D. Biczicka
02.01.2024 r.

KOMISJA
Rozwoju

741.2024

2.01.2024

BIURO RADY MIEJSKIEJ
JELENIEJ GÓRY
Wpłynęło: 02-01-2024
Załączniki Podpis

Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia ..... 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Cervi w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 581.LXII.2023 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 lutego 2023 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. z późn. zm. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

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

3) 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;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy;

3) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych (pokrywające się częściowo z granicą obszaru objętego planem):

1) granica strefy ochrony uzdrowiskowej "A";

2) granica Pomnika Historii - park przy pałacu Schaffgotschów (nr rejestru zabytków A/4951/230 z dnia 31.05.1950 r.);

3) granice stref (granice pokrywają się):

a) historycznego układu urbanistycznego dawnego miasta Cieplice (nr rejestru zabytków A/1813/509 z dnia 01.12.1958 r.);

b) obserwacji archeologicznej historycznego układu urbanistycznego dawnego miasta Cieplice;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 3. Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Cervi w Jeleniej Górze;

2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Jeleniej Góry;

3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, schodów zewnętrznych, zadaszeń i zdobień elewacji;

5) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynku, o której mowa o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) wysokość budowli mierzoną od nieprzekształconego poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu budowli.

Rozdział 2.
Podstawowe przeznaczenie terenów

§ 5. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenu objętego planem oraz oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** - teren zieleni urządzonej.

Rozdział 3.
Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 6. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 7. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu.

§ 8. Ustala się zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy.

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny oznaczone symbolem **ZP** należy traktować jako tereny strefy ochronnej "A" uzdrowiska.

§ 10. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 11. Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze Pomnika Historii, historycznego układu urbanistycznego oraz w strefie obserwacji archeologicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 14. Ujawnia się udokumentowane złoże wód leczniczych „Cieplice" (WL 7926).

§ 15. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego "Cieplice" ustanowionych dla potrzeb eksploatacji złoża wód leczniczych.

§ 16. Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy ochrony uzdrowiskowej "A", dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

§ 17. Na obszarach objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.

4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych.

6. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

7. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

8. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 19. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **ZP** poprzez ulicę Cervi, położoną poza granicami obszaru objętego planem.

§ 20. 1. Ustala się minimalną ilości miejsc postojowych - 1,0 miejsca dla całego obszaru objętego planem.

2. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 wydzielonych miejsc postojowych, jeśli liczba miejsc postojowych przekracza 20.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wyłącznie jako parkingów terenowych.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 21. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące warunki:

1) minimalna szerokość frontów działek - 100 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 5000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75^0 do 105^0.

Rozdział 9.
Ustalenie stawki procentowej

§ 22. Dla terenu objętego planem ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 23. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- usług związanych z funkcjonowaniem parków (tężnie, hale spacerowe, palmiarnie, itp.) wraz z zapleczem gospodarczym;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- urządzeń rekreacyjno–wypoczynkowych niekubaturowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m;

b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,3 maksymalna;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 70%;

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 70 m;

f) geometria dachu: dowolna.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

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

§ 25. Uchwał wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

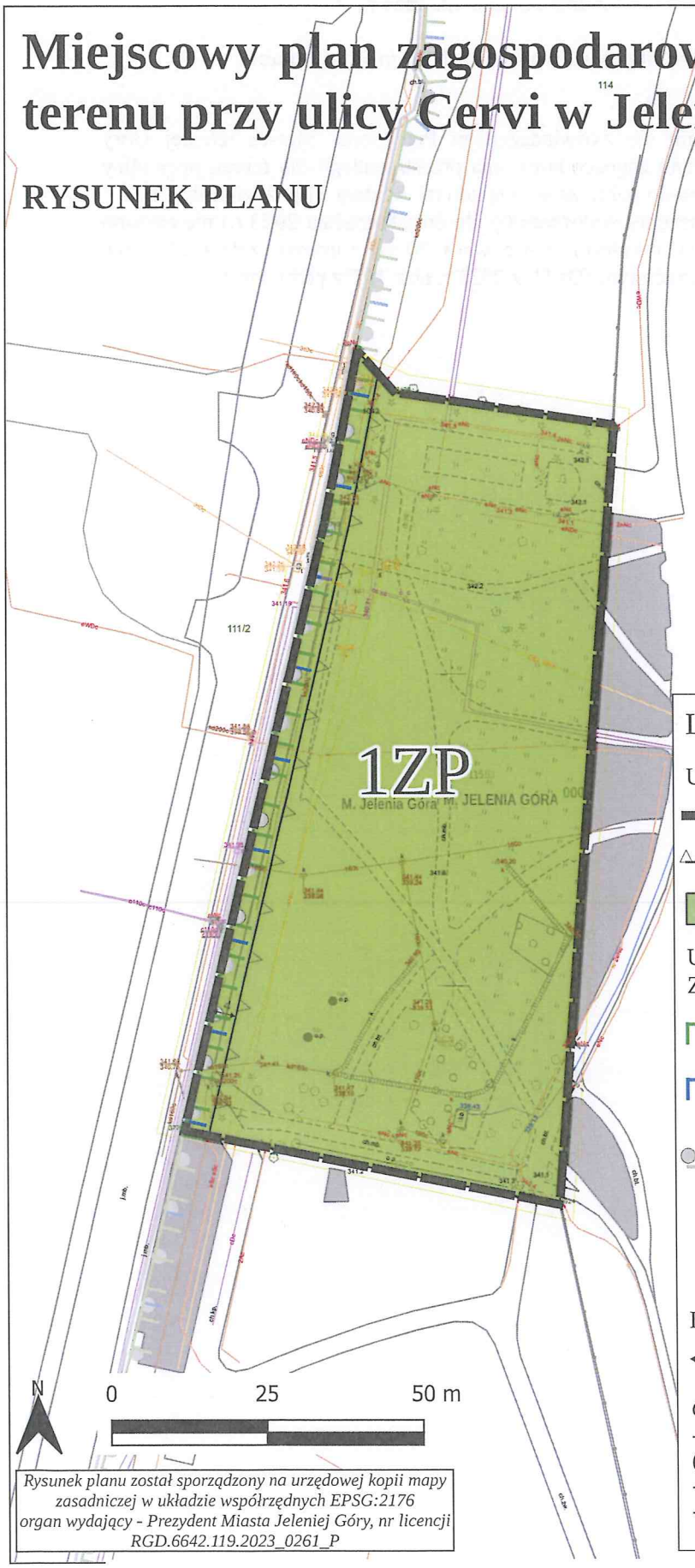
L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował – Piotr Kusa ..... (Imię i nazwisko)	brak	12.XII. 2023r Piotr Kusa
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	brak	13.12.2023 NACZELNIK WYDZIAŁU Architektury, Urbanistyki i Budownictwa
3.	Przegląd - Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona	brak	Michał Stanek Zastępca Dyrektora Departamentu Rozwoju 13.12.2023 r.
4.	Opinia - Radca Prawny	brak	RADCA PRAWNY 13.12.2023
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona	—	SEKRETARZ MIASTA Jeleniej Góry Daniel Lepieszo
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona	—	20.12.2023 SKARBNIK MIASTA Jeleniej Góry Jacek Kopeć

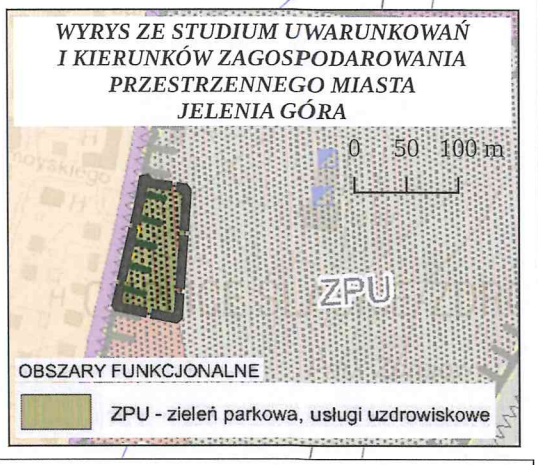
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia ..... 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Cervi w Jeleniej Górze

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000





LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZP - teren zieleni urządzonej

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica strefy ochrony uzdrowiskowej "A" (pokrywa się z granicą obszaru objętego planem)
- granica Pomnika Historii (pokrywa się z granicą obszaru objętego planem)- park przy pałacu Schaffgotschów
- granice stref (pokrywają się częściowo z granicą obszaru objętego planem):
  - chronionego układu urbanistycznego dawnego miasta Cieplice;
  - obserwacji archeologicznej historycznego układu urbanistycznego dawnego miasta Cieplice;

INFORMACJE

- wymiary wyrażone w metrach

Cały obszar ojęty planem znajduje się w granicach:
- udokumentowanego złoża wód leczniczych "Cieplice" (WL7926);
- obszaru górniczego "Cieplice";
- terenu górniczego "Cieplice".

Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2176 organ wydający - Prezydent Miasta Jeleniej Góry, nr licencji RGD.6642.119.2023_0261_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 przy ulicy Cervi w Jeleniej Górze w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 31 października 2023 r. do dnia 23 listopada 2023 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 8 grudnia 2023 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2023 r.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Cervi w Jeleniej Górze nie przewiduje konieczności realizacji inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. W związku z czym gmina nie poniesie nakładów finansowych z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz rozporządzenie Ministra Rozowju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Procedura formalno – prawna jesta prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji podnoszącej walory i atrakcyjność parku zdrojowego w Cieplilach, z poszanowaniem jego wiodących funkcji.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty planem obejmuje fragment parku zdrojowego w Cieplicach, położony przy ul. Cervi, objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2008 r. (uchwała nr 270/XXXVII/08 z dnia 7 października 2008 r.) Zmiana ustaleń planu spowodowana jest chęcią realizacji inwestycji podnoszącej atrakcyjność i walory parku zdrojowego (palmiarnia). Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają również na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, a także zmieniających się realiów społeczno-gospodarczych i związanych z tym potrzeb w kwestii zagospodarowania przestrzeni;

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne. W planie przewiduje się ograniczoną możliwość lokalizacji zabudowy, uwarunkowaną zachowaniem wiodących funkcji obszaru (park) i ochroną istniejących terenów zielonych;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. W głębokim podłożu występują złoża wód leczniczych "Cieplice", dla eksploatacji których utworozno obszar i teren górniczy "Cieplice". Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przenzaczonych do zabudowy zostało znacznie ograniczone z uwagi na wiodące funkcje parkowe;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – cały obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej i w strefie chronionego układu urbanistycznego, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków. Na terenach objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, ani wpisane do rejestru zabytków;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Mając na uwadze charakter istniejącej zabudowy plan miejscowy spełnia wymagania dotyczące ochrony zdrowia, a także bezpieczeństwa ludzi i mienia.

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) zostały uwzględnione w trakcie określania kierunków i zasad zagospodarowania terenu;

- rozwój infrastruktury technicznej – plan miejscowy nie przewiduje konieczności rozbudowy istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach wyposażonych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

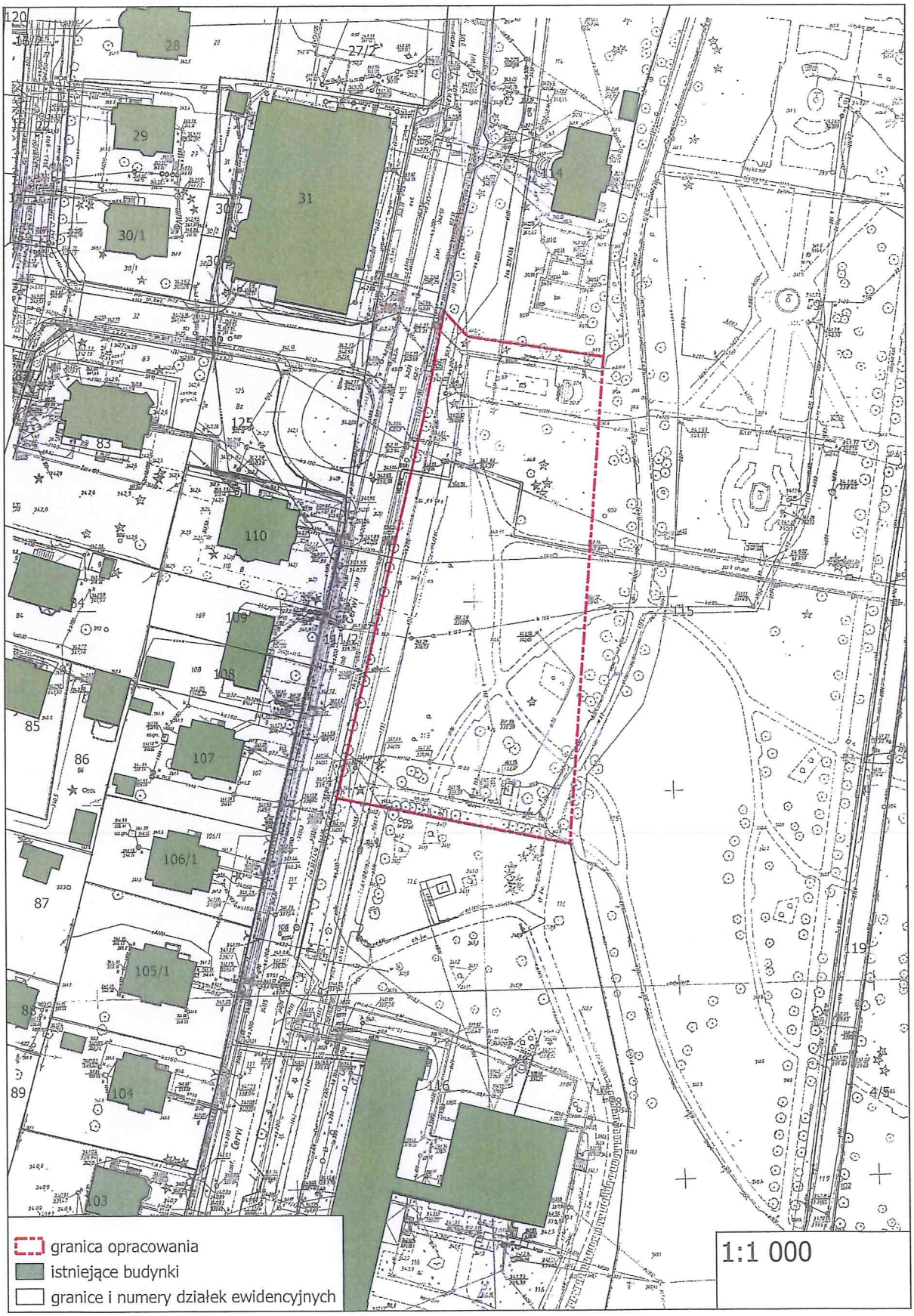
Ustalenia planu miejscowego nie generują obciążeń dla budżetu gminy, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (w planie nie przewiduje się lokalizacji nowych dróg publicznych).

Plan miejscowy jest również zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jelenia Góra (uchwała nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r.), w której wskazuje się na konieczność aktualizacji planów miejscowych dla obszarów objętych zmianą.

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają istniejące potrzeby inwestycyjne z uwzględnieniem istniejących lokalnych uwarunkowań, z równoczesnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.

PREZYDENT MIASTA
Jeleniej Góry
Jerzy Łużniak

Mapa poglądowa na ortofotomapie


granica opracowania
istniejące budynki
granice i numery działek ewidencyjnych
1:1 000