

Projekt

z dnia 13 czerwca 2023 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów  
w rejonie ulic Sobieszowskiej i Jagiellońskiej 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 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), w związku z uchwałą nr 465.XLVIII.2022 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 marca 2022 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. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami nr 560.LVIII.2022 z dnia 30 listopada 2022 r. i nr 650.LXVI.2023 z dnia 24 maja 2023 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 elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych - obiekt objęty ochroną w gminnej ewidencji zabytków.

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 wybranych terenów w rejonie ulic Sobieszowskiej i Jagiellońskiej 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 działki budowlanej;

- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu i je uzupełnia, realizowane wyłącznie jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;
- 5) **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, parkingów i placów postojowych, ramp, podjazdów, wiat przystankowych, a także schodów zewnętrznych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, gzymsów, okapów, itd.;
- 6) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć wysokość budynku, 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, a także wysokość budowli mierzoną od nieprzekształconego poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższego położonego elementu obiektu budowlanego. Przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy akcentami architektonicznymi jest dopuszczalne o maksimum 2,00 m i na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni rzutu budynku.

## **Rozdział 2.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenów**

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

- 1) **MW,U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **ZP** - teren 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 lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

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

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

§ 10. 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 teren oznaczony symbolem **MW,U** należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy.

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

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne**

§ 12. Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach strefy obserwacji archeologicznej historycznej miejscowości Cieplice, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego miasta i przedmieść dawnego miasta Cieplice.

§ 14. Na obszarze oznaczonym symbolem **1MW,U** wyznacza się obiekt zabytkowy objęty ochroną w gminnej ewidencji zabytków (dawna oranżeria, obecnie dom mieszkalny), oznaczony graficznie na rysunku planu.

§ 15. Dla obszarów i obiektów wymienionych w §13 i §14 ustala się:

- 1) nakaz projektowania nowej zabudowy w sposób harmonizujący z zabudową historyczną;

- 2) nakaz zachowania gabarytu budynku, kształtu dachu;
- 3) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych na pokrycie dachów jak dachówki ceramiczne lub inne materiały o kształtach zbliżonych do dachówki (np. dachówki bitumiczne, cementowe);
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków sidingów, blach trapezowych, blach falistych;
- 5) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynku np. klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych i wentylacyjnych itp.

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

§ 17. 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**

§ 18. Ujawnia się udokumentowane źródła wód leczniczych „Cieplice” (WL 7926).

§ 19. 1. Obszary objęte planem znajdują 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.

§ 20. Obszary objęte planem położone są w granicach strefy "B" ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

§ 21. 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**

§ 22. 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**

§ 23. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem MW,U poprzez ulice Sobieszowską i Jadwigi Śląskiej, położone poza obszarami objętymi planem;

2) dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem **MW,U** drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 6 m.

**§ 24.** Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce na 1 mieszkanie;
- 2) dla usług handlu, biur, lokali użytkowych - 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla pozostałych usług - 1 miejsce na 10 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.

**§ 25.** Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) parkingów terenowych;
- 2) garaży podziemnych.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

**§ 26. 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 - 16 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75<sup>0</sup> do 105<sup>0</sup>.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenie stawki procentowej**

**§ 27.** 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**

**§ 28.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokale mieszkalne wbudowane w obiekty usługowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenia zabronione: warsztaty samochodowe i motocyklowe; punkty zbierania, przeładunku, handlu, oraz przetwarzania złomu i odpadów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2;
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 14 m;
  - c) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 2,0;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
  - f) geometria dachów budynków:
    - mieszkalnych, usługowych, gospodarczych: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55° lub dachy płaskie;
    - rekreacyjnych, sportowych: dowolna;

g) możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;
- 3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 1;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 95%;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 2 m.

## **Rozdział 11. Przepisy końcowe**

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia.....2023 r.

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

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**

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) 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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju 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 jest 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu dopasowanie ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (z 2008 r., 2012 r. i 2019 r.) do wymagań obecnie obowiązujących przepisów prawa, a także korektę terenów przeznaczonych do zabudowy w związku z faktycznym ich zagospodarowaniem i użytkowaniem, a także oczekiwaniami i potrzebami ich właścicieli i użytkowników.

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

- obszary objęte planem obejmują tereny położone w Cieplicach pomiędzy ulicami: Sobieszowską i św. Jadwigi Śląskiej objęte dotychczas 3 planami miejscowymi (uchwały nr 270/XXXVII/08 z dnia 7.10.2008 r., nr nr 217.XXIV.2012 z dnia 27 marca 2012 r. i nr 116.XII.2019 z dnia 25 września 2019 r.) Zmiana ustaleń planów spowodowana jest wnioskami wynikającymi z faktycznego zagospodarowania i użytkowania terenów, wnioskami właścicieli nieruchomości, jak również wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają 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. Dysponowanie nowymi terenami przeznaczonymi do zabudowy ma na celu uporządkowanie (wypełnienie) istniejących obszarów zabudowanych, bądź też stworzenie terenów zielonych;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej "B". W planie miejscowym ujawnia się również udokumentowane złoża kopalin, a także obszary i tereny górnicze. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało ograniczone do terenów z możliwością racjonalnego ich powiązania z zabudową istniejącą;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – cały obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla której 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 (i możliwej do zrealizowania) 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.