



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 marca 2015 r.

Poz. 830

Elektronicznie podpisany przez:  
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu  
Data: 2015-03-02 14:42:18



### UCHWAŁA NR 30.VI.2015 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 24 lutego 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Nowowiejskiej 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 nr 386.XXXVIII.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Nowowiejskiej 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 uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Nowowiejskiej 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Nowowiejskiej 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 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 tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW”;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów;
- 5) przeznaczenia terenów;
- 6) włączenie wewnętrznego układu komunikacyjnego do drogi publicznej;
- 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską.

## 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, wraz z zielenią oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,MW**;
- 2) **tereny usług sportu i rekreacji** – rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze sportem, kulturą fizyczną i wypoczynkiem, wraz z zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 3) **tereny zieleni urządzonej**, rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) **tereny dróg wewnętrznych** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Na każdym z terenów:

- 1) zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.

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

- 1) lokalizację urządzeń towarzyszących;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących o wiatrolapy, windy, podjazdy itp nie spełniających wymagań określonych w planie;
- 3) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 4) wydzielanie ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych.

**§ 6.** 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;
- 4) dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych o wysokości nie większej niż 8 m.

**§ 7. 1.** Ustala się ochronę konserwatorską obiektu: dom – ul. Nowowiejska 32, oznaczony na rysunku planu.

2. Dla obiektu, o którym jest mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować lub odtworzyć bryłę budynku zgodnie ze wskazaną jak na rysunku planu linią zabudowy, kształt i geometrię dachu, zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku.

**§ 8. 1.** Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony ewentualnych zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu, określają przepisy odrębne.

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

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub przydomowej oczyszczalni ścieków spełniającej wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 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 obiekty oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

**§ 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: 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”.

**§ 12.** Gospodarka terenami zieleni urządzonej powinna być prowadzona w taki sposób aby drzewa i krzewy nie powodowały zagrożenia w ruchu cywilnych statków powietrznych.

### Rozdział 3

#### Przepisy szczegółowe

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,MW**, **2MN,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) mają zastosowanie przepisy § 11;
- c) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem ich rozbudowy,
- d) rodzaj zabudowy – wolno stojąca lub zwarta,
- e) włączenie wewnętrznego układu komunikacyjnego do drogi publicznej w miejscu wskazanym na rysunku planu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu:
  - dla terenu 1MN,MW w zakresie od 2,8 do 17,5 metrów od linii rozgraniczającej,
  - dla terenu 2MN,MW w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% 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 mniejszym niż 30° i nie większym 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obiektu o którym jest mowa w §7, wskazanego na rysunku planu obowiązują przepisy §7;

6) 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°.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1US** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: 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) mają zastosowanie przepisy § 11;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 0,60,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
  - f) dachy o kącie nachylenia połaci nie większej 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 rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: 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) mają zastosowanie przepisy §11 i §12;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,
  - b) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5/20 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) ulica jednoprzestrzenna;
- 3) dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

**Rozdział 4****Przepisy końcowe**

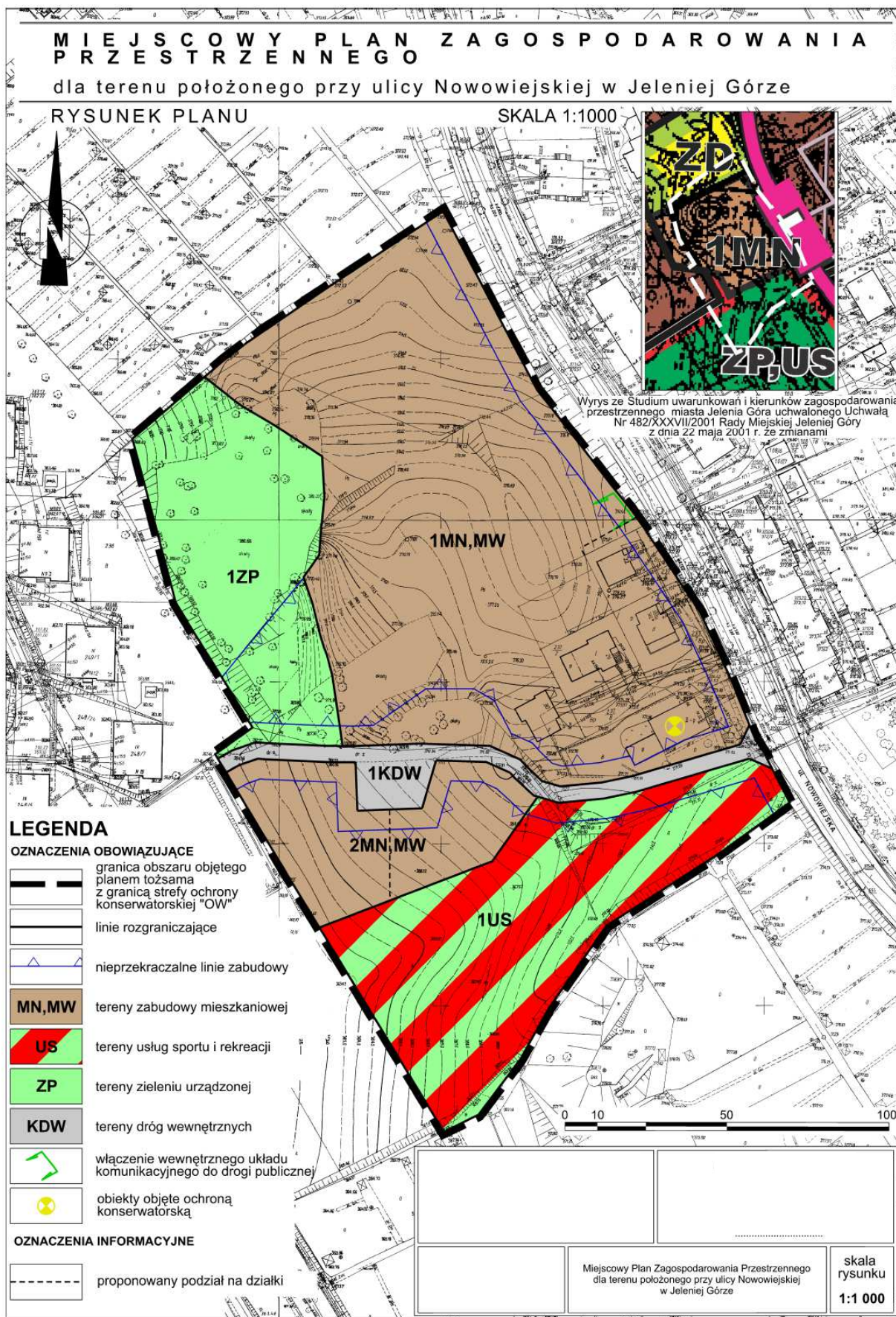
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 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 30.VI.2015  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia  
24 lutego 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 30.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 30.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 położonego przy ulicy Nowowiejskiej w Jeleniej Górze przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) rozbudowa i przebudowa istniejących sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji oraz oświetlenia,
- b) budowa nowo wydzielonych dróg.

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.