

Projekt

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 r. poz. 1372, z późn. zm.) art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 188.XVII.2020 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, stwierdzając, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra uchwalonego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, uchwalonego uchwałą nr 217.XXIV.2012 z dnia 27 marca 2012 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 1 czerwca 2012 r., poz. 1947), zwanego dalej planem.

2. Zmiana planu następuje w części:

- 1) załącznika graficznego nr 1 i jego ustaleń w obszarze objętym na załączniku graficznym oznaczeniem „granice zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” ze zmianą ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami MW,U 1 i MW,U 2;
- 2) części tekstowej planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w planie, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami MW,U 1 i MW,U 2.

3. W zmianie planu nie określa się:

- 1) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ponieważ zostały one określone w planie;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ponieważ zostały one określone w planie;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - ponieważ zostały one określone w planie;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu - ponieważ zostały one określone w planie;
- 5) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ponieważ zostały one określone w planie;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ponieważ zostały one określone w planie;

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ponieważ zostały one określone w planie;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ponieważ zostały one określone w planie;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ponieważ zostały one określone w planie;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ponieważ zostały one określone w planie;
- 12) stawek procentowych, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ponieważ zostały one określone w planie;
- 13) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 14) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 15) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 16) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 17) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 18) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - ze względu na brak występowania takich terenów;
- 19) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 - ze względu na brak występowania takich terenów;
- 20) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 21) granic pomników zągłady oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 22) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych - ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 23) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów - ponieważ zostały one określone w planie;
- 24) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych - ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

4. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;

- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu.
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w rozdziale 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń zmiany planu.

## **Rozdział 2. Zmiany w przepisach obowiązujących**

**§ 2. 1.** W uchwale nr 217.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 1 czerwca 2012 r., poz. 1947) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 otrzymuje nowe brzmienie:"1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze.

2. Granice obszaru objętego planem przebiegają od strony północnej wzdłuż ul. Sobieszowskiej, od strony wschodniej wzdłuż ul. Lubańskiej, od strony południowej częściowo wzdłuż ul. Jagiellońskiej i ul. św. Jadwigi Śląskiej oraz terenów zainwestowanych. Granice te oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w rozdziale 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.,,

2) § 3 pkt 1) otrzymuje nowe brzmienie:"**planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze;"

3) § 8 pkt 1 lit. e) otrzymuje nowe brzmienie:"zakaz lokalizacji obiektów tworzących dominanty wysokościowe powyżej 17 m,"

4) § 10 tabela 3 rubryka A. otrzymuje nowe brzmienie:

A	<b>PRZEZNACZENIE TERENU:</b> 1.Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2.Przeznaczenie uzupełniające terenu: 1) lokale mieszkalne wbudowane w obiekty usługowe; 2) infrastruktura techniczna.
---	--

5) § 10 tabela 3 rubryka B. II. otrzymuje nowe brzmienie:

B	II.	Ustalenia indywidualne	
		Symbol terenu	ustalenia
		MW,U 1	1.Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy: 1)maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m;

		<p>2) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2;</p> <p>3) wskaźnik zabudowy działki – od 0,2 do 0,4;</p> <p>4) wskaźnik intensywności zabudowy- od 0,4 do 2,0;</p> <p>5) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 35° do 45° lub dachy płaskie; dla zabudowy usług sportu nie określa się formy dachu.</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%.</p> <p>3. Dla zabudowy mieszkaniowej linię zabudowy od strony ul. św. Jadwigi Śląskiej należy traktować jako obowiązującą.</p>
	MW,U 2	<p>1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:</p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m;</p> <p>2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,7;</p> <p>3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,0 do 2,0;</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;</p> <p>3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek.</p>

2. Zmiana nazwy ulicy z Oskara Langego na św. Jadwigi Śląskiej następuje w związku z uchwałą nr 325.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

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

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia.....

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplic pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 do 24 lutego 2021 r. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag, który został ustalony do dnia 12 marca 2021 r. Dnia 17 lutego 2021 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Ze względu na brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplic pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, Rada Miejska Jeleniej Góry nie dokonuje rozstrzygnięcia, które wynika z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia.....

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## UZASADNIENIE

Prace nad przedmiotową uchwałą rozpoczęto w związku z uchwałą nr 188.XVII.2020 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze.

Obszar objęty opracowaniem (o wielkości ok. 37 ha), to część północna centralnej części Cieplic wyodrębniona ww. ulicami. Aktualnie ulica Oskara Langego otrzymała nową nazwę (zgodnie z uchwałą nr 325.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany nazwy ulicy w Jeleniej Górze) i jest to ulica Św. Jadwigi Śląskiej, w związku z czym w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamiast ulicy Oskara Langego wskazuje się ulicę Św. Jadwigi Śląskiej.

Na ww. terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwalony uchwałą nr 217.XXIV.2012 z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dn. 1 czerwca 2012 r., poz. 1947).

Do przedmiotowego opracowania przystąpiono z uwagi na złożone wnioski o zmianę zapisów planu w odniesieniu do terenów U/MW.1 i U/MW.2, w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu oraz wysokości i intensywności zabudowy. W obowiązującym obecnie planie, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest przeznaczeniem uzupełniającym terenu U/MW.1 i U/MW.2, co w myśl ustaleń planu oznacza, że nie może ona zajmować więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia całkowita budynków lub lokali związanych z tym przeznaczeniem nie może przekroczyć 49% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa – zgodnie ze zmianą planu, stanowi przeznaczenie podstawowe terenów MW,U 1 i MW,U 2. Zmiana planu, przeprowadzona w wyniku podjęcia przedmiotowej uchwały, nie zmieni faktycznej funkcji terenów MW,U 1 i MW,U 2 (ustalonej w obowiązującym planie), da jednak możliwość wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w stopniu dopuszczonym jak dla zabudowy usługowej w aktualnie obowiązującym planie. Ponadto, planowana zmiana nie dodaje ani nie uchyla żadnego z ustalonych terenów oraz nie zmienia ich funkcji, a zatem – nie pozbawia właścicieli prawa zabudowy działki. Zmiana nie wywołuje negatywnych skutków, ogranicza się wyłącznie do korekty tekstu planu, a w zakresie rysunku – do zmiany polegającej na zastąpieniu tabel na opis symbolami MW,U 1 i MW,U 2.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwalonego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.), teren zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, znajduje się w granicach obszaru mieszkaniowo-usługowego MU, dla którego studium ustala, co następuje:

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:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, z towarzyszącą funkcją usługową,
  - 2) budynki usługowe, produkcyjne oraz rzemieślnicze, handel,
  - 3) budynki gospodarcze wraz z infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),
  - 4) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,

- 5) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
  - 6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - 7) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
    - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
    - 2) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 20%,
    - 3) 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:
    - 1) realizacja w nowych oraz uzupełnienie w istniejących zespołach mieszkaniowych wewnętrznego układu komunikacyjnego tworzonego na zasadzie układów przejazdowych z unikaniem układów dróg ślepych, bez przejazdu,
    - 2) 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,
    - 3) realizacja elementów małej architektury i atrakcyjnej ogólnodostępnej przestrzeni w otoczeniu zabudowy usługowej; wykorzystywanie zieleni do wyeksponowania lub przesłaniania obiektów,
    - 4) wyposażenie terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych,
    - 5) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych sieci infrastruktury technicznej – zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.
- Przewidywane zagospodarowanie terenu jest zgodne z zapisami studium.

### **Procedura planistyczna**

Dnia 26 lutego 2020 r. Rada Miejska Jeleniej Góry podjęła uchwałę nr 188.XVII.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze.

Procedurę planistyczną przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), w tym zgodnie z art. 17:

- ogłoszono w prasie miejscowej (Nowiny Jeleniogórskie nr 10, z dnia 10 marca 2020 r.) oraz przez Obwieszczenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 219.2020.VIII z dnia 10 marca 2020 r. (umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz w BIP) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, określając przy tym formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomiono na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania;
- sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu;
- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 3 do 24 lutego 2021 r.; w trakcie wyłożenia, w dniu 17 lutego 2021 r., przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; o powyższych terminach i możliwości składania uwag ogłoszono w prasie miejscowej (Nowiny Jeleniogórskie nr 4 z dnia 26 stycznia 2021 r.) oraz przez Obwieszczenie

Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 331.2021.VIII, z dnia 27 stycznia 2021 r., (umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz w BIP);

- w trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając obowiązki określone w art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, z późn. zm.),

Projekt zmiany planu spełnia wymogi art. 15 ust. 2, tj. projekt planu zawiera obowiązkowe elementy planu.

Projekt zmiany planu wypełnia dyspozycje zawarte w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy, w trakcie sporządzania zmiany planu uwzględniono dla obszaru MW,U 1 i MW,U 2.:

- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, utrzymując: linie rozgraniczające terenu oraz ustalając jego nowe przeznaczenie; utrzymując zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego linii zabudowy oraz określając zasady kształtowania zabudowy poprzez wskazanie wskaźników i parametrów zabudowy, w tym podanie kąta nachylenia połaci dachowych i formy dachów; nawiązując do istniejącej zabudowy i jej regionalnych walorów architektonicznych;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary zagrożenia powodzią; wymagania ochrony środowiska uwzględniono przyjmując odpowiednią kwalifikację akustyczną – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinnej z usługami; wprowadzając ograniczenia dotyczące prowadzenia usług, w tym handlu detalicznego z ograniczeniami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących strefy B ochrony uzdrowskiej;
- wymagania dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ze względu na fakt, że cały obszar znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nie ulegają zmianie zapisy obowiązującego miejscowego planu, jedynie w § 8 planu zmieniono pkt e), ze względu na zmianę parametrów wysokości obiektów objętych zmianą planu;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (m. in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), nie były przedmiotem zmiany;
- walory ekonomiczne przestrzeni, racjonalnie wykorzystując tereny;
- prawo własności, ważąc interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag do projektu planu w trakcie jego sporządzania (wnikliwie rozpatrywane i w miarę możliwości uwzględniane);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – stwierdzono, że na obszarze zmiany planu nie występują takie tereny;
- potrzeby interesu publicznego: opracowując projekt zmiany planu na każdym etapie zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, nie były przedmiotem zmiany planu;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz precyzyjne przedstawienie zasad ich realizacji;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: poprzez wprowadzenie ustaleń dających możliwość korzystania z istniejącej sieci wodociągowej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz dopuszczenie indywidualnych rozwiązań, z zachowaniem przepisów odrębnych – nie były przedmiotem zmiany planu.

Stosownie do art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenów w granicach opracowania oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania terenów (oraz korzystania z tych terenów), brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Stosownie do art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trakcie prac projektowych związanych ze sporządzaniem planu, brano pod uwagę takie aspekty planowania przestrzennego jak zachowanie ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W tym kontekście należy podkreślić, że teren opracowania położony jest w starej tkance miejskiej, co jest dużym atutem z punktu widzenia ekonomiki przestrzeni. Planowana zabudowa będzie stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej, co pozwala na wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Wielkość obszaru opracowania oraz sposób kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów (ustalone w zmianie planu), pozwalają na wykorzystanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, umożliwiając jednocześnie korzystanie z transportu miejskiego jako podstawowego środka transportu mieszkańców. W ustaleniach planu dopuszczono możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych, ułatwiających przemieszczanie się mieszkańców oraz zachęcających do korzystania z alternatywnych środków komunikacji.

Uchwałą nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jelenia Góra w latach 2013-2019 wraz z programem sporządzania planów miejscowych, gmina dokonała oceny aktualności Studium i planów miejscowych. W powyższej analizie uznano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, nie wymaga zmian jako całość, wskazując jednocześnie, że teren planu jest zainwestowany częściowo, co wymaga weryfikacji. Niniejsze opracowanie, biorąc pod uwagę „wnioski i wskazania dotyczące weryfikacji” przedstawione w ww. analizie (sporządzonej w myśl art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), wprowadza ustalenia pozwalające na skuteczne zainwestowanie terenów w jego granicach.

Ocena skutków uchwalenia zmiany planu nie narusza Prognozy Finansowej skutków uchwalenia planu uchwalonego uchwałą nr 217.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2012 r.