

UCHWAŁA NR 108.XIV.2011
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
z dnia 28 czerwca 2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Struga,
a Os. Dwudziestolecia w Jeleniej Górze.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r., o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130, poz. 871) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry Nr 271/XXXVII/2008 z dnia 7 października 2008 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 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 terenu położonego pomiędzy ul. Struga a Os. Dwudziestolecia w Jeleniej Górze.
2. Granice obszaru objętego planem obejmują niezabudowany teren przy ul. Struga oraz tereny istniejącej zabudowy garażowej przy ul. Os. Dwudziestolecia wraz z przyległymi terenami zielonymi 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

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Struga a Os. Dwudziestolecia 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, 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, której przebieg oznaczony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji budynku. Przekroczenie lub cofnięcie elewacji budynku względem obowiązującej linii zabudowy jest dopuszczalne w zakresie maksimum 1,5m i na długości maks. 25% długości ściany sytuowanej wzdłuż tej linii;
- 7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnoszącą się do: kalenicy obiektu w przypadku dachu stromeo, pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego.
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji zlokalizowanych w ponad 50% ponad poziomem terenu stałych obiektów usytuowanych 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 dachu** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku;
- 11) **wymaganym układzie kalenicy** – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu najdłuższego i zarazem najwyżej położonego ciągłego odcinka kalenicy dachu;
- 12) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe i tablice informacyjne, nie pełniące równocześnie innych funkcji;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców;

§ 3

1. 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;
 - 3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolem literowym i numerem wyróżniającym poszczególne tereny;
 - 4) oznaczenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązująca linia zabudowy,
 - b) wymagany układ kalenicy.

§ 4

1. Tereny w granicach planu nie podlegają ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.
2. Cały teren objęty planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiska Cieplice oraz w obszarze i terenie górniczym ustanowionym dla złoża wód leczniczych. Z tytułu ustanowionej ochrony prawnej w/w terenu plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza obowiązującymi na podstawie przepisów szczególnych i opracowanych na ich podstawie dokumentów branżowych.
3. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:
 - minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
 - minimalna powierzchnia działek – 800 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70° – 90°
- 2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę garażową:
 - minimalna szerokość frontu działki – 3 m,
 - minimalna powierzchnia działki – 18 m²,
 - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego – 70° – 90°.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **1. MN,ZP** zawiera poniższa tabela.

Przedmiot planu	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none">1. Podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zieleń parkowa;2. Uzupełniające przeznaczenie terenu:<ol style="list-style-type: none">1) garaże i budynki gospodarcze służące obsłudze budynków podstawowego przeznaczenia terenu,2) usługi wbudowane w budynki mieszkalne o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku z zakresu:<ol style="list-style-type: none">a) handlu detalicznego,b) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,c) działalności biurowej, administracji i zarządzania,d) ubezpieczeń i finansów,e) oświaty i nauki,f) turystyki,g) projektowania i pracy twórczej,h) gastronomii.

<p>Zasad ochrony środowiska i przyrody</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 dla działki budowlanej nie może być mniejszy niż 60%. 4. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan - ewentualne wycinki drzew mogą być realizowane jedynie w miejscach realizacji zabudowy lub ze względów sanitarnych. 5. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne. 6. Teren ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl przepisów szczególnych.
<p>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się następujące wymagania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: <ol style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy – wolnostojąca, 2) wysokość zabudowy – maksymalna 3 kondygnacje nadziemne, w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe, 3) wskaźnik zabudowy działki – max. 0,2, 4) wskaźnik intensywności zabudowy- max.0,40; 5) dachy o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25⁰-45⁰ ; wymóg ten nie dotyczy wolnostojących parterowych garaży oraz budynków gospodarczych o pow. zabudowy nie przekraczającej 24 m², 6) 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, 7) Wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z PCV. 2. Ustala się możliwość lokalizacji 1 nośnika reklamowego w granicach działki związanego z prowadzoną działalnością.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.MN,MW zawiera poniższa tabela.

Przedmiot planu	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna 2. Uzupełniające przeznaczenie terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku z zakresu: <ol style="list-style-type: none"> a) handlu detalicznego, b) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, c) działalności biurowej, administracji i zarządzania, d) ubezpieczeń i finansów, e) oświaty i nauki, f) turystyki, g) projektowania i pracy twórczej; 2) garaże i parkingi służące obsłudze budynków mieszkalnych; 3) obiekty i urządzenia rekreacji i sportu.
Zasad ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> 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 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 jednorodzinnej w myśl przepisów szczególnych.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się następujące wymagania dla zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta; 2) wysokość zabudowy – maksymalna 3 kondygnacje nadziemne, w tym: parter, piętro i poddasze użytkowe; 3) wskaźnik zabudowy działki – max. 0.3; 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 0.8; 5) dachy o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35⁰ - 45⁰ (wymóg ten nie dotyczy wolnostojących parterowych garaży oraz budynków gospodarczych); 6) 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; 7) Wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z PCV. 2. Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów **1.KS i 2.KS** zawiera poniższa tabela.

Przedmiot planu	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	1. Podstawowe przeznaczenie terenu – parkingi i garaże jedno i wielopoziomowe.
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.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1. Ustala się następujące wymagania dla garażu wielopoziomowego: 1) wysokość zabudowy – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne; 2) dachy płaskie w formie stropodachów lub dachy o nachyleniu do 30°; 2. Ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących segmentów garażowych z zastrzeżeniem w pkt 3; 3. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy garażowej nowymi boksami garażowymi o wielkości i formie takiej samej jak istniejące, z wykluczeniem garaży blaszanych.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu **1.Kp,ZP** zawiera poniższa tabela.

Przedmiot planu	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu – ciąg pieszo – rowerowy i zieleni urządzona.
Zasad ochrony środowiska i przyrody	Wskaźnik terenów biologicznie czynnych w granicach terenu nie może być mniejszy niż 50% .
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Teren jest przestrzenią publiczną, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych z wyjątkiem elementów informacji miejskiej. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu **1. ZP** zawiera poniższa tabela.

Przedmiot planu	Ustalenia
Przeznaczenie terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu – zieleń parkowa.
Zasad ochrony środowiska i przyrody	1. Ochroną obejmuje się wychodnie skalne. 2. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych w granicach terenu - 100% .
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu **1.Kp-j**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu – ciąg pieszo - jezdny.
- 2) Teren jest przestrzenią publiczną, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych z wyjątkiem elementów informacji miejskiej.
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 7

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 mp/1 mieszkanie;
- 2) dla usług:
 - a) handlu – 1miejsce/40 m² 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).

§ 8

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

Rodzaj systemu infrastruktury technicznej	Ustalenia
Zaopatrzenie w wodę	Zaopatrzenie w wodę z istniejącego miejskiego systemu wodociągowego.
Odprowadzanie ścieków bytowych	Odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków – poprzez istn. sieć kanalizacji sanitarnej.
Odprowadzanie wód opadowych	Odprowadzanie wód opadowych poprzez istniejący system kanalizacji deszczowej. Dla działek bez dostępu do sieci dopuszcza się indywidualne rozwiązania.
Zaopatrzenie w energię elektryczną	Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejący system sieci i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez gestora sieci. Dopuszcza się stosowanie kolektorów słonecznych.
Zaopatrzenie w gaz	Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych przez gestora sieci.
Gospodarka cieplna	Gospodarka cieplna w oparciu o rozwiązania indywidualne lub w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą.
Gospodarka odpadami	Zgodnie z przepisami odrębnymi.
Telekomunikacja	Zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

§ 9

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości- 30%

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
Jerzy Lenard**

Załącznik nr 2
Do uchwały nr 108.XIV.2011
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 28 czerwca 2011r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA.**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Struga a Os. Dwudziestolecia w Jeleniej Górze wystąpią następujące zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

Lp.	Zadanie	Sposób realizacji	Zasady finansowania
1.	Budowa ciągu pieszo-rowerowego 1.Kp,ZP z zielenią urządzoną i małą architekturą.	Inwestycja jednoetapowa	Finansowanie ze środków budżetowych. W przypadku pozyskania środków pozabudżetowych na realizację w/w inwestycji zasady finansowania zmieniają się odpowiednio do uzyskanych funduszy.