

UCHWAŁA NR 690.LXXII.2023
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 25 października 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy
Wolności 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 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 482.XLIX.2022 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 maja 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., nr 650.LXVI.2023 z dnia 24 maja 2023 r. i nr 683.LXX.2023 z dnia 27 września 2023 r., 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) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

2. 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 Wolności 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) **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 obiektów budowlanych** - 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 najwyższego położonego elementu obiektu budowlanego;

7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12⁰.

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenów

§ 5. 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;

3) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

4) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 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 tereny oznaczone symbolem **MW,U** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 12. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie chronionego układu urbanistycznego ujętego w wykazie zabytków województwa dolnośląskiego, dla którego ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z frontu działki lub na elewacji frontowej budynku.

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

§ 15. 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

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, a także tereny i obszary górnicze.

§ 17. Na obszarze objętym 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. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

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 bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **1MW,U** poprzez:
 - a) ulicę Wolności, położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym);
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**;
- 2) dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami **1MW,U** drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 6 m.

§ 20. 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 m² powierzchni;
- 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.

§ 21. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych (wyłącznie w formie zespołów garaży);
- 2) parkingów terenowych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 22. 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 frontu działki - 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

Rozdział 9.

Ustalenie stawki procentowej

§ 23. 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

§ 24. 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 oraz przetwarzania złomu i odpadów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 3,0 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - istniejące obiekty - 80 m;
 - nowe obiekty - 25 m.
 - f) geometria dachów budynków: płaskie lub dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55°;
- 5) możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

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

§ 26. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
 - b) obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym, tj. pomosty, kładki dla pieszych.

§ 27. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleni urządzonej

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Chadży

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

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ nieprzekraczalne linie zabudowy
- MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- ZP - teren zieleni urządzonej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

INFORMACJE

←→ wymiary wyrażone w metrach

Cały obszar objęty opracowaniem znajduje się w:
- strefie obserwacji archeologicznej,
- obrębie chronionego układu urbanistycznego.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JELENIA GÓRA

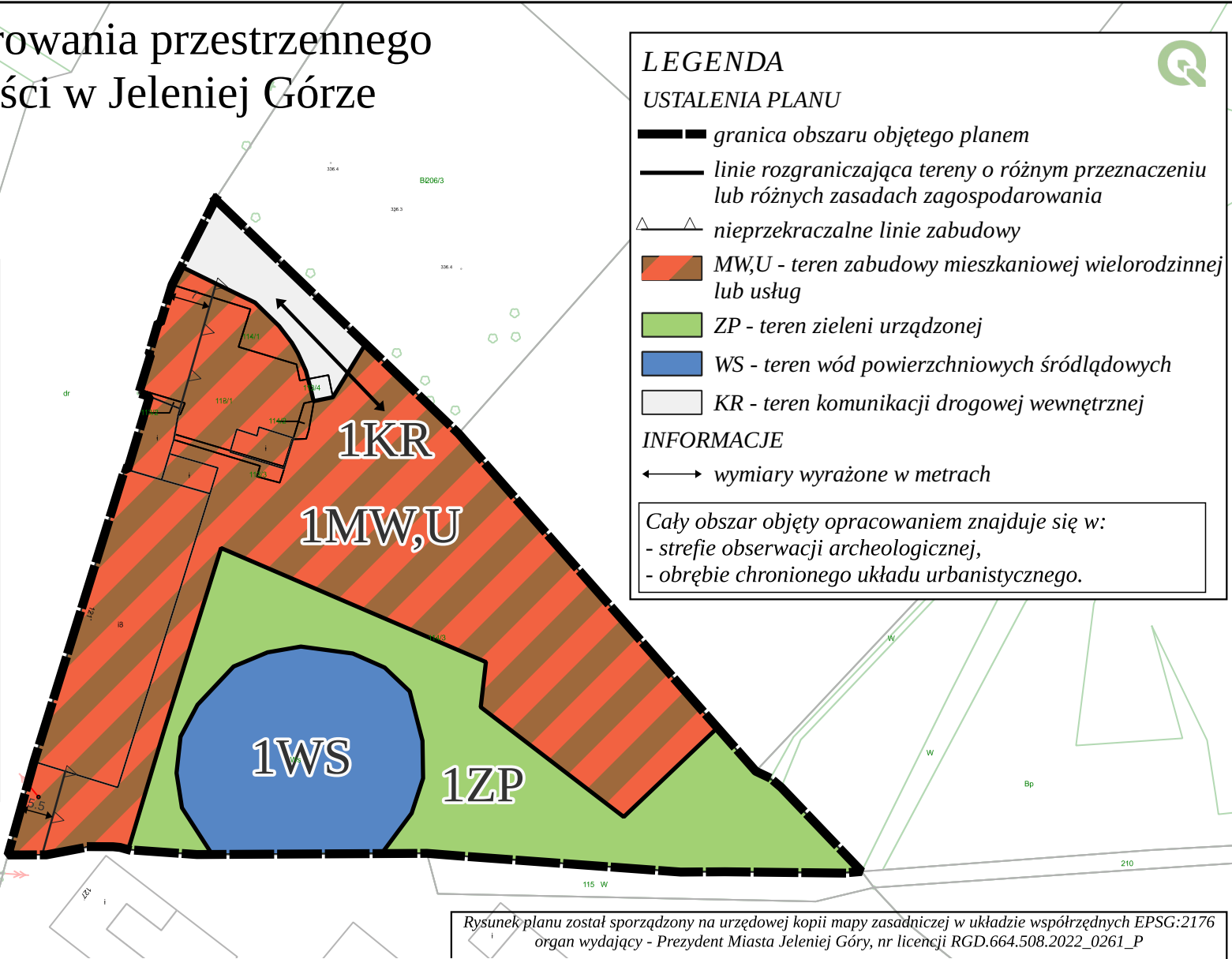
0 100 200 m

LEGENDA

- granica administracyjna miasta
- granica obszaru objętego zmianą studium

OBSZARY FUNKCJONALNE

- MW(z2) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2176
organ wydający - Prezydent Miasta Jeleniej Góry, nr licencji RGD.664.508.2022_0261_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 690.LXXII.2023
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 25 października 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 Wolności w Jeleniej Górze w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 19 lipca 2023 r. do dnia 10 sierpnia 2023 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 25 sierpnia 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 690.LXXII.2023

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 25 października 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 Wolności 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 690.LXXII.2023

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 25 października 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