

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami Pijarską i Mikołaja Kopernika w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami Pijarską i Mikołaja Kopernika 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.

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

L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował – (Imię i nazwisko)		
2.	Przeгляд - Naczelnik lub osoba upoważniona		
3.	Przeгляд - Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona		
4.	Opinia - Radca Prawny		
5.	Przeгляд - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona		
6.	Przeгляд/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona		

Uzasadnienie

Do projektu uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami Pijarską i Mikołaja Kopernika w Jeleniej Górze.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały. Obszar objęty opracowaniem znajduje się pomiędzy ulicą Pijarską i ulicą Mikołaja Kopernika.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Jeleniej i Pijarskiej w Jeleniej Górze (uchwalony uchwałą nr 365.XXXVI.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 19 marca 2013 r.). Ustalenia obecnie obowiązującego planu definiują przeznaczenie analizowanego obszaru głównie jako tereny zabudowy usługowej oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W niewielkim fragmencie obejmuje również teren ciągu pieszego.

Zgodnie ze Studium, teren objęty opracowaniem znajduje się w granicy obszarów śródmiejskich - centralnych (*MUC*), oraz obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (*UC1 - UC19*).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicami Pijarską i Mikołaja Kopernika w Jeleniej Górze przygotowany został z uwagi na zmieniające się uwarunkowania, w tym te wynikające ze stanu prawnego oraz potrzeb gminy. Ponadto, dla przedmiotowego terenu złożony został wniosek o zmianę planu miejscowego.

Podsumowując, podjęcie niniejszej uchwały oraz opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyżej wskazanym zakresie jest celowe i uzasadnione.

Analizy Prezydenta Miasta, poprzedzające podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami ul. Pijarską i Mikołaja Kopernika w Jeleniej Górze

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

Do projektu uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami Pijarską i Mikołaja Kopernika w Jeleniej Górze.

Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały. Obszar objęty opracowaniem znajduje się pomiędzy ulicą Pijarską i ulicą Mikołaja Kopernika.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Jeleniej i Pijarskiej w Jeleniej Górze (uchwalony uchwałą nr 365.XXXVI.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 19 marca 2013 r.).

Ustalenia obecnie obowiązującego planu definiują przeznaczenie analizowanego obszaru głównie jako tereny zabudowy usługowej oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W niewielkim fragmencie obejmuje również teren ciągu pieszego.

Zgodnie ze Studium, teren objęty opracowaniem znajduje się w granicy obszarów śródmiejskich - centralnych (MUC), oraz obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC1 – UC19).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicami Pijarską i Mikołaja Kopernika w Jeleniej Górze przygotowany został z uwagi na zmieniające się uwarunkowania, w tym te wynikające ze stanu prawnego oraz potrzeb gminy. Ponadto, dla przedmiotowego terenu złożony został wniosek o zmianę planu miejscowego.

Podsumowując, podjęcie niniejszej uchwały oraz opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyżej wskazanym zakresie jest celowe i uzasadnione.

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 przedstawiają mapy stanowiące załączniki do projektu uchwały, znajduje się w granicy obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem:

- Obszary śródmiejskie (centralne) MUC

- 1) Funkcją dominującą obszarów śródmiejskich (centralnych) MUC jest funkcja usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:
 - a) budynki usługowe, handlowe, rzemieślnicze,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącą funkcją usługową,
 - c) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
 - d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym parkingi wielopoziomowe),
 - e) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury.
- 2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,5
 - b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 10%,

- c) minimalna wysokość zabudowy – 12 m (nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej),
 - d) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 25 m, z możliwością wprowadzenia akcentu architektonicznego o wysokości maksimum 30 m.
- 3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy ustalić sposoby zaspokojenia potrzeb w zakresie miejsc parkingowych i ich realizacji kierując się zasadą ograniczania ruchu samochodowego w strefie śródmiejskiej,
 - b) 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,
 - c) na obszarach położonych w strefach konserwatorskich - dostosowywanie funkcji obiektów do historycznego układu przestrzennego; nowe obiekty kubaturowe winny być realizowane wyłącznie na zasadzie harmonijnego i kompozycyjnego dopasowania do obiektów zabytkowych oraz zakazu ich dominacji w zakresie sytuowania, skali (gabarytów) i form architektonicznych nad obiektami zabytkowymi,
 - d) utrzymanie i pielęgnacja zieleni publicznej wraz z realizacją nowych nasadzeń; realizacja elementów małej architektury i atrakcyjnej ogólnodostępnej przestrzeni w otoczeniu zabudowy usługowej; wykorzystywanie zieleni do wyeksponowania lub przesłaniania obiektów,
 - e) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych sieci infrastruktury technicznej zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci,
 - f) możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² w strefach oznaczonych graficznie na rysunku studium nr 4 .
- 4) Dopuszcza się utrzymanie (przebudowa, modernizacja) istniejącej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² UC1-UC19

- 1) Na terenach oznaczonych na rysunku nr 4 studium (symbol i grafika) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 2) Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów określa symbol początkowy, który wskazuje na przynależność terenu do konkretnego obszaru funkcjonalnego.

Przewidywane zmiany w planie są zgodne z ustaleniami studium.

3. Materiały geodezyjne.

Mapy sytuacyjno-wysokościowe oraz mapy i dane z ewidencji gruntów, dostępne w Referacie Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, Departament Rozwoju tut. urzędu – sporządzone na potrzeby niniejszej zmiany 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 do ustawy.