



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 16 września 2024 r.

Poz. 4665

### UCHWAŁA NR 43.IX.2024 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 4 września 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w rejonie ulic Sobieszowskiej i Jagiellońskiej w Jeleniej Górze - etap II**

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 2024 r. poz. 609, 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.) oraz 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 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. 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych - granica strefy ochrony uzdrowiskowej "B".

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 II;
- 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której musi zostać zlokalizowana ściana frontowa budynku;
- 6) **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 i okapów.

## **Rozdział 2.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenów**

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

- 1) **MW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **MN-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

§ 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 określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny oznaczone symbolami **MW-U** i **MN-U** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 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 granicach strefy obserwacji archeologicznej historycznej miejscowości Cieplice ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry (przyjętej zarządzeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 0050.1261.2022.VIII z dnia 31.01.2022 r.). W granicach strefy wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego miasta i przedmieść dawnego miasta Cieplice ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry (przyjętej zarządzeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 0050.1261.2022.VIII z dnia 31.01.2022 r.).

§ 14. Dla obszaru strefy wymienionej w §13 ustala się:

- 1) nakaz projektowania nowej zabudowy w sposób harmonizujący z zabudową historyczną;
- 2) nakaz zachowania gabarytu budynku, kształtu dachu, dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych na pokrycie dachów jak dachówki ceramiczne lub inne materiały o kształtach zbliżonych do dachówki (np. dachówki cementowe), w kolorze czerwonym;
- 4) zakaz stosowania na pokrycie dachów gontów bitumicznych i blachodachówki. W przypadku dachów płaskich dopuszcza się ich pokrycie papą w kolorze czarnym;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków sidingów, blach trapezowych, blach falistych;
- 6) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynku takich jak panele fotowoltaiczne, klimatyzatory, anteny, przewody dymowe i wentylacyjne.

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

§ 16. 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**

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

§ 18. 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.

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

§ 20. 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**

§ 21. 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**

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami **MW-U** i **MN-U** poprzez ulice Dworcową, Lubańską i Jagiellońską, położone poza obszarami objętymi planem (powiązanie z układem zewnętrznym);
- 2) dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami **MW-U** i **MN-U** drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 6 m.

§ 23. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1,5 miejsca 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.

§ 24. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

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

## **Rozdział 8.**

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

§ 25. 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 - 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 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**

§ 26. 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**

§ 27. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U** i **2MW-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 zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U**: 12 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2MW-U**: 9 m,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,5,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U**: 50%,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2MW-U**: 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U**: 40%,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2MW-U**: 50%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 30 m,
  - g) geometria dachów budynków: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55° lub dachy płaskie.

§ 28. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U** i **2MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokale mieszkalne wbudowane w obiekty usługowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenia zabronione: obiekty zamieszkania zbiorowego, warsztaty samochodowe i motocyklowe; punkty zbierania, przeładunku, handlu, oraz przetwarzania złomu i odpadów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**: 12 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-U**: 9 m,
  - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**: 50%,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-U**: 40%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**: 40%,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-U**: 50%,
- e) geometria dachów budynków: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55°.

### **Rozdział 11. Przepisy końcowe**

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

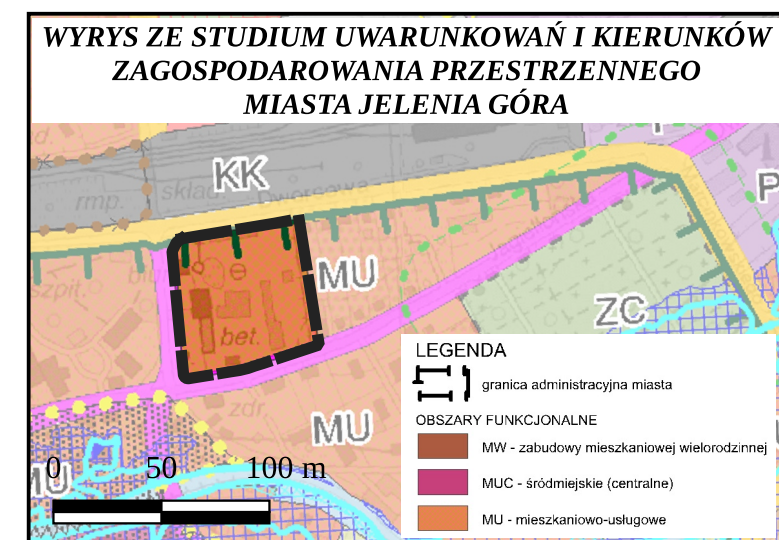
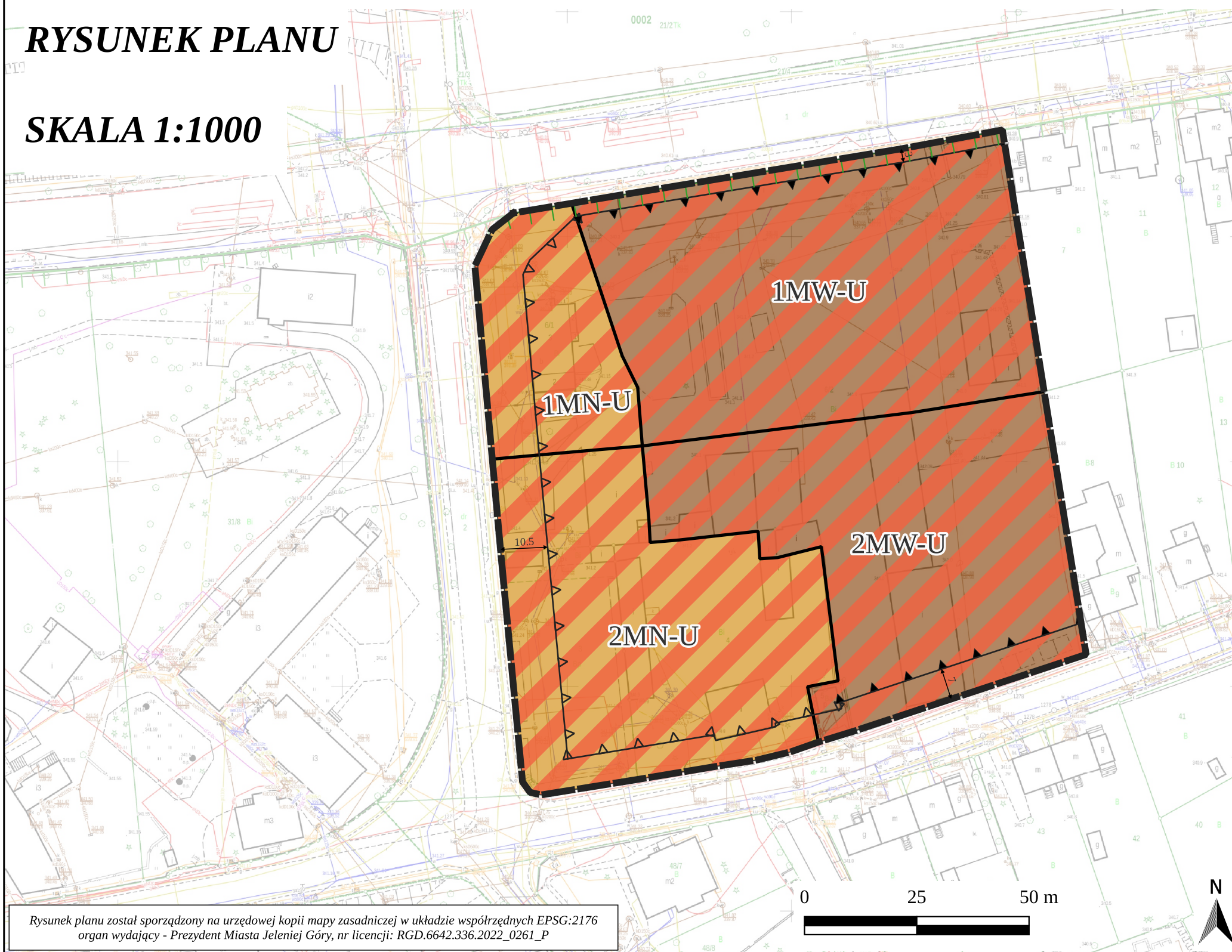
**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
**Wojciech Chadży**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w rejonie ulic Sobieszowskiej i Jagiellońskiej w Jeleniej Górze - etap II

**RYSUNEK PLANU**

**SKALA 1:1000**



**LEGENDA** QGIS

**USTALENIA PLANU**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

**USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

- granica strefy ochrony uzdrowiskowej "B" (pokrywa się z granicami obszarów objętych planem)

**INFORMACJE**

- wymiary wyrażone w metrach

Obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach:

- udokumentowanego złoża wód leczniczych "Cieplice" (WL 7926);
- obszaru i terenu górniczego "Cieplice";
- strefy obserwacji archeologicznej historycznej miejscowości Cieplice;
- strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego miasta i przedmieść dawnego miasta Cieplice.

Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2176 organ wydający - Prezydent Miasta Jeleniej Góry, nr licencji: RGD.6642.336.2022\_0261\_P

Załącznik nr 2 do uchwały nr 43.IX.2024  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 4 września 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 wybranych terenów w rejonie ulic Sobieszowskiej i Jagiellońskiej w Jeleniej Górze:

- w okresie jego I wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 3 marca 2023 r. do dnia 24 marca 2023 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 10 kwietnia 2023 r.) złożono jedną uwagę, która została uwzględniona;
- w okresie jego (etap II) II wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 10 czerwca 2024 r. do dnia 2 lipca 2024 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 17 lipca 2024 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 43.IX.2024  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 4 września 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w rejonie ul. Sobieszowskiej i Jagiellońskiej 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 43.IX.2024  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 4 września 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**