

UCHWAŁA NR 149.XVIII.2011
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 18 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 56/50, 56/57, 56/58 położonych przy ul. Paderewskiego w Jeleniej Górze.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry Nr 376/XLVIII/2009 z dnia 21 kwietnia 2009 r., po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Uchwała Rady Miejskiej Jeleniej Góry Nr 482/XXXVII/2001 z dnia 22 maja 2001r., ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry Nr 625/LXXII/2010 z dnia 28 września 2010 r.), uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 56/50, 56/57, 56/58 położonych przy ul. Paderewskiego w Jeleniej Górze.

2. Granice obszaru objętego planem obejmują działki nr 56/50, 56/57, 56/58 (AM-31, obręb: 0060) 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 56/50, 56/57, 56/58 położonych przy ul. Paderewskiego 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, zgodnie z przepisami szczegółowymi 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 numerem i symbolem literowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku lub wiaty, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii wyłącznie w następującym zakresie:
 - a) schodami zewnętrznymi i pochylniami – bez limitu,

- b) pozostałymi elementami – maksymalnie o 1,5 m i na długości maksymalnie do 25% ściany sytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji usytuowanych ponad poziomem terenu w budynkach zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 8) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 9) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu oraz kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku lub wiaty;
- 10) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia głównych połaci dachu mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 11) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe i tablice informacyjne, nie pełniące równocześnie innych funkcji;

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu – oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe zawarte na rysunku planu oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Obszar objęty planem nie podlega ochronie w zakresie krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

§ 6. W granicach planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. W granicach planu, ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Jelenia Góra obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. ustalenia szczegółowe

§ 8. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1 MN, MW i 2 MN, MW zawiera poniższa tabela.

przedmiot planu	ustalenia
1.	2.
<i>A - przeznaczenie terenu</i>	1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej mieszczącej do czterech lokali mieszkalnych w budynku; 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: a) usługi wyłącznie w formie wbudowanych w zabudowę mieszkaniową o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, z zakresu: - handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 50 m ² , - ochrony zdrowia, odnowy biologicznej i rekreacji, - działalności biurowej, administracji i zarządzania, - ubezpieczeń i finansów, - oświaty, - turystyki, - projektowania i pracy twórczej, - drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli; b) obiekty służące obsłudze budynków przeznaczenia podstawowego: garaże, budynki gospodarcze, wiaty i obiekty małej architektury.
<i>B - zasady ochrony środowiska i przyrody</i>	1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykluczeniem mazutu oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy; 2) teren ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl przepisów szczególnych; 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne; 4) w obrębie działek budowlanych ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 35%; wymaganie to nie dotyczy: a) działek o powierzchni do 25 m ² wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, b) działek wydzielonych pod obsługę komunikacyjną;
<i>C - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</i>	1) ustala się następujące parametry zabudowy: a) typ zabudowy – zwarta tj. szeregową lub bliźniaczą, b) wysokość zabudowy wyrażona w metrach, mierzona od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania budynku i odnosząca się do najwyższej położonej kalenicy budynku – maksymalnie 10m nad poziomem terenu, w tym: parter, piętro i poddasze

go, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,	użytkowe, c) wskaźnik zabudowy działki – maksymalny: 0,5, d) wskaźnik intensywności zabudowy –maksymalny: 1,2, e) dachy: - symetryczne, - o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40° - 45°; wymóg ten nie dotyczy wolnostojących parterowych garaży, budynków gospodarczych oraz wiat o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m ² , - pokrycie dachu dachówką;2) poszczególne ciągi zabudowy zwartej winny być ukształtowane jednorodnie w następującym zakresie: a) wysokości budynków, b) ukształtowania, rodzaju pokrycia dachów i elementów wykończenia elewacji (kolorystyka i materiały elewacyjne);3) w obrębie działki ustala się możliwość lokalizacji maksymalnie 1 budynku przeznaczenia podstawowego oraz 1 obiektu przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w rubryce A pkt 2. b; ograniczenie to nie dotyczy obiektów małej architektury;4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;5) wprowadza się zakaz wykończenia ścian zewnętrznych z materiałów blaszanych i okładzin elewacyjnych z PCV;6) ustala się następujące wymagania dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej: a) wysokość do 1,5 m, b) zakaz stosowania typowych ogrodzeń betonowych, c) wymagana powierzchnia prześwitów-minimum 30%;7) ustala się zakaz: a) lokalizacji nośników reklamowych, b) sytuowania reklam na ogrodzeniach, c) stosowania ekranów LED;8) w granicach działki dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego szyldu reklamowego związanego z działalnością usługową prowadzoną w obrębie tej działki;
--	---

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej: minimalna 300m² , maksymalna 900m² ,
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 6m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90°, z tolerancją do 10°,
- 4) minimalna szerokość działek służących obsłudze komunikacyjnej – 8m,
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w pkt.1 przeznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną lub obsługę komunikacyjną.

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

Oznaczenie terenu	Ustalenia
1.	2.
1Kp-j	1) ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny z wymogiem realizacji co najmniej 20 przyległych miejsc postojowych , o szerokości w liniach rozgraniczających 13 m, z poszerzeniem do 20m zgodnie z rysunkiem planu; poszerzenie ma na celu lokalizację placu do zawracania;2) system odprowadzania wód deszczowych należy wyposażić w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi;3) teren nie podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów odrębnych;4) teren jest przestrzenią publiczną. W przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowania reklam i nośników reklamowych za wyjątkiem elementów miejskiego systemu informacji wizualnej.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych i stanowisk postojowych w garażach :

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce lub stanowisko/1 mieszkanie;
- 2) dla usług:
 - a) handlu – 1miejsce postojowe/40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) gastronomii – 1 miejsce postojowe/4 miejsca konsumpcyjne,
- 3) pozostałych – 1 miejsce postojowe/4 użytkowników (klienci, kontrahenci,pracownicy).

§ 11. w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Ustala się następujące zasady szczegółowe wyposażenia obszaru objętego planem

Lp.	rodzaj systemu infrastruktury technicznej	ustalenia
1.	2.	3.
1.	zaopatrzenie w wodę	zaopatrzenie w wodę z istniejącego miejskiego systemu wodociągowego;
2.	odprowadzanie ścieków bytowych	odprowadzenie ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
3.	odprowadzanie ścieków opadowych	odprowadzanie ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji deszczowej; do czasu rozbudowy sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne;

4.	zaopatrzenia w energię elektryczną	zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejący system sieci i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez gestora sieci;
5.	zaopatrzenia w gaz	zaopatrzenie w gaz – z istniejącej dystrybucyjnej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
6.	gospodarka cieplna	gospodarka cieplna w oparciu o rozwiązania indywidualne lub istniejący ciepłociąg w ulicy Paderewskiego.

2. Istniejący gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 300, PN 1.6 MPa wskazuje się do możliwego zachowania z prawem przebudowy i rozbudowy pod warunkiem nie zwiększania ograniczeń dla lokalizacji zabudowy.

3. W granicach strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenów w zakresie i na warunkach wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci uzbrojenia podziemnego oraz komunikacji wewnętrznej na warunkach uzgodnionych z operatorem gazociągu;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2 m od osi gazociągu) ;
- 3) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci gazowej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu.

4. Obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej można lokalizować w granicach wszystkich terenów pod warunkiem:

- 1) podporządkowania ich w zakresie parametrów i lokalizacji funkcji podstawowej;
- 2) prowadzenia sieci wzdłuż granic działek w sposób nie kolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości – 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 14. 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 149.XVIII.2011
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 18 października 2011 r.
Zalacznik1.jpeg

Zalacznik1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 149.XVIII.2011
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 18 października 2011 r.
Zalacznik2.pdf

Zalacznik2