



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 5 lipca 2016 r.

Poz. 3171

### UCHWAŁA NR 203.XXX.2016 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 28 czerwca 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Tabaki w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz w związku z uchwałą nr 66.IX.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Tabaki w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 482/XXXVII/2001 z dnia 22 maja 2001 r. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Tabaki 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, stanowiące 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, stanowiące 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) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Tabaki 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;
  - 5) **urządzenia towarzyszące** – budowle oraz budynki w tym: urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne oraz obiekty małej architektury, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, miejsca postojowe, urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz ścieżki rowerowe;
  - 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) zewnętrznych klatek schodowych, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 2 m z wyłączeniem obiektów istniejących,
    - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
  - 7) **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 kalenicy głównej bryły budynku,
    - b) budowli przekrytej dachem mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu, z wyłączeniem dominant;
  - 8) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
  - 9) **uchwała** – niniejsza uchwała.
- § 3. 1. 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
  - 5) wymiarowanie.

## Rozdział 2.

### Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) i/lub budynku wielorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych), i/lub budynku usługowego, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,MW,U.

2. Na terenie zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

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

- 1) lokalizację urządzeń towarzyszących;
- 2) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) zachowanie istniejących ogrodzeń.

**§ 6.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów, które muszą spełniać następujące wymagania:

- 1) całkowita powierzchnia reklamy nie większa niż 1,5 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, tablic informacyjnych oraz szyldów, wyłącznie na budynkach;
- 3) dopuszcza się tablice reklamowe i szyldy tylko dla działalności prowadzonych na terenie nieruchomości;
- 4) w przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 5) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 6) zakaz reklam wolno stojących.

**§ 7. 1.** Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

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.

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

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub stosowanie rozwiązań indywidualnych spełniających 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 lub odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej lub zbiorników na gaz płynny;
- 6) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
  - a) paliw płynnych,
  - b) gazowych,
  - c) odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się ilość miejsc postojowych:

- 1) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż 23 miejsca postojowe;
- 2) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) dla obiektów handlowych oraz powierzchni przeznaczonych pod handel, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 miejsca postojowe;

- 4) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

**§ 9. 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 w wysokości 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 w wysokości 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w całości w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej; zawarte w planie restrykcje oraz oznaczenia granic ochrony uzdrowiska Cieplice, wynikają z wymagań ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych oraz uchwały nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r. w sprawie nadania statutu Uzdrowiska Cieplice i mogą podlegać zmianom odpowiednio do zmian w/w przepisów;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża kopaliny podstawowej (kopalina główna - wody lecznicze) o nazwie „Cieplice” i numerze złoża WL7926;
- 4) przy projektowaniu, wykonywaniu, eksploatacji i likwidacji inwestycji w obrębie ww. terenów górniczych należy uwzględnić wpływ tych przedsięwzięć na wody podziemne;
- 5) 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. „obektów trudno dostrzegalnych”.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN,MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: 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.),
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 12,9 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,0,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 15 m,
  - f) dachy dla głównej bryły budynku wielospadowe, kopertowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 50° i/lub dachy płaskie, a także w tym tarasy,

- g) dla budynków: garażowych i gospodarczych: wysokość zabudowy do 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $45^\circ$ , wysokość zabudowy do 3,5 m przy dachach płaskich, powierzchnia zabudowy do 40 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 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  $75^\circ$  i nie większy niż  $105^\circ$ .

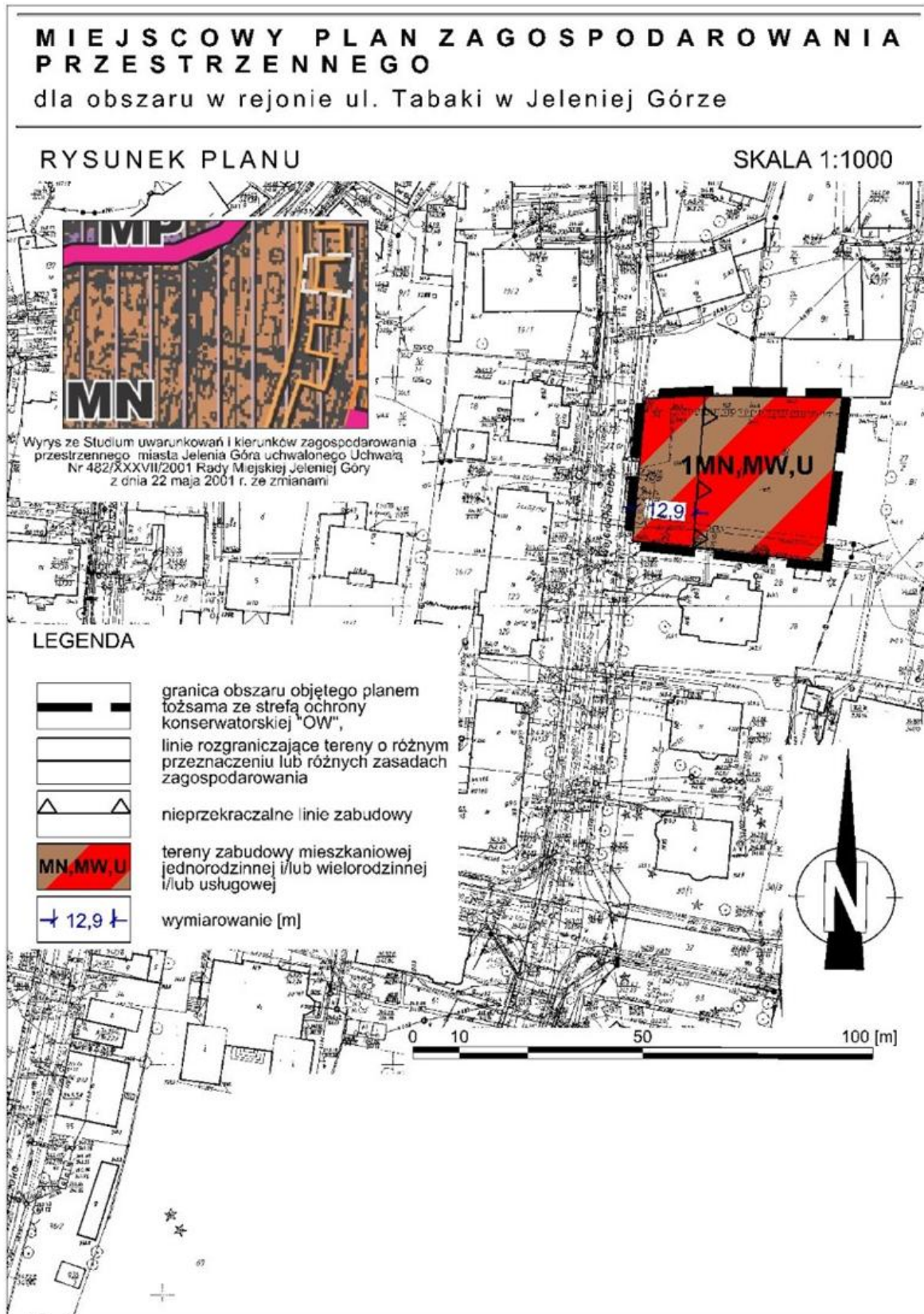
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

§ 13. 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 203.XXX.2016  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 28 czerwca 2016 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 203.XXX.2016  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 28 czerwca 2016 r.

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

### **CZEŚĆ I**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 7 stycznia 2016 r. do 28 stycznia 2016 r. (termin składania uwag do dnia 11 lutego 2016 r.), rozstrzyga w następujący sposób:

### **UWAGI WNIESIOWE W CZASIE I-go wyłożenia**

**UWAGA nr 1** w wykazie uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu, obejmująca działkę nr 27/1, (AM-3) obręb 0005 dotycząca: zmiany linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną oraz dopuszczenia możliwości parkowania przyulicznego za zgodą zarządcy drogi oraz na wydzielonych parkingach.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej:** Uwaga uwzględniona w kwestii zmiany linii zabudowy, nieuwzględniona w odniesieniu do dopuszczenia możliwości parkowania przyulicznego oraz na wydzielonych parkingach.

#### **Uzasadnienie:**

Uwaga nie została uwzględniona w części dopuszczenia możliwości parkowania przyulicznego za zgodą zarządcy drogi oraz na wydzielonych parkingach, ponieważ dokonanie takich ustaleń odnosiłoby się do obszarów położonych poza granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **CZEŚĆ II**

W dniach 30 marca 2016 r. do 28 kwietnia 2016 r. (termin składania uwag do dnia 12 maja 2016 r.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) 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 do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 203.XXX.2016  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 28 czerwca 2016 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Tabaki w Jeleniej Górze przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

a) przebudowa / rozbudowa istniejącej infrastruktury.

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.