

Projekt

z dnia 24 listopada 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowską i Cieplicką w Jeleniej Górze.**

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

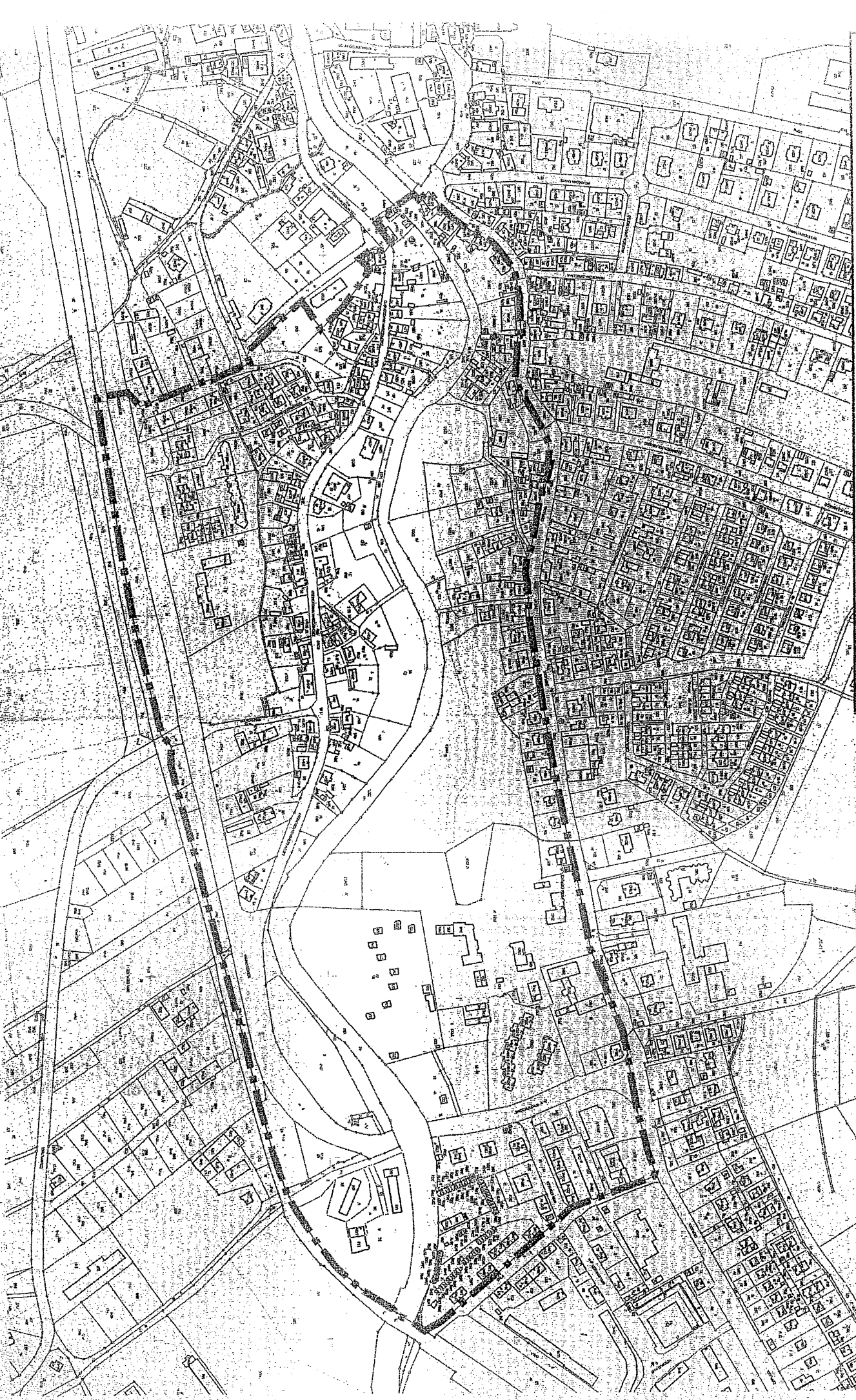
§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem przedstawia mapa stanowiąca załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry, zobowiązując do przeprowadzenia czynności określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra.

L.p.		Zakres kompetencji.	Data i podpis.
1.	Imię i nazwisko autora projektu.	Przygotował.	24. 11. 2016 Piotr Kuc
2.	p. o. Architekta Miasta lub osoba upoważniona.	Przegląd.	25. 11. 2016 P.O. ARCHITEKTA MIASTA WYDZIAŁU ARCHITEKTURY, URBANISTYKI I BUDOWNICTWA Lydia Skrzypńska
3.	Radca Prawny.	Opinia radcy prawnego.	SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM FORMALNO - PRAWNYM RADCA PRAWNY 25. 11. 2016 Anna Julia Król
4.	Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona w przypadku powstania skutków finansowych.	Opinia skarbnika.	ZASTĘPCA SKARBNIKA MIASTA JELENIEJ GÓRY Jolanta Wójcickowska



LEGENDA:



Granica obszaru objętego planem  
Strona 2

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR .....2016  
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY  
z dnia .....2016 r.  
Id: 6847BDB5-9445-4081-91F0-D8940AF46F35. Projekt

## Uzasadnienie Prezydenta Miasta

Dla obszaru objętego *projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowską i Cieplicką w Jeleniej Górze* obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze (uchwalony uchwałą nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. / opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. nr 308 poz. 3635).

O zasadności przystąpienia do sporządzenia powyższego planu zdecydowały:

- 1/ część terenu objętego projektem planu miejscowego znajduje się na terenach zagrożonych powodzią; zgodnie z ustawą Prawo wodne obszary zagrożenia powodzią uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2/ teren objęty projektem planu znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych. Mając na uwadze ustawę Prawo geologiczne i górnicze przedmiotowe tereny należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 3/ wnioski o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

W związku z powyższym celowe jest podjęcie niniejszej uchwały, a następnie przeprowadzenie procedury ustawowej prowadzącej do uchwalenia ww. planu.

.....  
(Podpis Prezydenta Miasta)

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
JELENIEJ GÓRY

Jerzy Luźniak  
Zastępca Prezydenta Miasta



## **Analizy Prezydenta Miasta poprzedzające podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowską i Cieplicką w Jeleniej Górze**

### **1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.**

Granice ww. planu miejscowego przedstawia załącznik do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowską i Cieplicką w Jeleniej Górze.

Północną granicę obszaru objętego opracowaniem wyznacza linia kolejowa biegnąca wzdłuż ulicy Sobieszowskiej. Granicę wschodnią wyznacza ulica Sprzymierzonych. Południową granicę opracowania stanowi ulica Cieplicka. Granica zachodnia przebiega wzdłuż ulicy Orlej.

Dla obszaru objętego przedmiotowym projektem planu miejscowego obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze* (uchwalony uchwałą nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. / opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. nr 308 poz. 3635).

Projektem planu objęto m.in. działki, dla których wpłynęły wnioski o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne obszary zagrożenia powodzią uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Część terenu objętego projektem planu miejscowego znajduje się na terenach zagrożonych powodzią, dlatego zasadne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu oznaczenia granic przedmiotowych terenów oraz wprowadzenia ustaleń regulujących.

Teren objęty projektem planu znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych. Mając na uwadze ustawę Prawo geologiczne i górnicze przedmiotowe tereny należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra* (uchwalonym uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.), obszar objęty projektem planu, który przedstawia mapa stanowiąca załącznik do projektu uchwały, znajduje się w granicy obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami:

#### **▸ MW – obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

1) Funkcją obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW jest funkcja mieszkaniowa oraz usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),

b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie zwartej (szeregowej, atrialnej, itp.),

c) budynki usługowe, handlowe, rzemieślnicze,

d) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,

e) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,

f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

g) zielen i obiekty małej architektury.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0,

b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 10%,

c) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 20 m.

3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochrona obiektów zabytkowych oraz ich historycznego układu wraz z towarzyszącą zielenią; możliwe jest przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów z ewentualnymi zmianami funkcji oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia do potrzeb współczesnych,

b) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych sieci infrastruktury technicznej zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.

4) Dopuszcza się utrzymanie (przebudowę, modernizację) istniejącej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### ▶ **MU – obszar mieszkaniowo-usługowy**

1) Funkcją obszarów mieszkaniowo – usługowych MU jest funkcja mieszkaniowa oraz usługowa, głównie w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców miasta/dzielnicy. W obrębie obszaru można lokalizować:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, z towarzyszącą funkcją usługową,

b) budynki usługowe, produkcyjne oraz rzemieślnicze, handel,

c) budynki gospodarcze wraz z infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),

d) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,

e) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,

f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

g) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,

b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 20%,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z możliwością wprowadzenia akcentu architektonicznego o wysokości maksimum 30 m.

3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja w nowych oraz uzupełnienie w istniejących zespołach mieszkaniowych wewnętrznego układu komunikacyjnego tworzonego na zasadzie układów przejazdowych z unikaniem układów dróg ślepych, bez przejazdu,

b) realizacja niezbędnej ilości miejsc parkingowych, szczególnie towarzyszących funkcji usługowej; użytkownicy poszczególnych działek powinni mieć wyznaczone miejsca do parkowania oraz garażowania pojazdów w obrębie działki budowlanej,

c) realizacja elementów małej architektury i atrakcyjnej ogólnodostępnej przestrzeni w otoczeniu zabudowy usługowej; wykorzystywanie zieleni do wyeksponowania lub przesłaniania obiektów,

d) wyposażenie terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych,

e) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych sieci infrastruktury technicznej – zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.

#### ▶ **U – obszar usługowy**

1) Funkcją dominującą obszarów usług U jest funkcja usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:

a) budynki handlowe, usługowe oraz rzemieślnicze,

b) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej,

c) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,

- d) obiekty i urządzenia obsługi samochodów, w tym parkingi, garaże i stacje paliw,
- e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- f) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne,
- g) zielenie urządzone i obiekty małej architektury,
- h) dopuszcza się utrzymanie (przebudowa, modernizacja) istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5,
- b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 10%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m.

3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zapewnienie miejsc postojowych (parkingowych) w obrębie działki budowlanej obejmującej inwestycję,

b) eliminacja (odzyskiwanie wolnych terenów pod nowe inwestycje):

- użytkowania i zagospodarowania terenu sprzecznego z funkcjami obszaru,
- zabudowy, której wartość techniczna lub użytkowa zostały utracone oraz nie przedstawiają wartości zabytkowej,
- obiektów tymczasowych lub gospodarczych, zwłaszcza zabudowy o niskich walorach estetycznych bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe lub inne, zgodne z funkcją obszaru,

c) wyposażenie obszarów w urządzenia obsługujące z zakresu komunikacji, w tym:

- realizacja sieci ulicznej wyprzedzająco w stosunku do nowych inwestycji,
- modernizacja i uzupełnianie sieci dróg i ulic o niezbędne poszerzenia jezdni, normatywne pasy ruchu dla rowerzystów, urządzenia chodników dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,

d) wyposażenie terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych,

e) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych sieci infrastruktury technicznej – zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.

#### **ZW – obszar dolin rzek, potoków i terenów zalewowych**

1) Funkcją dominującą obszarów dolin rzek, potoków i terenów zalewowych o symbolu ZW jest funkcja bioklimatyczna, przeciwpowodziowa i krajobrazowa.

2) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) utrzymanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych, w tym zieleni niskiej, zadrzewień oraz zakrzewień jako elementów obszaru tworzących podstawowy układ korytarzy ekologicznych miasta i ich otoczenia,

b) możliwość wykorzystania terenów jako użytki zielone (pastwiska, łąki) oraz rolne,

c) zakaz sytuowania zabudowy; dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i infrastrukturą techniczną,

d) tereny mogą być wykorzystane dla turystyki, sportu i wypoczynku, przy zachowaniu zasady, że ruch pieszy, rowerowy oraz konny powinien odbywać się po wyznaczonych i urządzonych trasach,

e) utrzymanie istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy oraz uzupełnień (np. nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, gazociągi, wodociągowe, kanalizacyjne itp.),

f) dopuszcza się utrzymanie (przebudowa, modernizacja) istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

▶ **W – obszar wód powierzchniowych**

1) Obszary o symbolu **W** to obszary wód powierzchniowych stanowiące istotny element systemu przyrodniczego miasta.

2) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochrona wód przed zanieczyszczeniem obszarowym i punktowym (z gospodarki rolniczej oraz z terenów nieskanalizowanych),

b) realizacja zabezpieczeń przeciwpowodziowych i przeciwerozyjnych oraz urządzeń gospodarki wodnej,

c) utrzymanie zbiorników wodnych i przystosowywanie ich na cele rekreacyjne i hodowlane.

Przewidywane zagospodarowanie terenu jest zgodne z zapisami studium.

**3. Materiały geodezyjne.**

Mapy sytuacyjno-wysokościowe oraz mapy i dane z ewidencji gruntów, dostępne w Miejskim Ośrodku Geodezyjno-Kartograficznym, zakupione na potrzeby sporządzanego planu.

**4. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.**

Prace planistyczne polegać będą na opracowaniu planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniami wykonawczymi.

.....  
(Podpis Prezydenta Miasta)