



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 marca 2015 r.

Poz. 829

Elektronicznie podpisany przez:  
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu  
Data: 2015-03-02 14:41:56



### UCHWAŁA NR 29.VI.2015 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 24 lutego 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu sąsiadującego z gminą Stara Kamienica, położonego w rejonie ulicy Dolnośląskiej w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz w związku z uchwałą 387.XXXVIII.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu sąsiadującego z gminą Stara Kamienica, położonego w rejonie ulicy Dolnośląskiej w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 482/XXXVII/2001 z dnia 22 maja 2001 r. ze zm., Rada Miejska Jeleniej Góry uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu sąsiadującego z gminą Stara Kamienica, położonego w rejonie ulicy Dolnośląskiej w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu sąsiadującego z gminą Stara Kamienica, położonego w rejonie ulicy Dolnośląskiej w Jeleniej Górze;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

- 4) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
  - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
  - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 5) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne oraz obiekty małej architektury, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, którego (zewnątrznej krawędzi) nie może przekraczać zasadnicza bryła budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
  - a) wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 1,5 m,
  - b) obiektów małej architektury, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 7) **front działki** – część działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
  - a) budynku mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
  - b) budowli przekrytej dachem mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu;
- 9) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów;
- 5) przeznaczenia terenów;
- 6) istniejąca linia elektroenergetyczna 220 kV,
- 7) istniejąca linia elektroenergetyczna 110 kV.

## Rozdział 2

### Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków lub budynek jednorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,MW**;
- 2) **tereny rolnicze** – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 3) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** rozumiane jako wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) **KD-L** dla drogi klasy lokalnej,
  - b) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§ 5. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń towarzyszących;
- 2) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 3) wydzielanie ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Wskazuje się tereny oznaczone jako 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, jako tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;

2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów reklamowych, które muszą spełniać następujące wymagania:

- 1) całkowita powierzchnia reklamowa wolno stojącej reklamy nie większa niż 8 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach terenów, na balustradach balkonów i tarasów;
- 3) wysokość wolno stojących reklam nie większa niż 5 m.

**§ 8. 1.** W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie indywidualne;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
  - a) paliw płynnych,
  - b) gazowych,
  - c) paliw stałych o niskim zasiarczeniu,
  - d) odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem wiatraków.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) obiekty oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie ścieków do zbiorników szczelnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;

3. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) nie określa się miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż;
- 4) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
- 5) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

**§ 9. 1.** Wyznacza się pas techniczny wzdłuż istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 50 m.

2. W pasie technicznym, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- 1) realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) tworzenia hałd, nasypów;
- 3) sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m.

**§ 10. 1.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 30% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa o której mowa w ust. 1. nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się strefa „C” ochrony uzdrowiskowej, w granicach jak na rysunku planu. Zawarte w planie restrykcje oraz oznaczenia granic obszaru „C” ochrony uzdrowiska Cieplice, wynikają z wymagań ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych oraz uchwały nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej

Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r. w sprawie nadania statutu Uzdrowiska Cieplice i mogą podlegać zmianom odpowiednio do zmian w/w przepisów;

- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”;
- 3) w granicach obszaru planu występuje udokumentowane złożo kopaliny podstawowej (kopalina główna – wody lecznicze) o nazwie „Cieplice” i numerze złoża WL7926;
- 4) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotnisk Jelenia Góra oraz Jeżów Sudecki w granicach opracowania obowiązują bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia te obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem tzw. „obiektów trudno dostrzegalnych”.

### Rozdział 3

#### Przepisy szczegółowe

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,MW**, **2MN,MW**, **3MN,MW**, **4MN,MW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 15% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym, urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.),
  - b) rodzaj zabudowy – wolno stojąca lub zwarta;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 0 do 6 metrów od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 0,45,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
  - f) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejsza 38° i nie większa niż 45°,
  - g) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - h) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1R** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz budowy budynków.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L**, **2KD-L**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
  - a) ścieżkę rowerową,
  - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
  - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-D**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11 metrów do 19 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
  - a) ścieżkę rowerową,
  - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
  - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
  - d) ulicę jednoprzestrzenną;
- 4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

#### **Rozdział 4**

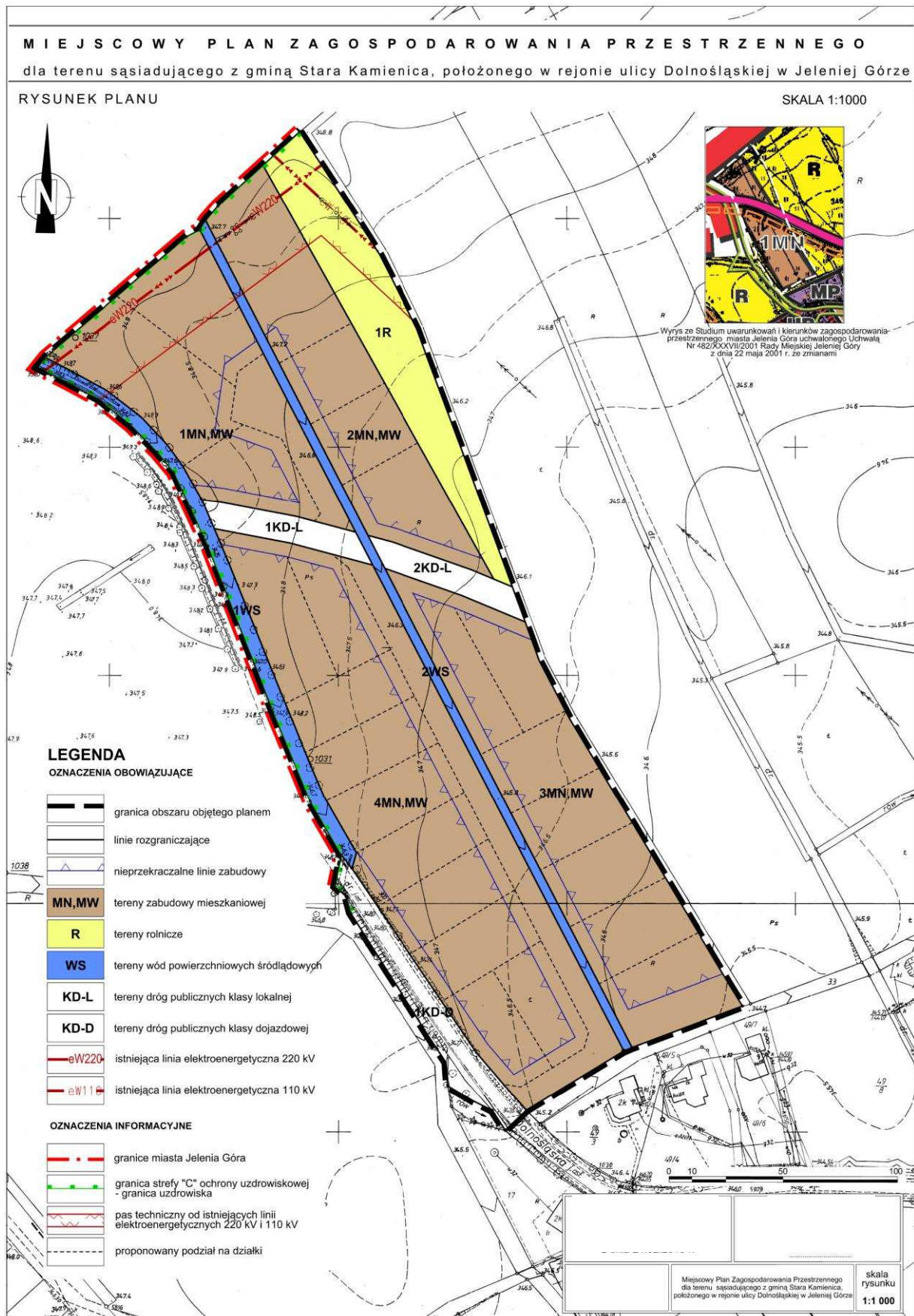
#### **Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*L. Wrotniewski*

Załącznik nr 1 do uchwały nr 29.VI.2015  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia  
24 lutego 2015 r.





Załącznik nr 2 do uchwały nr 29.VI.2015  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia  
24 lutego 2015 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) Rada Miejska Jeleniej Góry stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 29.VI.2015  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia  
24 lutego 2015 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**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu sąsiadującego z gminą Stara Kamienica, położonego w rejonie ulicy Dolnośląskiej w Jeleniej Górze przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) przebudowa/rozbudowa dróg istniejących,
- b) przebudowa/rozbudowa istniejących sieci,
- c) budowa nowo wydzielonych dróg,
- d) budowa nowych sieci.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.