

**UCHWAŁA NR 191.XXII.2012**  
**RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 3 lutego 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Jana Kiepury, Ignacego Paderewskiego i Jana Pawła II w Jeleniej Górze.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 193/XXVIII/2008 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 20 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Jana Kiepury, Ignacego Paderewskiego i Jana Pawła II w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Uchwała Nr 482/XXXVII/2001 2001 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 22 maja 2001 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra", ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr 625/LXXII/2010 Rady Miejskiej Jeleniej Góry, z dnia 28 września 2010 r. w sprawie uchwalenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne:**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Jana Kiepury, Ignacego Paderewskiego i Jana Pawła II w Jeleniej Górze.

2. Granice obszaru objętego planem przebiegają: od strony północnej po granicy pasa drogowego ul. Jana Kiepury, od strony wschodniej po granicy drogi wewnętrznej, a następnie po granicy działek zabudowy wielorodzinnej, od strony południowej po granicy terenów przemysłowo-usługowych, od strony wschodniej po granicy działek zabudowy jednorodzinnej przy ul. Paderewskiego i zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie 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.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Jana Kiepury, Ignacego Paderewskiego i Jana Pawła II w Jeleniej Górze;
- 2) **podstawowym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 3) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i przy uwzględnieniu dodatkowych warunków, o ile stanowią tak przepisy szczegółowe niniejszej uchwały. W przypadku etapowania inwestycji obiekty przeznaczenia uzupełniającego nie mogą być realizowane w pierwszym etapie bez obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem;

- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku z wyjątkiem przekroczenia elementami wystroju elewacji w zakresie maksimum 1,5 m i na długości maksimum 25% ściany sytuowanej wzdłuż linii zabudowy;
- 7) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy z wymogiem równoległości** – należy przez to rozumieć linię, która wprowadza wymagania analogiczne jak nieprzekraczalna linia zabudowy i dodatkowo ustala, że kierunek ściany budynku sytuowanej od strony tej linii ma być do niej równoległy;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji usytuowanych ponad poziomem terenu stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dotyczących intensywności zabudowy w poszczególnych rozpatrywanych etapach;
- 9) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 10) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia głównych połaci dachu mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, jednakowo dla poszczególnych elementów budynku;
- 11) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe i tablice informacyjne, nie pełniące równocześnie innych funkcji;

**§ 3.** Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica planu, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolem literowym i numerem wyróżniającym poszczególne tereny;
- 4) oznaczenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy z wymogiem równoległości.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe:**

**§ 4. 1.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **1. MN,MW,KS,U** zawiera poniższa tabela 1.

**Tabela 1**

<b>Przedmiot planu</b>	<b>Ustalenia</b>
A- przeznaczenie terenu.	1) podstawowe przeznaczenie terenu: a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej z zakresu: - ochrony zdrowia, opieki społecznej, - handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m <sup>2</sup> , - kultury, sztuki i rozrywki, - sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, - turystyki i hotelarstwa, - gastronomii, - oświaty, - administracji , - usług badawczo-rozwojowe, - usług pocztowych i łączności, - obsługi działalności gospodarczej i działalności nieprodukcyjnej, związane z konsumpcją indywidualną, w tym: biura, agencje, banki, poradnictwo finansowe, wynajem nieruchomości, stacje obsługi

	<p>samochodów z wyjątkiem stacji paliw,  b) wyodrębniony zespół garaży dla samochodów osobowych,  c) parking dla samochodów osobowych;  2) uzupełniające przeznaczenie terenu - garaże i budynki gospodarcze służące obsłudze budynków podstawowego przeznaczenia terenu.</p>
B- zasad ochrony środowiska i przyrody.	<p>1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykluczeniem mazutu oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy;  2) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;  3) wskaźnik terenów biologicznie czynnych dla działki budowlanej nie może być mniejszy niż:  a) 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  b) 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,  c) 15% dla zabudowy usługowej;  4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;  5) teren ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w myśl przepisów szczególnych.</p>
C- Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	<p>Teren nie podlega ochronie w przedmiotowym zakresie.</p>
D - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	<p>1) poszczególne funkcje terenu wymienione w przeznaczeniu podstawowym mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, z możliwością realizacji wybranych funkcji w granicach całego terenu;  2) ustala się następujące wymagania dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej:  a) typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta,  b) wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje usytuowane ponad poziomem terenu, w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe,  c) wskaźnik zabudowy działki – maksymalny 0,3,  d) wskaźnik intensywności zabudowy- maksymalny 0,7,  e) dachy o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> ; wymóg ten nie dotyczy wolnostojących parterowych garaży oraz budynków gospodarczych o pow. zabudowy nie przekraczającej 24 m<sup>2</sup> ,  f) maksymalna ilość budynków w obrębie działki - 2, w tym: budynek mieszkalny oraz budynek garażowy lub gospodarczy; ograniczenie to nie odnosi się do obiektów małej architektury z wyjątkiem zamkniętych altan ogrodowych,  g) wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z PCV;  3) ustala się następujące wymagania dla wyodrębnionego zespołu garaży dla samochodów osobowych:  a) zabudowa zwarta parterowa,  b) zespół garaży należy realizować z jednakowych segmentów,  c) projekt zagospodarowania terenu należy sporządzić dla całego zespołu w granicach terenu;  4) wprowadzenie funkcji usługowej zajmującej więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub zespołu wyodrębnionych garaży, wymaga wprowadzenia na styku z sąsiednią działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym zieleni izolacyjnej, w pasie o szerokości co najmniej 10 m tj.: drzewa w odstępach co najmniej 5 m oraz żywopłot o wysokości co najmniej 1,5 m;  5) ustala się możliwość lokalizacji 1 nośnika reklamowego w granicach terenu związanego z prowadzoną działalnością.</p>
E - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.	<p>Teren nie podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów.</p>
F- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania	<p>Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.</p>

terenów.	
----------	--

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu **1.MW** zawiera poniższa tabela 2:

**Tabela 2**

Przedmiot planu	Ustalenia
A- przeznaczenie terenu.	1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: a) usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku z zakresu: - handlu detalicznego, - ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, - działalności biurowej, administracji i zarządzania, - ubezpieczeń i finansów, - oświaty i nauki, - turystyki, - projektowania i pracy twórczej; b) garaże i parkingi służące obsłudze budynków mieszkalnych, c) obiekty i urządzenia rekreacji i sportu.
B- zasad ochrony środowiska i przyrody.	1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykluczeniem mazutu oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy; 2) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich; 3) wskaźnik terenów biologicznie czynnych dla działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%; 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne; 5) teren ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w myśl przepisów szczególnych.
C- Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	Teren nie podlega ochronie w przedmiotowym zakresie.
D - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	1) ustala się następujące wymagania dla zabudowy: a) wysokość zabudowy – maksymalnie 4 kondygnacje usytuowane ponad poziomem terenu, b) dachy płaskie w formie stropodachów lub strome o nachyleniu do 30° , c) garaże wbudowane w budynki mieszkalne lub podziemne; 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
E - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.	Teren nie podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
F- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu **1.KS** zawiera poniższa tabela 3.

**Tabela 3**

Przedmiot planu	Ustalenia
-----------------	-----------

A- przeznaczenie terenu	1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren parkingów jedno i wielopoziomowych; 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: a) budynek portierni i sanitariatów o powierzchni do 20 m <sup>2</sup> , b) myjnia samochodowa jedno stanowiskowa.
B- zasad ochrony środowiska i przyrody.	1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykluczeniem mazutu oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy; 2) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może wykraczać poza granice tych działek i naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich; 3) wskaźnik terenów biologicznie czynnych w granicach terenu nie może być mniejszy niż 25% ; 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne; 5) kształtowanie zieleni wg jednej z zasad: a) w formie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu parkingu, b) w formie zieleni wysokiej na co 6 stanowisku postojowym.
C- Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	Terren nie podlega ochronie w przedmiotowym zakresie.
D - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	Ustala się następujące wymagania dla zabudowy: a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne, b) dachy płaskie w formie stropodachów lub dachy o nachyleniu do 30° .
E - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.	Terren nie podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
F- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 500 m<sup>2</sup> ,
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 9 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90°, z tolerancją do 20°,
- 4) minimalna szerokość działek służących obsłudze komunikacyjnej – 6 m,
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 1 przeznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną lub obsługę komunikacyjną.

**§ 6. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

**Tabela 4**

Oznaczenie terenu	Ustalenia
<b>1. KDZ</b>	1) ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym z dwustronnym chodnikiem oraz drogą rowerową;

	<p>2) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych;</p> <p>3) system odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi;</p> <p>4) teren nie podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska;</p> <p>5) teren KDZ jest przestrzenią publiczną; w przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowania nośników reklamowych za wyjątkiem elementów miejskiego systemu informacji wizualnej; dopuszcza się umieszczanie reklam na urządzeniach i obiektach budowlanych związanych z gospodarką drogową; dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą przystanków autobusowych; dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków o powierzchni zabudowy do 7 m<sup>2</sup> realizowanych w zabudowie zwartej z wiatami przystankowymi (1 kiosk przy wiacie), stanowiących wraz z wiatą jednorodny pod względem architektonicznym zespół .</p>
<b>1.KDL</b>	<p>1) ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym;</p> <p>2) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych;</p> <p>3) system odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi;</p> <p>4) teren nie podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska;</p> <p>5) teren jest przestrzenią publiczną; w przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowania nośników reklamowych za wyjątkiem elementów miejskiego systemu informacji wizualnej; dopuszcza się umieszczanie reklam na urządzeniach i obiektach budowlanych związanych z gospodarką drogową; dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą przystanków autobusowych; dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków o powierzchni zabudowy do 7 m<sup>2</sup> realizowanych w zabudowie zwartej z wiatami przystankowymi (1 kiosk przy wiacie), stanowiących wraz z wiatą jednorodny pod względem architektonicznym zespół .</p>
<b>1. KDW/p-j</b>	<p>1) wewnętrzny ciąg pieszo – jezdny;</p> <p>2) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych;</p> <p>3) system odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi;</p> <p>4) teren nie podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska.</p>

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce / 1 mieszkanie,
- 2) dla usług
  - a) handlu – 1 miejsce / 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) gastronomii – 1 miejsce / 4 miejsca konsumpcyjne,
  - c) obiektów bazy noclegowej – 1 miejsce / 4 łóżka;
- 3) dla pozostałych usług – 1 miejsce / 4 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy).

§ 7. Zasady szczegółowe wyposażenia obszaru objętego planem w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej określa poniższa tabela 5:

**Tabela 5**

Rodzaj systemu infrastruktury technicznej	Ustalenia
---	-----------

Zaopatrzenie w wodę.	Zaopatrzenie w wodę z istniejącego miejskiego systemu wodociągowego.
Odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych.	Odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków – poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej .
Odprowadzanie ścieków opadowych.	Odprowadzanie ścieków opadowych poprzez istniejący system kanalizacji deszczowej.
Zaopatrzenie w energię elektryczną.	Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejący system sieci i urządzeń elektroenergetycznych , na warunkach określonych przez gestora sieci.
Zaopatrzenie w gaz	Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych przez gestora sieci.
Gospodarka ciepła	Gospodarka ciepła w oparciu o rozwiązania indywidualne lub w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą .
Gospodarka odpadami	Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe:**

**§ 9.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Janusz Grodziński**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 191.XXII.2012  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 3 lutego 2012 r.  
Zalacznik1.jpeg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 191.XXII.2012  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 3 lutego 2012 r.  
Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 191.XXII.2012  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 3 lutego 2012 r.  
Zalacznik3.doc