

# UCHWAŁA NR 730.LXXVII.2024 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 9 lutego 2024 r.

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Cervi 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 ze zm.), 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.) i art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 581.LXII.2023 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 lutego 2023 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 elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych (pokrywające się częściowo z granicą obszaru objętego planem):

- 1) granica strefy ochrony uzdrowiskowej "A";
- 2) granica Pomnika Historii - park przy pałacu Schaffgotschów (nr rejestru zabytków A/4951/230 z dnia 31.05.1950 r.);
- 3) granice stref (granice pokrywają się):
  - a) historycznego układu urbanistycznego dawnego miasta Cieplice (nr rejestru zabytków A/1813/509 z dnia 01.12.1958 r.);
  - b) obserwacji archeologicznej historycznego układu urbanistycznego dawnego miasta Cieplice;

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 przy ulicy Cervi 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) **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, schodów zewnętrznych, zadaszeń i zdobień elewacji;

5) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć:

a) 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,

b) wysokość budowli mierzoną od nieprzekształconego poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu budowli.

## **Rozdział 2.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenów**

§ 5. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenu objętego planem oraz oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** - teren zieleni urządzonej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego**

§ 6. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

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

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

§ 9. 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 **ZP** należy traktować jako tereny strefy ochronnej "A" uzdrowiska.

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

## **Rozdział 4.**

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

§ 11. Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze Pomnika Historii, historycznego układu urbanistycznego oraz w strefie obserwacji archeologicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 13. Na obszarze objętym 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**

§ 14. Ujawnia się udokumentowane złoża wód leczniczych „Cieplice” (WL 7926).

§ 15. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego "Cieplice" ustanowionych dla potrzeb eksploatacji złoża wód leczniczych.

§ 16. Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy ochrony uzdrowiskowej "A", dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

§ 17. 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**

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

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

8. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

**§ 19.** Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **ZP** poprzez ulicę Cervi, położoną poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 20.** 1. Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych - 1,0 miejsca dla całego obszaru objętego planem.

2. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 wydzielonych miejsc postojowych, jeśli liczba miejsc postojowych przekracza 20.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wyłącznie jako parkingów terenowych.

## **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 - 100 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75<sup>o</sup> do 105<sup>o</sup>.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenie stawki procentowej**

**§ 22.** Dla terenu objętego planem ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- usług związanych z funkcjonowaniem parków (tężnie, hale spacerowe, palmiarnie, itp.) wraz z zapleczem gospodarczym;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m;
- b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,3 maksymalna;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 70%;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 70 m;
- f) geometria dachu: dowolna.

### **Rozdział 11. Przepisy końcowe**

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

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej

**Rafał Piotr Szymański**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Cervi w Jeleniej Górze

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



## LEGENDA

### USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- △ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZP - teren zieleni urządzonej

### USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica strefy ochrony uzdrowiskowej "A" (pokrywa się z granicą obszaru objętego planem)
- granica Pomnika Historii (pokrywa się z granicą obszaru objętego planem)- park przy pałacu Schaffgotschów
- granice stref (pokrywają się częściowo z granicą obszaru objętego planem):
  - chronionego układu urbanistycznego dawnego miasta Cieplice;
  - obserwacji archeologicznej historycznego układu urbanistycznego dawnego miasta Cieplice;

### INFORMACJE

- ←→ wymiary wyrażone w metrach

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:  
- udokumentowanego złoża wód leczniczych "Cieplice" (WL7926);  
- obszaru górniczego "Cieplice";  
- terenu górniczego "Cieplice".



Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2176 organ wydający - Prezydent Miasta Jeleniej Góry, nr licencji RGD.6642.119.2023\_0261\_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 730.LXXVII.2024  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 9 lutego 2024 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 Cervi w Jeleniej Górze w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 31 października 2023 r. do dnia 23 listopada 2023 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 8 grudnia 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 730.LXXVII.2024  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 9 lutego 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Cervi 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 730.LXXVII.2024

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 9 lutego 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**