

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Jana  
Dzierżonia w Jeleniej Górze**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 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 oraz art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm) i w oparciu o uchwałę Nr 340.XXXIV/21 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Jana Dzierżonia w Jeleniej Górze i po stwierdzeniu, że nie narusza on 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.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne.**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Jana Dzierżonia w Jeleniej Górze zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 2.1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załączniki nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:

1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”;

2) 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”.

3. Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

4. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich terenów, obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich terenów, obszarów;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak regulacji do wyznaczenia takich terenów;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 9) granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów;
- 10) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

**§ 3** Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się:

- 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1;
- 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu zawarte w rozdziale 2;
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3;
- 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4.

**§ 4 1.** Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia:

- 1) obowiązujące:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - e) granice obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania na mocy przepisów odrębnych;
  - f) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - g) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu;

2. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) *terenie* - należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym i liczbowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i obiektami towarzyszącymi, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które wzbogaca i uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku, z wyjątkiem elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie i platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia nad wejściami do budynków, na odległość nie większą niż 1,5m;
- 5) *wskaźnikach zagospodarowania terenu* – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 6) *wskaźnik powierzchni zabudowy* – parametr określony w procentach będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni;
- 7) *usługach* - należy przez to rozumieć różnego rodzaju usługi komercyjne lub publiczne, które zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) dotyczą zagospodarowania terenu na cele działalności usługowej związanej z handlem detalicznym i hurtowym, zakwaterowaniem i wyżywieniem, sportem, działalnością związaną z kulturą, rozrywką i rekreacją z wyłączeniem działalności związanej z grami losowymi i zakładami wzajemnymi, a także działalność usługową wspomagającą transport, działalność wydawniczą, działalność w zakresie informatyki i informacji, działalność finansową i ubezpieczeniową, działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości, działalność profesjonalną, naukową i techniczną, działalność w zakresie usług administrowania i pozostała działalność wspierająca prowadzenie działalności gospodarczej, administrację publiczną, edukację, opiekę zdrowotną i pomoc społeczną, pozostała indywidualna działalność usługowa, naprawa i konserwacja komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego z wyłączeniem usług związanych ze złomowaniem i składowaniem odpadów w tym również przetwarzania, demontażu, składowania oraz recyklingu wyrobów zużytych oraz obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 8) *produkcji i przetwórstwie przemysłowym* – zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) stanowi działalność wytwórczą rozumianą jako fizyczne lub chemiczne przetwarzanie surowców, materiałów lub półproduktów, w nowy wyrób lub jako przekształcenie surowców i materiałów w nowy wyrób, z wyłączeniem składowania i przetwarzania odpadów na surowce wtórne;

- 9) *usługach i produkcji drobnej* – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej, rzemiosła, produkcji wyrobów z drewna oraz korka a także działalność związana z prowadzeniem ogrodnictwa, upraw drzew, krzewów, roślin ozdobnych i ich rozmnażania wraz z usługami z tym związanymi, a także działalność gospodarstw domowych produkujących wyroby i świadczących usługi na własne potrzeby, działalność w zakresie usług administrowania i pozostała działalność wspierająca prowadzenie działalności gospodarczej a także działalność usługowa związanej z handlem detalicznym i hurtowym, zakwaterowaniem i wyżywieniem z wyłączeniem obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 10) *obiekty i urządzenia towarzyszących* - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, obiekty do monitoringu i ochrony mienia, wiaty i zadaszenia, mała architektura oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym lub funkcji bezpośrednio sąsiadującej;
  - 11) *zieleni izolacyjnej* – pojedyncze lub wieloszeregowy ciągi zieleni wysokiej i średniowysokiej, która pełni funkcje estetyczne lub związane z ochroną środowiska, szerokość pasów należy projektować w celu obniżenia hałasu i zredukowania ilości pyłów i spalin od dróg publicznych i innych uciążliwości, które mają wpływ na komfort życia strefy zamieszkania;
  - 12) *zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni miejskiej, które spełniają funkcje wypoczynkowe, rekreacyjne, zdrowotne i estetyczne. Są to tereny pokryte roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską, świadomie komponowane, spełniające zazwyczaj wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska i klimatu, pełniący funkcje społeczno-usługowe na rzecz mieszkańców.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 5 ust.1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:
  - 1) ustala się lokalizację obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
  - 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy budowli przykrytych dachem;
  - 3) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
    - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
    - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
    - c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

2. Ustala się następujące zasady odnoszące się do kształtowania dachów:

1) dopuszcza się:

- a) realizację dachów zielonych w przypadku stosowania dachów płaskich;
- b) instalację paneli słonecznych i fotowoltaicznych na dachach stromych z wyłączeniem obszarów objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- c) realizację dachów solarnych z wyłączeniem obszarów objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- d) realizację przeszkleń dachowych z wyłączeniem obszarów objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- e) dachy budynków symetryczne z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań konstrukcji i wyposażenia takich jak: lukarny, facjatki, ryzality, naświetla;
- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie, odtworzenie, kontynuację formy dachu.

3. Określona w planie wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów liniowych z zastrzeżeniem §11 ust 7.

#### **§7. Ustala się podstawowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Na terenach objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

2. Teren objęty opracowaniem nie leży na terenach parków narodowych, krajobrazowych, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, obszarów Natura 2000.

3. Teren w granicach opracowania zlokalizowany jest w otulinie Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dla obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego z zakresu: dróg publicznych, sieci infrastruktury technicznej,
- b) dróg niezbędnych celom publicznym;
- b) łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;

3) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;

4) utrzymanie i ochrona istniejących systemów melioracyjnych, poprzez:

- a) zachowanie ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych;
- b) przebudowę, odbudowę i rozbudowę lub wykonanie nowego przebiegu rowów melioracyjnych;
- c) wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- d) zakaz lokalizacji budynków w odległości do 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;

- 5) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia terenów w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowa i lokalizacja urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej, sieci infrastruktury telekomunikacji, określone w planie;
- 7) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
  - a) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hermetyzację procesów technologicznych;
  - b) stosowanie w celach grzewczych paliw ekologicznych o niskiej zawartości związków siarki;
- 8) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się:
  - a) prowadzenia gospodarki ściekowej mogącej mieć negatywny wpływ na wody podziemne;
  - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz gruntu;
- 9) w zakresie zasad ochrony, kształtowania i urządzania zieleni ustala się:
  - a) utrzymanie i pielęgnację istniejących terenów leśnych;
  - b) kształtowanie alei lub szpalerów drzew jako zieleni izolacyjnej dróg,
  - c) zagospodarowanie terenów poprzez wprowadzanie zieleni urządzonej.

#### **§8. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni z wymogami ochrony krajobrazu i wartości przyrodniczych.**

1. Nakazuje się zachowanie bioróżnorodności przyrodniczej poprzez:
  - 1) ochronę nadrzecznej roślinności łąkowej w obszarze oddziaływania potoku Radomierka;
  - 2) wykorzystanie do rekreacji i wypoczynku w obszarze oddziaływania potoku Radomierka,
  - 3) dopuszcza się:
    - a) lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
    - b) lokalizację przepustów umożliwiających migrację zwierząt.

#### **§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ochronie konserwatorskiej podlegają obszary, których granice zostały określone na rysunku planu;
  - 1) teren parku pałacowego przy ul. Wrocławskiej, w Jeleniej Górze-Maciejowej, wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Jeleniej Górze nr A/4948/539/J z dnia 06.07.1979 roku, znak: 5340/13/987/79;
  - 2) obszar historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Maciejowa ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry;
  - 3) strefa obserwacji archeologicznej („OW”) dawnej wsi Maciejowa;
  - 4) strefa ochrony ekspozycji:
    - a) terenu ochrony krajobrazowej układu ruralistycznego dawnej wsi Maciejowa;

- b) widoku zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków.
2. W granicach obszarów objętych planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.
3. Dla terenu wymienionego w ust.1 pkt 1 ustala się:
- 1) zachowanie wartości krajobrazowych i kompozycyjnych poprzez:
    - a) przebudowę i zmianę ukształtowania terenu w zakresie ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych,
    - b) zachowanie ekspozycji widoku zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków poprzez kształtowanie otwarcie widokowych,
    - c) odtworzenie udokumentowanych historycznie osi widokowych, alejek i polan parkowych;
  - 2) ochronę historycznej zieleni poprzez:
    - a) prowadzenie robót w sposób eliminujący uszkodzenie zieleni,
    - b) ochronę przed uszkodzeniem pni i korzeni drzew będących w zasięgu pracy sprzętu budowlanego;
  - 3) stosowanie kompozycji zieleni z gatunków rodzimych.
4. W granicach stref ochrony konserwatorskiej wymienionych w ust.1 pkt 2 i 3 ustala się:
- 1) obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nawiązanie nowej zabudowy do historycznej zabudowy wsi Maciejowa do lokalnej tradycji budowlanej sąsiedniej historycznej zabudowy, poprzez nawiązanie bryłą, skalą, wystrojem architektonicznym, kolorystyką i rodzajem materiałów wykończeniowych na elewacjach i dachach;
  - 3) prace inwestycyjne i inne działania, które wywierają wpływ na chroniony zabytek wymagają uzyskania uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu,
  - 4) ograniczenia działań inwestycyjnych w osi głównej trasy wjazdowej na teren oznaczony symbolem 2U poprzez zmniejszenie gęstości zabudowy i wysokości zabudowy w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego zabytkowego parku Maciejowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W granicach strefy ochrony ekspozycji wymienionej w ust.1 pkt 4, oznaczonej na rysunku planu dla części terenu oznaczonego symbolem 1P,U zakazuje się lokalizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem w celu ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych.

**§10. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Do przestrzeni publicznych zalicza się:
- 1) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 2) wydzielone tereny ulic, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej;
2. Dla terenów przestrzeni publicznych:
- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających ogólnodostępne korzystanie z tych przestrzeni oraz swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych i obiektów związanych z utrzymaniem i obsługą, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych,

- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów określonych w pkt 1 i 2 o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **§11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, wyznacza się pasy technologiczne, w poziomie:

- 1) dla linii napowietrznych WN-110 kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych SN 20kV– 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii napowietrznych nN – 0,4kV– 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) dla linii kablowych WN – 1,0m (po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 5) dla linii kablowych SN i nN-0,4kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);

2. W pasach technologicznych obowiązują warunki zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- 1) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym umożliwiającemu przeprowadzenie prac eksploatacyjnych lub usunięcie awarii;
- 3) zakaz sadzenia roślinności wysokiej o rozbudowanym systemie korzeniowym.

3. Dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych przesyłowych obowiązują przepisy odrębne w zakresie zagospodarowania terenów oraz prowadzenia robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów\_mniejszej niż:

- 1) 11 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznych WN-110kV;
- 2) 7 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznych SN 20kV;

4. Budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z sieciami infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, innych niż wskazane w ust. 1, ustala się zachowanie stref technicznych i technologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla obiektów budowlanych o wysokości powyżej 15 m npt obowiązują ograniczenia dotyczące obszaru lotniczego urządzenia naziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakaz lokalizacji źródeł promieniowania oraz stałych bądź ruchomych przedmiotów mogących zakłócać lub negatywnie zmieniać lotnicze urządzenia naziemne.

7. W zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Jelenia Góra, ustala się:

- 1) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, budowli oraz innych urządzeń, które nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez powierzchnie ograniczające przeszkody zgodnie z przepisami odrębnymi i branżowymi,
- 2) zakaz:
  - a) lokalizacji obiektów, drzew i krzewów, stanowiących przeszkodę lotniczą;
  - b) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
  - c) hodowli ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;



3) dopuszcza się realizację obiektów w miejscach gdzie przekraczają one rzędne powierzchni ograniczających przeszkody po każdorazowym uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego na postawienie obiektu stałego o charakterze trwałym, którego wysokość przekracza wysokości wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotnictwa Jelenia Góra.

8. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, obowiązują ustalenia:

- 1) zakaz przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) 1U, 2U – w przypadku realizacji usług publicznych, wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
  - b) 1P,U - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny mieszkaniowo-usługowe”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) w strefie akustycznej drogi oznaczonej symbolem 1KDGP obowiązuje stosowanie rozwiązań zmierzających do obniżenia hałasu i wibracji w środowisku poprzez:
  - a) zastosowanie urbanistycznych środków ochrony przed hałasem i wibracjami takich jak wały ziemne, ekrany akustyczne;
  - b) rozwiązania architektoniczne i przestrzenne budynków;
  - c) ograniczenia oddziaływania akustycznego od dróg poprzez:
    - ograniczenie rozchodzenia się hałasu;
    - kształtowanie sytuacyjno-wysokościowe drogi.

9. Strefy związane z ograniczeniami w zabudowie od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów są tożsame z granicą terenów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

10. Na terenie planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, (Q 1%) i obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%), obowiązują przepisy odrębne.

11. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- a) zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią, utrudnianie i zmianę warunków przepływu wód powodziowych, spiętrzanie zwierciadła wody lub zwiększających zagrożenie powodziowe z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;
- b) zakaz podpiwniczeń;
- c) zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznych;
- d) zakaz zabudowy kubaturowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- e) nakaz, budowy nowych budynków o konstrukcji odpornej na zalanie, przy użyciu materiałów odpornych na zalanie;
- f) nakaz zabezpieczenia planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenu przed

negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi, w tym poprzez:

- wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych powyżej poziomu prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi 1%,
- zastosowanie dodatkowych zabezpieczeń struktury budynków i budowli co najmniej do 0,7 m powyżej tego poziomu;
- g) nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- h) nakaz zapewnienia bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji;
- i) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10%
- j) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej co najmniej o 0,30 m rzędną zwierciadła wody Q1% i nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi;
- h) lokalizowanie inwestycji w zasięgu strefy zagrożenia powodzią naraża je na zalewanie i uszkodzenie w przypadku wezbrań powodziowych, a także czasową utratę możliwości korzystania z nieruchomości oraz poniesieniem strat finansowych przez Inwestora w związku z powstałymi w czasie powodzi uszkodzeniami materialnymi.

## **§12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup> ,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° do 120°,
  - c) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m.
3. Ustala się minimalną szerokość wydzielonego dojazdu 5,0 m.
4. Ustalone w ust 2 lit. a, b, c warunki scalania i podziału nie dotyczą scalania i podziału działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej, dróg wewnętrznych lub regulacji stanu prawnego działek budowlanych.

## **§13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. W zakresie infrastruktury komunikacyjnej ustala się:
  - 1) obsługę podstawową z dróg publicznych lub wewnętrznych;
  - 2) obsługę uzupełniającą poprzez dojścia i dojazdy wewnętrzne.
2. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:
  - 1) realizację miejsc postojowych w ilości:
    - a) minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - b) minimum 1 miejsce parkingowe dla obiektów o powierzchni użytkowej poniżej 150m<sup>2</sup>;
    - c) minimum 2 miejsca parkingowe dla zakładów produkcyjnych, magazynów, baz, składów i na każde 10 stanowisk pracy;

- 2) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych z wyłączeniem dróg publicznych, stref ruchu i stref zamieszkania, dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, przy czym:
  - a) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w ciągach komunikacyjnych oraz na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek zapewnienia dostępu do urządzeń liniowych uzbrojenia technicznego w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 3) rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej i odbiór ścieków sanitarnych w oparciu o istniejące urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne w ulicy Wrocławskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w uzasadnionych przypadkach wynikających z braku technicznych możliwości dostawy wody i odbioru ścieków dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej poprzez:
  - a) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wody do celów przeciwpożarowych poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki lub odprowadzenie jej do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) zastosowanie zbiorników małej retencji wodnej;
  - b) odprowadzanie wód do kanalizacji deszczowej;
  - c) zakaz odprowadzania wód opadowych na teren sąsiednich nieruchomości;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
  - a) instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi;
  - b) odnawialne źródła energii w zakresie indywidualnych instalacji pobierających energię słoneczną lub energię z ziemi;
  - c) wymienniki i pompy ciepła;
- 9) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę sieci gazowej z zachowaniem stref kontrolowanych o szerokości 1,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
  - b) dopuszcza się budowę:

- sieci rozdzielczych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach zainwestowania;
  - stacji redukcyjnych, redukcyjno-pomiarowych lub punktów redukcyjnych z ustanowieniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) budowę sieci telekomunikacyjnych i innych obiektów i urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie elektroenergetyczne, poprzez:
- a) budowę, przebudowę istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) budowę sieci elektroenergetycznej wraz z urządzeniami i obiektami technicznymi;
  - c) budowę rozdzielni sieciowych, stacji transformatorowych, jako obiektów podziemnych, wewnętrznych, wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;
- 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie i województwie;
  - b) usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami;
- 13) w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem farm wiatrowych i biogazowni oraz wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW i zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczególne dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§14. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1P,U dla których ustala się:**

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) teren produkcji i przetwórstwa przemysłowego,
  - b) teren usług;
- 2) uzupełniające:
  - a) produkcja energii z odnawialnych źródeł energii,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) zieleń izolacyjna,
  - d) drogi wewnętrzne o szerokości min. 8,0 m,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - f) ciągi piesze, ciągi rowerowe, miejsca postojowe.

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 – 12,0 m od linii rozgraniczających teren drogi oznaczonej symbolami 2KDZ i zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 3) strefę ochrony ekspozycji.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0.01; maksymalny 1,6;
- 4) maksymalna wysokość obiektów:
  - a) 20,0 m z zastrzeżeniem §11 ust 7 uchwały,
  - b) w granicach strefy ochrony ekspozycji 13,5m z zastrzeżeniem §11 ust.7 uchwały;
- 5) geometria dachów dowolna, z wyłączeniem obszaru objętego ochroną konserwatorską.
- 6) dla terenu objętego ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia §9 uchwały.

4. Na terenie należy zapewnić:

- 1) ochronę akustyczną w sposób skutecznie zapobiegający wykroczeniu uciążliwości poza granice terenu inwestycji w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu;
- 2) ochronę ekspozycji, dla której obowiązują ustalenia §9 uchwały;
- 3) wymogami ochrony krajobrazu i wartości przyrodniczych określone w §8 uchwały;
- 4) warunków wynikających z ustaleń obowiązujących w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią określonego w §11 ust 11 uchwały.

**§15. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1U, 2U, dla których ustala się:**

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) teren zabudowy usługowej z zastrzeżeniem ust.3 pkt 7 lit a;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń izolacyjna;
  - b) zieleń urządzona;
  - c) drogi wewnętrzne o szerokości min. 10,0 m, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 7 lit c;
  - d) ciągi piesze, ciągi rowerowe, miejsca postojowe, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 7 lit c;
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) granicę terenu zespołu wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w §9.

### 3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0.001; maksymalny 1,6;
- 4) maksymalna wysokość obiektów: 10,0 m z zastrzeżeniem pkt 7 lit.b, §11 ust.7 uchwały;
- 5) w zakresie geometrii dachów – płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe z wyłączeniem terenu w granicach stref ochrony konserwatorskiej;
- 6) dla terenu 1U1 i 2U w granicach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia §9 uchwały;
- 7) dla terenu 2U w granicach parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/4948/539/J Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 6 lipca 1979 r.:
  - a) obowiązuje ograniczenie przeznaczenia terenu do zagospodarowania terenu na cele zieleni parkowej, usług kultury, usług ochrony zdrowia, rekreacji lub sportu;
  - b) dopuszcza się zabudowę uzupełniającą o małych gabarytach zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, wysokości do 5m, maksymalnej powierzchni zabudowy do 10%;
  - c) zakazuje się tworzenia nasypów, budowy ciągów komunikacji kołowej i lokalizacji parkingów z dopuszczeniem inwestycji posadowionych na poziomie gruntu rodzimego.

### **§16. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem 1 ZP, 2 ZP, 3 ZP, 4 ZP, 5 ZP, dla których ustala się:**

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) teren zieleni urządzonej;
  - b) teren zieleni izolacyjnej;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia rekreacyjno-sportowe;
  - b) infrastruktura techniczna;
  - c) teren komunikacji w tym dojazdy lub drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m,
  - d) ciągi piesze, ciągi rowerowe, miejsca postojowe.

#### 2. W zakresie warunków zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75% powierzchni działki;
- 2) wysokość obiektów i urządzeń towarzyszących lub rekreacyjno-sportowych nie może przekroczyć 3,5m z zastrzeżeniem §11 ust 7 uchwały.

#### 3. Na terenie oznaczonym symbolem 1ZP, 2ZP, dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, elementów technicznego wyposażenia drogi krajowej, jezdni, chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### 4. Na terenie oznaczonym symbolem 3ZP, dopuszcza się:

- 1) lokalizację jezdni, chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę zjazdu publicznego z drogi krajowej oraz i powiązań dróg,
- 3) obsługę w zakresie komunikacji terenów sąsiednich poprzez przebudowę drogi krajowej i jej

wyposażenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 4ZP, 5ZP dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem obiektów kubaturowych powyżej 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 5ZP w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w §11 ust 11 uchwały.

**§17. Wyznacza się tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1 ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5 ZL, 6ZL, 7 ZL dla których ustala się:**

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) teren lasów;

b) zieleni izolacyjna;

2) uzupełniające:

a) urządzenia rekreacyjno-sportowe;

b) infrastruktura techniczna;

c) wody śródlądowe, ciekły wodne;

d) urządzenia, obiekty i budowle związane z gospodarką wodną i leśną.

2. W zakresie warunków zagospodarowania terenu ustala się:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 95%;

2) wysokość urządzeń i budowli nie może przekroczyć 3,5 m z zastrzeżeniem §11 ust 7 uchwały.

3. Prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 5ZL w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia określone w §11 ust 11 uchwały.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 6ZL i 7ZL obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w §9 ust.3 pkt 2.

**§18. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej.**

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: drogi klasy głównej przyspieszonej (GP),

2) uzupełniające:

a) urządzenia służące ochronie przed hałasem, sygnalizacji świetlnej, monitoringowi;

b) urządzenia służące do obsługi ruchu pasażerskiego lub utrzymania drogi;

c) osłony, formy ekranowania akustycznego i zieleni izolacyjnej;

d) infrastruktura techniczna;

e) drogi rowerowe, pieszo-rowerowe;

f) obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą – z zachowaniem ustaleń §11 ust 7 uchwały i przepisów odrębnych.

2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających tereny dla drogi o symbolu 1KDGP – 25,0 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Lokalizacja jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię wiatru przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych.
5. Zabrania się budowy zjazdów oraz skomunikowania terenów oznaczonych symbolem 1U, 2U, 1P,U z drogi klasy GP oznaczonej symbolem 1KDGP.

**§19. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej.**

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: drogi klasy zbiorczej (Z ),
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia służące ochronie przed hałasem;
    - b) urządzenia służące do obsługi ruchu pasażerskiego lub utrzymania drogi;
    - c) urządzenia akustyczne, zielen izolacyjna;
    - d) ścieżki piesze i rowerowe;
  - d) obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą – z zachowaniem ustaleń §11 ust 7 uchwały i przepisów odrębnych.
2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających tereny 21,0 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Lokalizacja jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię wiatru przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych.

**Rozdział 4.**

**Przepisy końcowe**

**§20.** Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się następujące stawki procentowe:
  - 1) w wysokości 10 % wzrostu wartości nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dla terenów gminnych – w wysokości 0,00% wzrostu wartości nieruchomości.

**§21.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jelenia Góra.

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