



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 lipca 2024 r.

Poz. 3947

UCHWAŁA NR 36.VI.2024 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 3 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze - etap I

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 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 354.XXXVII.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2021 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., uchwała 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 stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW (pokrywają się z granicami stref ochronnych);
- 5) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów wynikających z przepisów odrębnych - strefa ochronna od obszaru kolejowego (20 m).

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 położonego pomiędzy ulicami Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze - etap I;
- 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 działek budowlanych;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu i je uzupełnia;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku oraz budowli. Linia ta nie dotyczy: tymczasowych obiektów budowlanych (lokalizowanych do 180 dni), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i placów postojowych, ramp, podjazdów, wiat przystankowych, zewnętrznych schodów, zewnętrznych wind, zewnętrznych klatek schodowych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, elementów odwodnienia dachów, gzymsów i okapów;
- 6) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12⁰.

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem oraz oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **MWW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolno stojącej;
- 2) **UT-US-UK** - tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;
- 3) **ZP** - tereny zieleni urządzonej.

2. Oznaczenie cyfrowe zastosowane na rysunku planu stanowi kolejny numer terenu w grupie tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 6. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 3.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

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

§ 8. 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:

- 1) **MWW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) **ZP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 10. Na obszarach objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11. Na obszarach objętych 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

§ 12. Ujawnia się udokumentowane złoża wód leczniczych "Cieplice" (WL 7926).

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego "Cieplice" ustanowionych dla potrzeb eksploatacji złoża wód leczniczych.

2. Konstrukcje projektowanych obiektów budowlanych należy dostosować do warunków wynikających z aktualnych informacji o przewidywanych wpływach eksploatacji górniczej.

§ 14. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

§ 15. Część obszaru objętego planem, oznaczona graficznie na rysunku planu, znajduje się w obrębie strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące transportu kolejowego.

§ 16. 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

§ 17. 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, lub z indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

9. Ścieki komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 18. 1. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami MWW i UT-US-UK (powiązanie z układem zewnętrznym) poprzez ulice Lubańską i Dolnośląską, położone poza granicami obszaru objętego planem.

2. Dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy oznaczonych symbolami **MWW, UT-US-UK** drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 6 m.

§ 19. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) dla usług handlu, biur, lokali użytkowych - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu usługowego;
- 3) dla pozostałych usług - 1 miejsce na 5 użytkowników;
- 4) nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 25 wydzielonych miejsc postojowych.

§ 20. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) parkingów terenowych;
- 3) urządzeń parkingowych;
- 4) garaży podziemnych.

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 - 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75⁰ do 105⁰.

Rozdział 9.

Ustalenie stawki procentowej

§ 22. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolno stojącej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MWW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wielorodzinna, wolno stojąca zabudowa mieszkaniowa, budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, turystyki, gastronomii lub sportu i rekreacji, budynki gospodarcze, sieci, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, garaże, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych (w tym o mocy przekraczającej 500 kW na obszarach oznaczonych na rysunku planu);
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 2,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,

- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 70 m,
- f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, albo dachy płaskie.

§ 24. Dla terenów usług turystyki lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UT-US-UK** i **2UT-US-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane i urządzenia parku rozrywki, obiekty budowlane i urządzenia sportowo-rekreacyjne, budynki zamieszkania zbiorowego, obiekty budowlane i urządzenia usług turystycznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, gastronomii, sieci, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym komunikacji linowej, parkingi i garaże), budynki gospodarcze, obiekty budowlane i urządzenia związane z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją, zieleń urządzona, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych (w tym o mocy przekraczającej 500 kW na obszarach oznaczonych na rysunku planu);
- 3) zakaz realizacji budowli ziemnych (za wyjątkiem budowli związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją);
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-US-UK:
 - 18 m dla budynków,
 - 50 m dla budowli;
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2UT-US-UK:
 - 16 m dla budynków,
 - 35 m dla budowli;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 2,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 40% dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-US-UK,
 - 45% dla terenu oznaczonego symbolem 2UT-US-UK;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 100 m,
 - f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, wielospadowe lub symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, albo dachy płaskie.

§ 25. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, ogrody specjalistyczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, gastronomii, usług turystyki, sieci, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym komunikacji linowej), budynki gospodarcze, obiekty budowlane i urządzenia związane z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 65%,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 50 m,
- f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, wielospadowe lub symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, albo dachy płaskie.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Wojciech Chadży

Załącznik nr 2 do uchwały nr 36.VI.2024
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 3 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Lp.	DATA WPLYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES	OZNACZENIE OBSZARU, KTÓREGO DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYgniĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
				UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7
1.	31.05.2024	(...)	działki u numerach 8/7, 2/14, obręb Goduszyn I	-	X	Działki położone są poza obszarem objętym opracowaniem w etapie I.
2.	29.05.2024	(...)	teren pomiędzy ul. Sobieszowską a Trasą Czeską, etap I	-	X	W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r.) przewidziano rezerwę terenu pod drogę zbiorczą łączącą ulice Lubańską i Dolnośląską, która komunikuje tereny objęte projektem planu od strony północnej.
3.	12.06.2024	(...)	działki o nr ewidencyjnych 62/1, 52/3, 45, 28, 37, 54, 43, 45 ,57	-	X	Działki położone są poza obszarem objętym opracowaniem w etapie I.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 36.VI.2024
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 3 lipca 2024 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 36.VI.2024
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 3 lipca 2024 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