



KOMISJA
Rozwoju

676.2023
29.06.2023

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) i w oparciu o uchwałę nr 353.XXXVII.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze i po stwierdzeniu, że nie narusza on 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.

Ustalenia ogólne. Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załączniki nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:

- 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”;
- 2) załącznik nr 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”.
3. Załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.
4. W planie nie określa się:
 - 1) 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 – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
 - 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
 - 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
 - 8) granic obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 10) granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich stref ochronnych;
- 11) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 12) zasad w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych.

§ 3. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się:

- 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1;
- 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu zawarte w rozdziale 2;
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3;
- 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4.

§ 4. 1. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia:

- 1) obowiązujące:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - e) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu.

2. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) *terenie* - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem liczbowym i literowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i obiektami towarzyszącymi odnoszące się do minimum 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w ich granicach;
- 3) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które wzbogaca i uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) *produkcji* - należy przez to rozumieć budowę produkcyjną sklasyfikowaną jako działalność zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) w dziale przetwórstwo przemysłowe i dotyczy działalności wytwórczej w zakresie działalności usługowej związanej z poligrafią, produkcją komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych, produkcją artykułów spożywczych, napoi, naprawą, konserwacją i instalowaniem maszyn i urządzeń, produkcją wyrobów budowlanych, wyrobów z betonu, gipsu i cementu, a także działalność rzemieślniczą lub jednostki wytwarzające i sprzedające wyroby w miejscu wytworzenia (np. piekarnie, zakłady krawieckie).
- 5) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię 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,

dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na odległość nie większą niż 1,5m;

- 6) *zabudowie towarzyszącej*- należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia towarzyszące takie jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, obiekty do monitoringu i ochrony mienia, wiaty i zadaszenia, mała architektura oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 7) *geometrii dachów* - należy przez to rozumieć parametry określone dla głównej konstrukcji dachu budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy drogach, placach oraz ciągach pieszych i pieszo-rowerowych, parametry te nie dotyczą elementów takich jak wole oka, atyki, wykusze, lukarny o ile nie przekraczają powierzchni większej niż 1/3 połączy dachu.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

Rozdział 2.

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:

- 1) ustala się lokalizację obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - c) udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej.

2. Ustala się następujące zasady odnoszące się do kształtowania dachów:

- 1) nakazuje się realizację głównych połączeń dachowych zbiegających się w jednej kalenicy i posiadających taki sam kąt nachylenia;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację dachów zielonych;
 - b) instalację solarną, fotowoltaiczną na dachach zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zadań ponadlokalnych obowiązuje optymalizacja systemów gospodarki wodno-ściekowej Jeleniej Góry ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

4. Określona w planie wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się podstawowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na terenach objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

2. Teren objęty opracowaniem nie leży na terenach parków narodowych, krajobrazowych, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, obszarów Natura 2000.

3. Teren objęty opracowaniem znajduje się na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, w której obowiązuje:

- 1) ochrona wartości przyrodniczych wraz z różnorodnością flory i fauny,
- 2) ochrona geologicznej i geomorfologicznej różnorodności obszaru.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dla obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- a) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - inwestycji celu publicznego z zakresu: dróg publicznych, sieci infrastruktury technicznej,

- łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - b) lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 2) obowiązek ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;
 - 3) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
 - 4) obowiązek utrzymania i ochrony istniejących systemów melioracyjnych, poprzez:
 - a) zachowanie ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
 - b) zachowanie funkcji odwadniającej,
 - c) przebudowę, odbudowę, rozbudowę przebiegu rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) budowę systemów odwadniających na terenach podmokłych;
 - 5) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek zapewnienia dróg pożarowych, hydrantów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie;
 - 7) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) spełnienie warunków szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza mających na celu zachowanie obowiązujących standardów jakości powietrza;
 - b) stosowanie w celach grzewczych rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń określonych przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się:
 - a) prowadzenia gospodarki ściekowej mogącej mieć negatywny wpływ na wody podziemne;
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz gruntu;
 - 9) w zakresie zasad ochrony, kształtowania i urządzania zieleni ustala się:
 - a) ochronę zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej pielęgnację i komponowanie zagospodarowania terenu,
 - b) kształtowanie alei lub szpalerów drzew jako zieleni izolacyjnej,
5. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni z wymogami ochrony krajobrazu i wartości przyrodniczych:
- 1) nakazuje się zachowanie bioróżnorodności przyrodniczej poprzez utrzymanie i wzbogacanie roślinności;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej oraz tereny objęte ochroną konserwatorską.

2. Dla nowej zabudowy nakazuje się stosowanie formy architektonicznej i materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej.

3. Zakazuje się lokalizacji budowli dysharmonizujących z otoczeniem, w tym masztów, słupów, dominant przestrzennych o wysokości powyżej 20 m .

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Dla infrastruktury technicznej nakazuje się zachowanie stref technicznych i kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej podlega ograniczeniom w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

3. W pasach technologicznych i kontrolowanych obowiązują warunki zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- 1) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii;
- 2) zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym umożliwiającemu przeprowadzenie prac eksploatacyjnych lub usunięcie awarii;
- 3) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i innej o rozbudowanym systemie korzeniowym.

4. Budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Uzgodnienia branżowego z właścicielem linii wymaga zmiana zagospodarowania w pasach technologicznych oraz prowadzenie robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla mniejszej niż:

- 1) 3 m dla linii kablowych WN-110kV;
- 2) 2,5 m dla linii kablowych SN, nn.

6. Dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Tłocznia – Jeleniów – Dziwiszów o średnicy nominalnej DN500 wyznacza się strefę kontrolowaną o wymiarze 8,0 m (po 4,0m od osi gazociągu):

- 1) w strefie kontrolowanej obowiązek zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość sieci gazowej wysokiego ciśnienia i jej prawidłową eksploatację zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla strefy kontrolowanej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się:
 - sadzenia drzew i krzewów w pasie 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu),
 - prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
 - d) przyłączenie planowanych obiektów wytwarzania energii elektrycznej nastąpi na etapie określenia warunków przyłączenia i wymagać będzie opracowania przez lub na zlecenie TAURON Dystrybucja S.A. stosownej analizy lub ekspertyzy.

7. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, obowiązują ustalenia:

- 1) zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 2) Nakazuje się stosowanie rozwiązań zmierzających do obniżenia hałasu i wibracji w środowisku poprzez:
 - a) zastosowanie urbanistycznych i architektonicznych środków ochrony takich jak: ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna, rozwiązania architektoniczne i wyposażenie budynków,
 - b) kształtowanie sytuacyjno - wysokościowe,
 - c) wyposażenie ciągów komunikacyjnych w pasy zieleni.

8. W liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem farm wiatrowych i biogazowni, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° do 120°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie infrastruktury komunikacyjnej ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez powiązania z systemem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) uzupełniającą obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy wewnętrzne.

2. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub produkcyjnego;
- 2) minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych z wyłączeniem dróg publicznych, stref ruchu i stref zamieszkania, dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 3) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w ciągach komunikacyjnych oraz na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej i odbiór ścieków sanitarnych w oparciu o istniejące urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne w ulicy Jana Sobieskiego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie dostaw wody i odbiór ścieków sanitarnych dla istniejących i projektowanych obiektów:
 - a) w granicach technicznych możliwości świadczenia usług wyznaczonych przez gestora sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) w uzasadnionych przypadkach wynikających z braku technicznych możliwości dostawy wody i odbioru ścieków dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw urządzeń uzbrojenia technicznego;
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej:
 - a) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) budowa, przebudowa, rozbudowa sieci wodociągowej zgodnie z ustaleniami pkt 3:
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki lub odprowadzenie jej do sieci kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dopuszcza się zastosowanie zbiorników małej retencji wodnej,
 - b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren sąsiednich nieruchomości;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
 - a) instalacje zasilane gazem, energią elektryczną lub innymi paliwami niskoemisyjnymi,

- b) odnawialne źródła energii w zakresie indywidualnych instalacji na dachach budynków pobierających energię słoneczną lub instalacji pobierających energię z ziemi;
- 9) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) budowę sieci telekomunikacyjnych i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie elektroenergetyczne, poprzez budowę, przebudowę, rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 500kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 12. Dla terenu zabudowy usługowej, produkcyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U,P ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) teren zabudowy usługowej,
- b) teren zabudowy produkcyjnej (w zakresie produkcji określonej w § 5 ust.1 pkt 4) ;

2) uzupełniające:

- a) produkcja energii z odnawialnych źródeł energii,
- b) zieleń urządzona,
- c) zieleń izolacyjna,
- d) zabudowa towarzysząca.

2. Ustala się dla terenu, o których mowa w ust. 1 nakaz uwzględnienia wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) od linii rozgraniczającej teren przylegający do granicy drogi krajowej - 25,0 m do 36,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) od linii rozgraniczającej teren przylegający do granicy opracowania (drogi wewnętrznej poza obszarem opracowania)- 6,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01; maksymalny-3,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dowolne.

Rozdział 4.

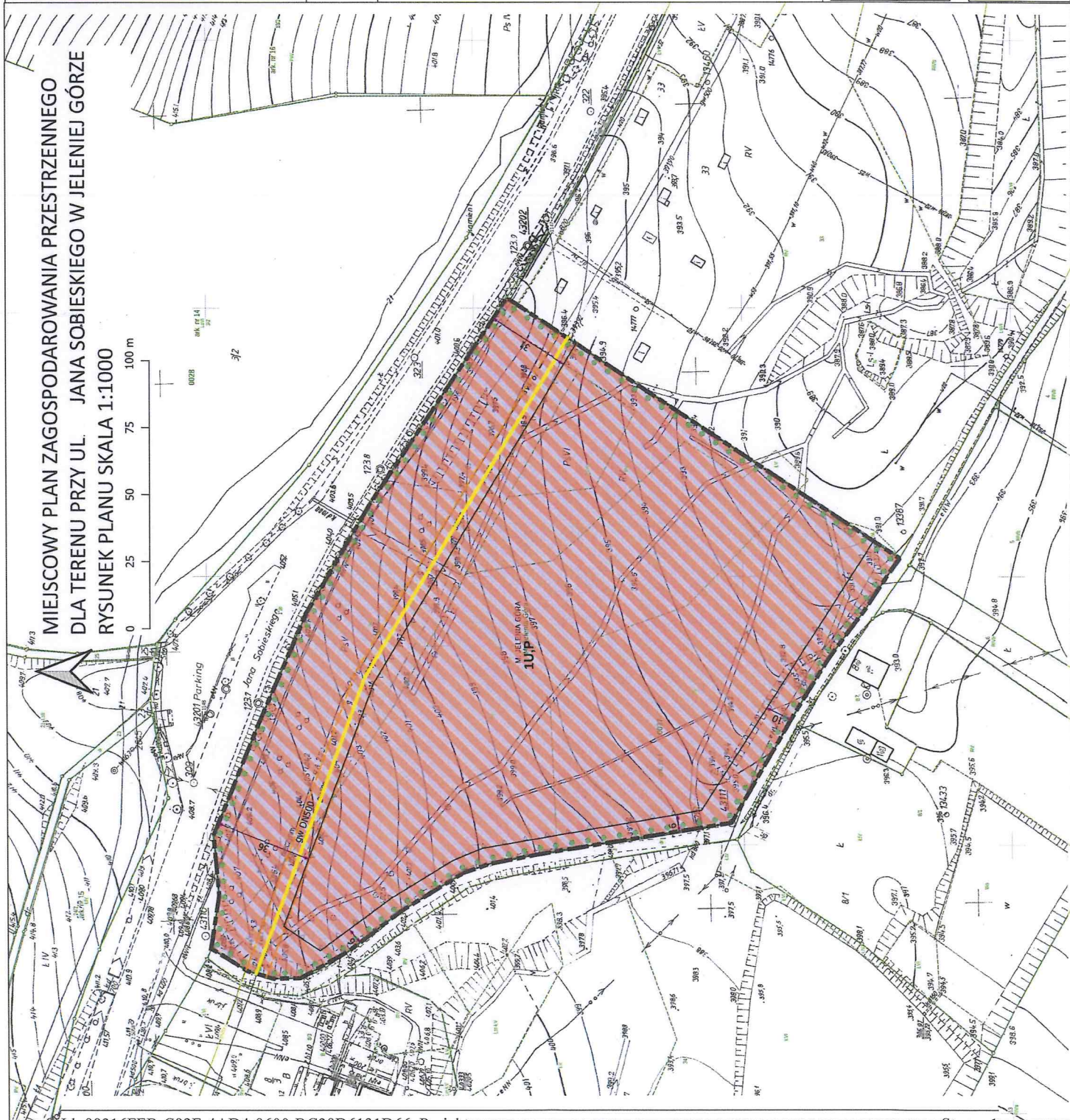
Przepisy końcowe

§ 13. Ustala się 0,01 % stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem.

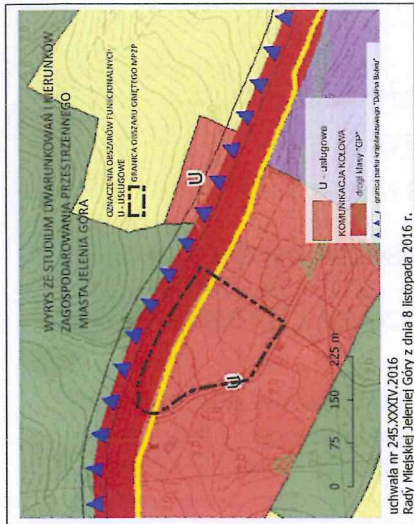
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jelenia Góra.

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

L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował - Piotr Kusa..... (Imię i nazwisko)	brak	27.06.2023 Piotr Kusa
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	brak	27.06.2023 NACZELNIK WYDZIAŁU Architektury, Urbanistyki i Budownictwa
3.	Przegląd - Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona	brak	27.06.2023 Michał Stanek NACZELNIK Wydziału Inwestycji i Remontów
4.	Opinia - Radca Prawny		RADCY PRAWNY mgr Marcin Stomski nr WL/J 358 27.06.2023
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona	-	27.06.2023 SEKRETARZ MIASTA Złotiej Góry Daniel Lepieszko
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona		28.06.2023 [Podpis]



**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO W JELENIEM GÓRZE
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000**



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
 GRANICA OBSZARU OBIEKTOWEGO
 MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

USTALENIA PLANU
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU
 TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
 GAZOCIĄG PRZEŚWYDOWY WYSOKIEGO CIŚNIENIA RELACJI TŁOZCZNA-
 JELEŃCZANOWSKIM O ŚREDNICY NOMINALNEJ DN500
 STREFA KONTROLOWANA 8,0m (po 4,0m od osi gazociągu w każdą stronę)
 OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINY ROBRU

OZNACZENIA INFORMACYJNE
 WYMIAROWANIE
 TREŚĆ MAPY ZASADNICZEJ
 RGD.6642.703.2021.kopia_mapy_zasadniczej

ZACZĄTEK NR. 1
 DO UCHWAŁY NR.....
 RADY MIEJSKIEJ W JELENIEM GÓRZE
 Z DNIA.....
 OPUBLIKOWANEJ W CZERWNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
 W DNIU.....POZ.....

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY
UL. JANA SOBIESKIEGO W JELENIEJ GÓRZE**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE 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

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze, nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Z tego względu odstąpiono od dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze

Procedura opracowania planu miejscowego została wszczęta na podstawie uchwały nr 353.XXXVII.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze.

Obszar położony w zachodniej części miasta Jelenia Góra, w rejonie ulicy Jana Sobieskiego -drogi krajowej DK30. Teren opracowania planu miejscowego dotyczy powierzchni ok 3,5 ha.

W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa gospodarstwa rolnego oraz zabudowa usługowa -stacja paliw płynnych. Teren znajduje się w całości w otulinie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Teren opracowania nie obejmuje obiektów oraz obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Teren opracowania jest poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów górniczych i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz złóż kopalin.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym 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.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Prezydent Miasta Jeleniej Góry wykonał analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań tego planu z ustaleniami Studium.

Przyjęte rozwiązania nie będą naruszać ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra. Na podstawie Studium przyjęto, iż w obrębie obszaru usług można lokalizować zarówno budynki usługowe, rzemieślnicze jak i obiekty o funkcji produkcyjnej.

Na podstawie art. 17 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Prezydenta Miasta Jeleniej Góry zawiadomił organy i instytucje o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze oraz przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373, ze zm.).

Głównymi ustaleniami projektu miejscowego planu jest przeznaczenie obszaru planu pod działalność usługową gospodarczą i produkcyjną zdefiniowaną i ograniczoną w zakresie zakazów środowiskowych.

Ustalenia obowiązującego Studium przypisują funkcję dominującą jaką jest funkcja usługowa dla większego obszaru niż zakres opracowania projektu planu a założenia rozszerzają główną funkcję terenu o szereg innych funkcji w tym handlowe, usługowe rzemieślnicze, obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej, sportowej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a zatem dla terenu planu przylegającego do drogi krajowej przyjęto funkcję mieszaną: usługową i produkcyjną.

W celu ograniczenia negatywnego wpływu funkcji na sąsiednią zabudowę mieszkaniową oraz otaczający krajobraz, projekt planu wprowadzono ustalenia i ograniczenia, które mogą mieć istotny wpływ na stan środowiska naturalnego i warunki życia ludzi na tym terenie.

Wprowadzono zakaz lokalizacji usług uciążliwych i produkcji uciążliwej, zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz ograniczenia w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz obowiązek ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 2-4 ustawy.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

- uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w zapisach § 6,7 i 8 uchwały. Priorytetem są zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, które realizowane są poprzez m.in. określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;

- uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach § 7 uchwały. Priorytetem są zasady ochrony środowiska w tym jego poszczególne komponenty m.in. zapisy dotyczące zakazu:

Obszar opracowania znajduje się poza systemem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wymagających szczególnej ochrony.

Na terenie opracowania nie występują inne formy ochrony przyrody tj. pomniki przyrody, obszary Natura 2000, parki narodowe. Teren znajduje się w całości w otulinie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru.

W wyniku wprowadzenia możliwości nowej zabudowy różnorodność biologiczna terenu planu ulegnie nieznacznemu spadkowi.

- w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków określono w § 8 uchwały poprzez: zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, w tym masztów, słupów, dominant przestrzennych o wysokości powyżej 20 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej podlega ograniczeniom w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

- uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych w § 10 uchwały ustalając m.in. zapisy zabezpieczające przed nadmiernym

hałasem, w tym ograniczenia oddziaływania akustycznego od dróg poprzez: stosowanie nawierzchni o obniżonym poziomie hałaśliwości, ograniczenie rozchodzenia się hałasu od drogi oraz kształtowanie sytuacyjno-wysokościowe drogi,

- zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie dostępności parkingowej oraz do terenów przestrzeni publicznej,

- uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów,

- uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w tym poprzez ograniczenie wysokości obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze,

- uwzględnienie potrzeb interesu publicznego, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiającą prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miasta,

- uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w § 13 uchwały, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego drogą elektroniczną,

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych,

- uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w § 13 uchwały ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe - ze względu na brak sieci w

obszarze opracowania zapewnienie dostaw wody i odbiór ścieków sanitarnych dla istniejących i projektowanych obiektów może odbywać się w granicach technicznych możliwości świadczenia usług wyznaczonych przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z braku technicznych możliwości dostawy wody i odbioru ścieków dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonuje analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Spełnienie potrzeb interesu publicznego wynika z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla terenów objętych granicami planu miejscowego. Wprowadzanie nowych ustaleń ma za zadanie m.in. umożliwienie komercyjnego wykorzystania terenu.

Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków sieci dróg publicznych.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje między innymi:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ww ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W zakresie analizy oddziaływania na środowisko – z art. 46 i art. 51 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww ustawy, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy gdyż obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.

W projekcie planu dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

PREZYDENT MIASTA
Jeleniej Góry
Jenny Lubczak