



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 marca 2025 r.

Poz. 1256

UCHWAŁA NR 116.XVII.2025 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Gabrieli Zapolskiej 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 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 339.XXXIV.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 26 maja 2021 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna 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. Część graficzna 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) nieprzekraczalna linia 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 części graficznej.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Gabrieli Zapolskiej 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 uzupełniającym** - 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i placów postojowych, ramp, podjazdów, wiat przystankowych, zewnętrznych schodów, zewnętrznych wind, zewnętrznych klatek schodowych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, elementów odwodnienia dachów, gzymsów i okapów.

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenów

§ 5. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem, oznaczonych na części graficznej symbolami:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 3) **ZP** - teren zieleni urządzonej.

§ 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 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 **MN** 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 strefie obserwacji archeologicznej historycznego układu urbanistycznego dawnego miasta Sobieszów, 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 obrębie strefy ochrony historycznego układu przestrzennego dawnego miasta Sobieszów ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry (przyjętej zarządzeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 0050.1261.2022.VIII z dnia 31.01.2022 r.), dla której ustala się:

- 1) nakaz projektowania nowej zabudowy w sposób harmonizujący z zabudową historyczną;
- 2) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych na pokrycie dachów jak dachówki ceramiczne lub inne materiały o kształtach zbliżonych do dachówki (np. dachówki cementowe), w kolorze czerwonym;
- 3) zakaz stosowania na pokrycie dachów gontów bitumicznych i blachodachówek;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków sidingów, blach trapezowych, blach falistych;
- 5) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynku takich jak panele fotowoltaiczne, klimatyzatory, anteny, przewody dymowe i wentylacyjne.

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

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.

§ 18. 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

§ 19. 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

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **1MN** poprzez ulice:
 - a) Reymonta (powiązanie z układem zewnętrznym), której fragment został oznaczony na części graficznej symbolem 1KDD,
 - b) Gabrieli Zapolskiej, położoną poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem **1MN** drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnyymi o minimalnej szerokości 6 m.

§ 21. 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 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.

§ 22. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

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

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 23. 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

§ 24. 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

§ 25. Dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług biurowych i administracji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 1,0 maksymalna,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 16 m,
 - f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°.

§ 26. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego na części graficznej symbolem **1KDD** dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżek rowerowych, chodników, zieleni urządzonej.

§ 27. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na części graficznej symbolem **1ZP**:

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

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

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

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

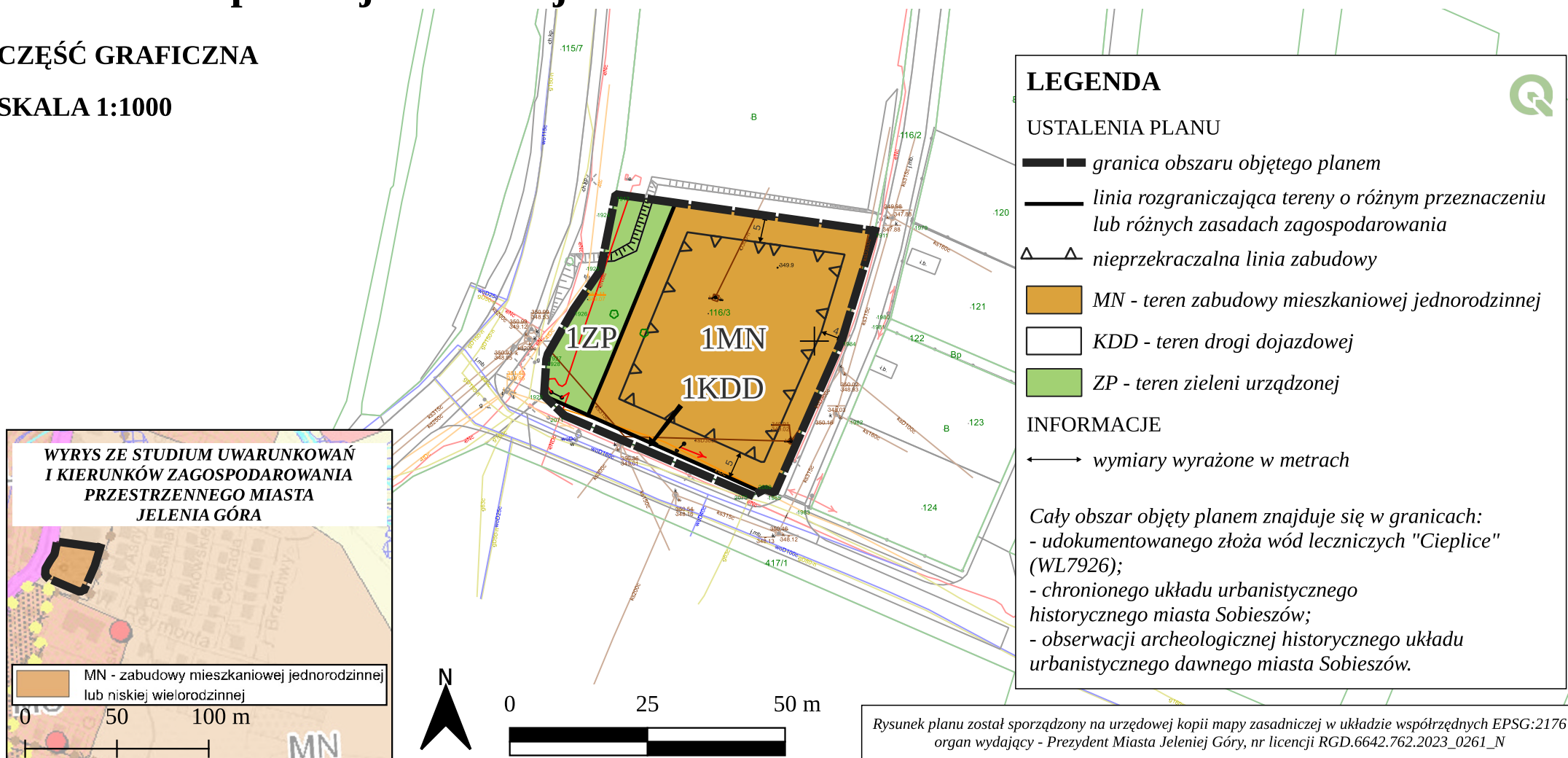
Przewodniczący Rady Miejskiej:
Wojciech Chadży

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 116.XVII.2025 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 26 lutego 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Gabrieli Zapolskiej w Jeleniej Górze

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 116.XVII.2025
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 26 lutego 2025 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 w rejonie ulicy Gabrieli Zapolskiej w Jeleniej Górze, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 19 grudnia 2024 r. do dnia 13 stycznia 2025 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 28 stycznia 2025 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 116.XVII.2025
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 26 lutego 2025 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Gabrieli Zapolskiej 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 116.XVII.2025

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 26 lutego 2025 r.

Zalacznik4.gml

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę