

Projekt

**UCHWAŁA NR2022
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu produkcyjnego
wzdłuż Trasy Czeskiej w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr 333.XXXIII.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu produkcyjnego wzdłuż Trasy Czeskiej w Jeleniej Górze, stwierdzając, że plan 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu produkcyjnego wzdłuż Trasy Czeskiej w Jeleniej Górze, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry 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 - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w rozdziale 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

5. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linia rozgraniczająca teren;
 - c) oznaczenie cyfrowo-literowe terenu 1 P,U;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - e) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dotyczących obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
 - f) wymiary wyrażone w metrach;

- g) pasy technologiczne wzdłuż istniejących linii napowietrznych wysokiego i średniego napięcia.
- 2) Na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych – stanowisko archeologiczne Jelenia Góra 84/144/AZP84-16.
 - 3) Pozostałe oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są oznaczeniami pełniącymi funkcję informacyjną.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu produkcyjnego wzdłuż Trasy Czeskiej w Jeleniej Górze;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w liniach rozgraniczających stanowiących równocześnie granicę opracowania, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, takie jak: obiekty, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy, miejsca postojowe i parkingi, podziemne garaże wielostanowiskowe, wiaty i budynki gospodarcze pełniące funkcję pomocniczą;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone w przeznaczeniu podstawowym, realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale lub/i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku, z wyjątkiem elementów

architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie i platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia nad wejściami do budynków. Tego typu elementy mogą przekraczać nieprzekraczalną linię zabudowy o maksymalnie 3 m;

- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość innych obiektów budowlanych liczoną od średniego poziomu nieprzekształconego terenu w obrębie działki budowlanej do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12° włącznie;
- 9) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Dla całego terenu objętego planem dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawianych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

2. Wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 4.1, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. 1. Ustala się symbol 1 P,U jako oznaczenie terenu o przeznaczeniu podstawowym określonym jako - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i/lub teren zabudowy usługowej.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć również realizację towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy wewnętrzne, obiekty małej architektury, a także realizację zieleni urządzonej, o ile ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) z uwagi na brak możliwości włączenia bezpośrednio do drogi krajowej nr 3 – Trasa Czeska, ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne od strony ulicy Spółdzielczej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości jezdni nie mniejszej niż 6 m, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

2. W ramach zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów i sposobu ich realizacji:

- 1) nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych w granicach działki lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się realizację stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla obiektów usługowych - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 2 stanowiska, w tym 1 przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 stanowisko postojowe na 2 pracowników lecz nie mniej niż 2 stanowiska, w tym 1 przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dopuszcza się realizację parkingów i garaży w formie parkingów terenowych, obiektów podziemnych i nadziemnych, w tym obiektów wielopoziomowych.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w granicach wydzielanych dróg wewnętrznych, a także w granicach dojazdów;
- 3) dopuszcza się odstępianie od zasady wymienionej w pkt 2 w przypadku, gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie;
- 4) określona w planie wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej. Wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej podlega ograniczeniom w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla potrzeb bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych:

- a) ustala się zaopatrzenie z istniejących magistrali wodociągowych, z zastrzeżeniem lit. b;
- b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

3. W zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków: do miejskiej oczyszczalni ścieków systemem istniejących i projektowanych lokalnych kolektorów sanitarnych powiązanych z siecią magistralną (istniejącą i planowaną do rozbudowy), z zastrzeżeniem lit. b;
- b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) ustala się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane systemy kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b i c;
- b) dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowe i zagospodarowanie na działce poprzez infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków;
- c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej w przypadku braku możliwości pełnego ich zagospodarowania w obszarze działki ze względu na warunki gruntowo-wodne.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem turbin wiatrowych).

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**: ustala się zaopatrzenie z istniejącej lub projektowanej sieci ciepłej, odnawialnych źródeł energii lub w oparciu o rozwiązania indywidualne uwzględniające przepisy odrębne.

7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**: z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego lub indywidualnych źródeł gazu.

8. W zakresie **telekomunikacji**:

- a) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie przewodowej i bezprzewodowej;
- b) w przypadku infrastruktury telekomunikacyjnej występującej w postaci linii kablowych ustala się prowadzenie pod powierzchnią terenu.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** – ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i/lub teren zabudowy usługowej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona i izolacyjna, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - wysokość zabudowy: nie większa niż 12 m;
 - udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0;
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) w ramach kształtowania dachów dopuszcza się:
 - dachy płaskie, łukowe, strukturalne i szedowe;
 - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°;
 - stosowanie innych typów dachu dostosowanych do wymogów techniczno-technologicznych;
 - lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na dachach;
 - c) w ramach **realizacji elewacji:**
 - nakazuje się realizację kolorystyki elewacji w pastelowych odcieniach;
 - dopuszcza się stosowanie na elewacjach matowych pokryć blaszanych i kompozytowych lub pokryć szklanych;
 - zakazuje się stosowania pokryć z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego;
 - b) tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
 - c) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - d) wyklucza się lokalizację zakładów, które mogą być potencjalną przyczyną wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie objętym przedmiotowym planem, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;**
 - a) na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Jelenia Góra 84/144/AZP84-16;
 - b) w obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 9 pkt 5 a, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- d) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej, w której dla wszelkich budowlanych prac ziemnych związanych z procesem inwestycyjnym, wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym:
- a) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - minimalną wielkość działki: 2500 m²;
 - minimalną szerokość frontu wydzielonej działki: 30 m;
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
 - b) ustalone w lit. a zasady i warunki scalania i podziału nie dotyczą scalania i podziału działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz drogi wewnętrzne;
 - c) minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 10 m;
 - d) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości;
- 7) w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla linii napowietrznych wysokiego napięcia – 110 kV, wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 11 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla linii napowietrznych średniego napięcia – 20 kV, wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 7 m od osi linii w obu kierunkach zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) w granicach pasów technologicznych, o których mowa w lit. a, b, obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i normach branżowych;
 - d) w stosunku do pozostałych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej obowiązują przepisy odrębne;
 - e) ustala się zakaz zabudowy w granicach strefy ochronnej wyznaczonej wokół obszaru na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Zakaz zabudowy nie dotyczy budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, sieci oraz dróg i dojazdów;
 - f) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.

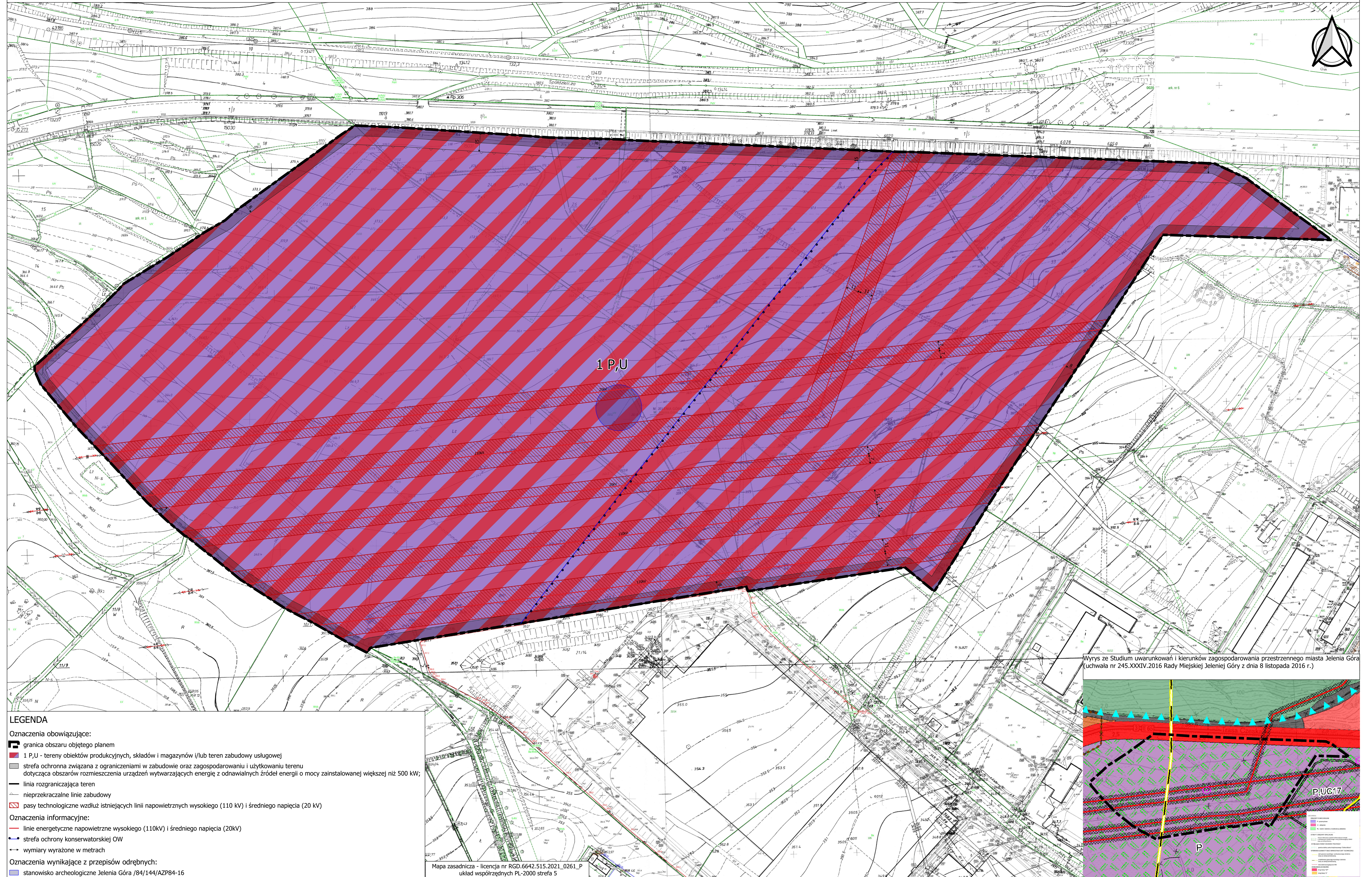
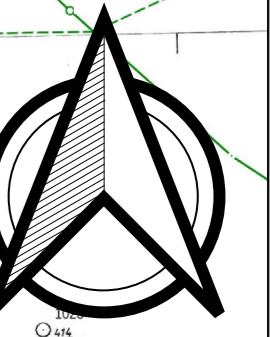
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 10. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawkę procentową służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%. Cały obszar objęty opracowaniem stanowi własność miasta Jeleniej Góry.

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

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

L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
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		



1 P,U

LEGENDA

Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- 1 P,U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub teren zabudowy usługowej
- strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dotycząca obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- linia rozgraniczająca teren
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- pasy technologiczne wzdłuż istniejących linii napowietrznych wysokiego (110 kV) i średniego napięcia (20 kV)

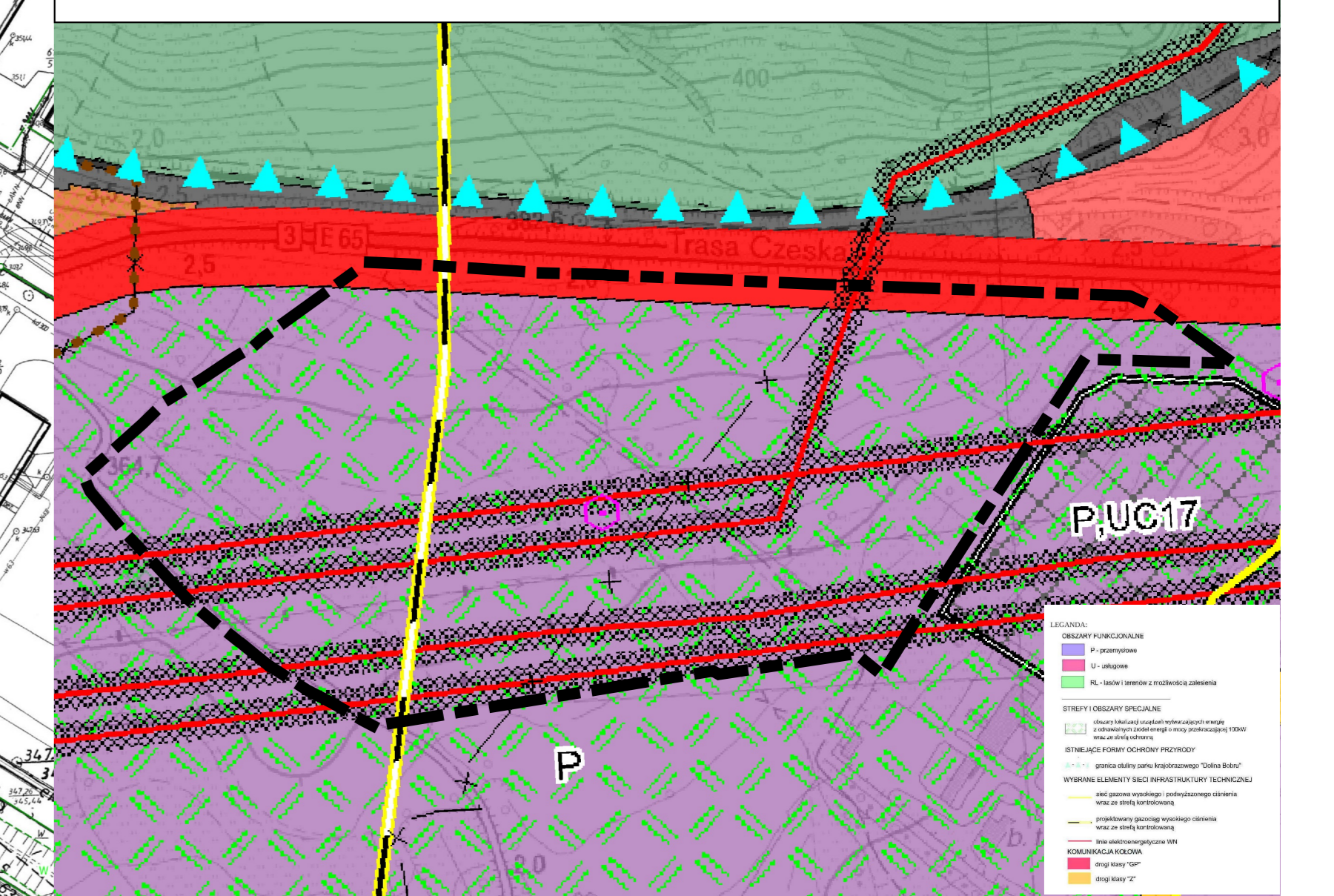
Oznaczenia informacyjne:

- linie energetyczne napowietrzne wysokiego (110kV) i średniego napięcia (20kV)
- strefa ochrony konserwatorskiej OW
- wymiary wyrażone w metrach

Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- stanowisko archeologiczne Jelenia Góra /84/144/AZP84-16

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góra (uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.)



Mapa zasadnicza - licencja nr RGD.6642.515.2021_0261_P
układ współrzędnych PL-2000 strefa 5

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr2022

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu Rada Miejska Jeleniej Góry, po zapoznaniu się z oświadczeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry informującym, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu produkcyjnego wzdłuż Trasy Czeskiej w Jeleniej Górze w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 25 maja 2022 r. do dnia 15 czerwca 2022 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 29 czerwca 2022 r.) nie złożono uwag, stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr2022
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry 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 2022 r. poz. 503) Rada Miejska Jeleniej Góry ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, realizowane będą poprzez miasto i finansowane, stosownie do zapisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta;
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr2022
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503; dalej ustawa PZP), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy PZP, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu produkcyjnego wzdłuż Trasy Czeskiej w Jeleniej Górze celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr 333.XXXIII.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu produkcyjnego wzdłuż Trasy Czeskiej w Jeleniej Górze, zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy PZP i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w jej art. 15 ust. 2, za wyjątkiem:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru opracowania;

2) granic i sposoby 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, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru opracowania;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w związku z brakiem konieczności określenia ww. zasad.

Projekt planu zawiera także elementy fakultatywne, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy PZP, tj.:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy PZP.

Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) dane przestrzenne, o których mowa w rozdziale 5a ustawy PZP.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje tereny położone w rejonie drogi krajowej nr 3 – Trasa Czeska oraz ulicy Spółdzielczej w Jeleniej Górze.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Projekt planu spełnia wymogi ustawy PZP polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów a także zasady kształtowania dachów i elewacji;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy, realizowania elewacji, kształtowania powierzchni biologicznie czynnej;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego. Ponadto, projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych. Projekt planu wskazuje także zasady gospodarowania odpadami;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez określenie sposobu postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych. Ustalono obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w obrębie stanowiska archeologicznego Jelenia Góra 84/144/AZP84-16;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwi powstanie nowej zabudowy, na terenach predestynowanych do działalności gospodarczej. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt zostanie przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Sudeckiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;

9) potrzeb interesu publicznego – plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez: wyznaczenie terenów, na których możliwa jest realizacja usług, również o charakterze publicznym oraz realizacja obiektów produkcyjnych w tym wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii służącej zaspokojeniu potrzeb społeczeństwa na energię elektryczną;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie budowy nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących

sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. Ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W odpowiedzi na opublikowane, w dniu 18 maja 2021 r., w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym 22 - dniowym terminie, nie został złożony żaden wniosek. Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu. Wyłożenie trwało od 25 maja 2022 r. do 15 czerwca 2022 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 17 maja 2022 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jeleniej Góry oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Jeleniej Góry. Ponadto ogłoszenie tej samej treści, w dniu 17 maja 2022 r. zamieszczone zostało w Nowinach Jeleniogórskich. W dniu 2 czerwca 2022 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 29 czerwca 2022 roku terminie, nie wpłynęła żadna uwaga. Oświadczenie o braku uwag z dnia 30 czerwca 2022 r.;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – spełniono poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zawiadomiono mieszkańców o możliwości składania wniosków. Na kolejnych etapach sporządzania dokumentu powiadamiano społeczeństwo o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag do projektu planu i sposobie ich rozpatrzenia. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne były dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 8, pkt. 5.

Spełnienie wymogów określonych w art. 15 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto, na etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego. Odpowiadając na postulaty mieszkańców ustalono przeznaczenie terenu umożliwiające realizację funkcji usługowej i produkcyjnej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku umożliwienia realizacji dojazdów wewnętrznych w celu dostępu do dróg publicznych. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę

w obszarze, gdzie występuje zabudowa o podobnym przeznaczeniu i charakterze, kierując się jednocześnie dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Ustalenia te spowodują uzupełnienie zabudowy na już zainwestowanych obszarach miasta, co zapobiegnie nadmiernemu rozrostowi zabudowy na tereny dotychczas niezabudowane;

3) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy PZP.

Gmina dokonała oceny aktualności Studium i planów miejscowych uchwałą nr 84.IX.2019 z dnia 25 czerwca 2019 r. Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Jelenia Góra w latach 2013-2019 wraz z programem sporządzenia planów miejscowych.

W powyższej analizie, wykazano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ul. Trasa Czeska w Jeleniej Górze, przyjęty uchwałą nr 322.XXXII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 3 grudnia 2012 r., a także miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze, przyjętego uchwałą Nr 174.XXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 marca 2016 r., które to swymi ustaleniami obejmują obszar objęty projektem planu powinny być zaktualizowane.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody miasta Jelenia Góra, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, wpływy środków pieniężnych przewyższą wydatki związane z odszkodowaniami i wykupami gruntów, podziałami geodezyjnymi i budową dróg i sieci. Zgodnie z przewidywaniami Prognozy Finansowej sporządzonej do ustaleń projektu planu, dodatni wynik finansowy spowodowany jest dodatkowymi zyskami ze sprzedaży nieruchomości oraz wzrostem wpływów z podatku od nieruchomości. Plan określa sposób zabudowy i zagospodarowania terenów, stwarza warunki dla optymalnego wykorzystania przestrzeni, a są to korzyści, których nie można wycenić w sposób jednoznaczny.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy PZP.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w dniu 18 maja 2021 r., Prezydent miasta zamieścił w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 22 - dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 8 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące i uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej do zaopiniowania - która w dniu 22.02.2022 r., wydała opinię pozytywną - oraz rozesłany do ustawowo wymaganych organów w celu zaopiniowania i uzgodnienia. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym 14 dniowym terminie odpowiedziało 7 instytucji opiniujących i 6 uzgadniających. Projekt planu został skorygowany i ponownie wysłany do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Wrocławiu, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego oraz Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 25 maja 2022 r. do 15 czerwca 2022 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 17 maja 2022 r. w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego. W dniu 2 czerwca 2022 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu zmiany planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 29 czerwca 2022 r. terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty planem znajduje się na wschód od ulicy Lubańskiej wzdłuż Trasy Czeskiej w Jeleniej Górze. Obszar opracowania nie jest zagospodarowany. Są to tereny niezabudowane - użytkowane rolniczo, łąki i nieużytki. Ustalenia planu przeznaczają te tereny pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny, teren zabudowy usługowej. Ustalenia planu dopuszczają urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ustalenia planu wskazują także strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu.

Ustalenia projektu planu zmieniają wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu względem obowiązujących na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także modyfikują projektowany układ drogowy.

Powyższe ustalenia przyczynią się do pełniejszego wykorzystania potencjału przedmiotowej przestrzeni, a tym samym, m.in. do zwiększenia ich atrakcyjności inwestycyjnej.

6. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.