

Projekt

z dnia 1 marca 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul.
Wincentego Pola w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą 64.IX.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Jeleniej Górze Nr 482/XXXVII/2001 z dnia 22 maja 2001 r. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola w Jeleniej Górze;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

- 4) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
- a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe;
- 5) **urządzenia towarzyszące** – budowle oraz budynki w tym: urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno – sanitarne oraz obiekty małej architektury, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, miejsca postojowe, urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz ścieżki rowerowe;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, którego (zewnątrznej krawędzi) nie może przekraczać zasadnicza bryła budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
- a) zewnętrznych klatek schodowych, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 2 m z wyłączeniem obiektów istniejących,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
- a) budynku mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub kalenicy głównej bryły budynku,
 - b) budowli przekrytej dachem mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu, z wyłączeniem dominant;
- 8) **ulica jednoprzestrzenna** – droga o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych;
- 9) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 10) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama ze strefą ochrony obszarowej układu urbanistycznego Miasta Jeleniej Góry oraz strefą ochrony konserwatorskiej "OW";
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 5) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 6) wymiarowanie.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku wielorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U**;
- 2) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z** dla drogi klasy zbiorczej;
- 3) **tereny dróg wewnętrznych** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Na każdym z terenów:

- 1) zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji odmiennych od ustalonych w planie, a w przypadku robót budowlanych przy budynkach nie spełniających wymagań określonych w planie jedynie na warunkach określonych w §5 pkt 3,.

§ 5. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń towarzyszących;
- 2) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków niespełniających wymagań określonych w planie pod warunkiem nie zwiększania parametrów przekroczonych, z zachowaniem pozostałych parametrów określonych w planie oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 20% w stosunku do powierzchni istniejącej;
- 4) rozbudowę budynków istniejących o wiatrołapy, windy, podjazdy itp. niespełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 5) dla budynków istniejących, przekroczenie linii zabudowy w związku z termomodernizacją;
- 6) wydzielanie ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych;
- 7) zachowanie istniejących ogrodzeń.

§ 6. 1. Wskazuje się teren oznaczony symbolem KD-Z jako teren do zagospodarowania jako przestrzeń publiczną.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje wysokość ogrodzeń nie większa niż 1,2 m;
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe, lokalizowane na potrzeby imprez okolicznościowych, o wysokości nie większej niż 3 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m²;
- 3) dopuszcza się kioski i punkty handlowe, o wysokości nie większej niż 3,5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 35 m².

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów, które muszą spełniać następujące wymagania:

- 1) całkowita powierzchnia reklamy nie większa niż 1,5 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, tablic informacyjnych oraz szyldów, wyłącznie na budynkach;
- 3) dopuszcza się tablice reklamowe i szyldy tylko dla działalności prowadzonych na terenie nieruchomości;
- 4) w przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 5) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 6) zakaz reklam wolno stojących.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację elementów Systemu Informacji Miejskiej.

§ 8. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny – ul. Wincentego Pola 17;
- 2) dom mieszkalny – ul. Wincentego Pola 19; oraz strefy ochrony obszarowej układu urbanistycznego Miasta Jeleniej Góry tożsamej z granicą obszaru objętego planem.

2. Dla obiektów i obszaru, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) zachować oryginalną historyczną bryłę, rzut, formę dachu i jego historyczne przekrycie;
- 2) zachować kompozycję i wystrój elewacji, układ osi okiennych;
- 3) zachować historyczną stolarkę okienną i drzwiową;
- 4) zachować historyczną strukturę tynku;

- 5) zastosować tradycyjne materiały budowlane;
- 6) zachować historyczny detal architektoniczny;
- 7) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 8) należy przywrócić zdegradowane, uszkodzone lub zniszczone elementy wystroju i kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, historyczną formę dachu, bryłę budynku, stolarkę okienną, historyczne pokrycie dachu;
- 9) zakazuje się stosowania takich materiałów jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding;
- 10) dopuszcza się montaż zewnętrznych kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych, wind i platform dla niepełnosprawnych oraz innych urządzeń technicznych w taki sposób, aby nie naruszały oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji i dachów budynków;
- 11) zachować istniejące historyczne ogrodzenia oraz nawiązać wysokością i formą nowych ogrodzeń do ogrodzeń historycznych.

3. Weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga zmiany planu. W przypadku usunięcia obiektu z gminnej ewidencji zabytków należy stosować przepisy rozdziału 3.

§ 9. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony ewentualnych zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu określają przepisy odrębne.

§ 10. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub stosowanie indywidualnych rozwiązań spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie indywidualne;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych lub odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej lub zbiorników na gaz płynny;
- 6) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
 - a) paliw płynnych,
 - b) gazowych,
 - c) odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków.

2. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń naziemnych i/lub podziemnych, służących do gromadzenia odpadów.

3. Ustala się ilość miejsc postojowych:

- 1) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) dla obiektów handlowych oraz powierzchni przeznaczonych pod handel, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 4) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;

5) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się zaliczanie: parkingów, miejsc postojowych przyulicznych i/lub na działkach i parkingach sąsiednich.

§ 11. 1. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa o której mowa w ust. 1. nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się opłatę w wysokości 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotnisk Jelenia Góra oraz Jeżów Sudecki w granicach opracowania obowiązują bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia te obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem tzw. „obiektów trudno dostrzegalnych”.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 0,75,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 9 m i nie większa niż 18 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
 - g) dla budynków: garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i budynków higieniczno-sanitarnych: wysokość zabudowy do 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, wysokość zabudowy do 3,5 m przy dachach płaskich,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-Z**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m do 4,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:

- a) ścieżkę rowerową,
 - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 1,5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną;
- 3) dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

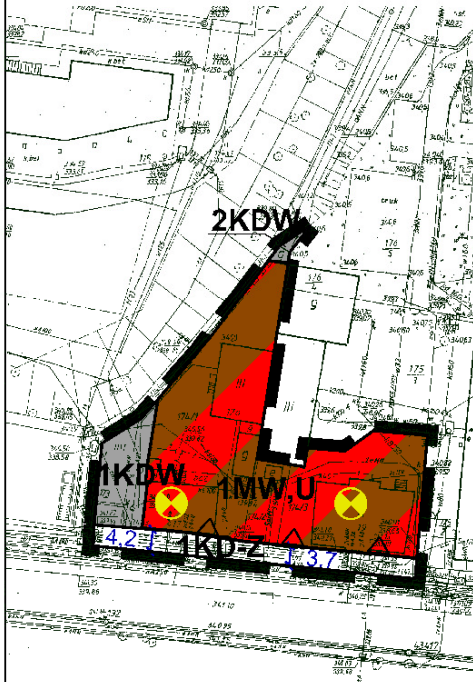
Załącznik nr 1 do uchwały nr
 Rady Miejskiej Jeleniej Góry
 z dnia.....2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola w Jeleniej Górze


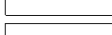
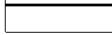





RYSUNEK PLANU

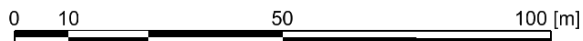
SKALA 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra uchwalonego Uchwałą Nr 482/XXVII/2001 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 maja 2001 r. ze zmianami

LEGENDA

-  granica obszaru objętego planem tożsama ze strefą ochrony obszarowej układu urbanistycznego Miasta Jeleniej Góry oraz strefą ochrony konserwatorskiej "OW"
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej
-  tereny dróg wewnętrznych
-  tereny dróg klasy zbiorczej
-  obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
-  wymiarowanie [m]



Załącznik nr 1 do Uchwały
 nr
 Rady Miejskiej Jeleniej Góry
 z dnia

Przewodniczący
 Rady Miejskiej Jeleniej Góry

Miejscowy Plan Zagospodarowania
 Przestrzennego dla obszaru w rejonie
 ul. Wincentego Pola w Jeleniej Górze

skala
 rysunku
1:1 000

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia.....2016 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

W dniach od 7 stycznia 2016 r. do 28 stycznia 2015 r. (termin składania uwag do dnia 11 lutego 2016 r.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola w Jeleniej Górze przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) przebudowa / rozbudowa dróg istniejących,
- b) przebudowa / rozbudowa istniejących sieci,

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 64.IX.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola w Jeleniej Górze.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, drogę publiczną klasy zbiorczej oraz drogę wewnętrzną.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 7 stycznia 2016 roku do 28 stycznia 2016 roku, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 stycznia 2016 roku. W wyznaczonym terminie do 11 lutego 2016 r. zakończono zbieranie uwag.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów kwalifikację akustyczną. W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględniając ustalenia dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej "OW".

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy plan obejmuje teren z istniejącą zabudową położony w północno-wschodniej części miasta Jeleniej Góry. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenu do dalszego jego rozwoju, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań oraz zachowaniem ładu przestrzennego. W planie uwzględniono poszerzenie drogi publicznej zbiorczej (ul. Wincentego Pola) oraz przeznaczenie części terenu pod komunikację - drogę wewnętrzną, umożliwiającą obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowych zlokalizowanych w granicach planu.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego nie wpłynęły żadne uwagi. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznej, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane

w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian

w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez uwzględnienie złożonych do projektu planu w procedurze planistycznej wniosków. Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny zabudowane zlokalizowane przy drodze publicznej (ul. Wincentego Pola). W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu, w planie uwzględniono wydzielenie terenu pod drogę wewnętrzną. Ustalenia miejscowego planu nie zakładają wzrostu transportochłonności terenu objętego planem. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne nie planuje się również wprowadzenia nowych terenów dróg publicznych, jedynie uwzględnia się wydzielenie terenu pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.

Jak już wspomniano powyżej, miejscowy plan obejmuje niewielki teren zabudowany zlokalizowany przy ul. Wincentego Pola w północno-wschodniej części miasta Jeleniej Góry. Plan nie zakłada przeznaczania nowych terenów pod zabudowę, a istniejące tereny zabudowane, z uwagi na swoje położenie, obecnie mają dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

Miejscowy plan obejmuje tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci drogi publicznej, jak i planowanej drogi wewnętrznej, dla których ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ponadto plan uwzględnia możliwość realizacji ścieżek rowerowych.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia - część północna w Jeleniej Górze przyjętego uchwałą nr 156.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 listopada 2011 r, który w części objętej ustaleniami przedmiotowego planu utraci swoją moc prawną. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowanie programu sporządzenia planów, przyjęte uchwałą nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. nie wskazuje konieczności zmiany planu miejscowego dla przedmiotowego terenu. Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola w Jeleniej Górze, dokonano analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza wykonana przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu wykazała, że dla terenu objętego planem złożono wniosek o zmianę obowiązujących ustaleń w ww. planie miejscowym. Przedmiotowy wniosek został rozpatrzony pozytywnie w 2014 r. Realizacja przedmiotowego miejscowego planu ma umożliwić wprowadzenie przeznaczenia zgodnego z aktualnym wykorzystaniem obiektów.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry z 2014 r.

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Prognozowane zmiany na obszarze planu nie będą niosły za sobą wydatków dla miasta poza kosztami sporządzenia MPZP. Wpływy miasta z przedmiotowego obszaru nie ulegną zmianie. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Ustalenia planu zapewniają ochronę cennego pod względem kulturowym i historycznym obszaru śródmieścia Jeleniej Góry. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców i użytkowników miasta.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska Jeleniej Góry uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola w Jeleniej Górze.