

AU.2011
PROJEKT
Prezydenta Miasta

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
Z DNIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 240/1 położonej przy ul. Nowej 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 8 marca 1990 r. 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 290/XXXIX/2008 z dnia 12 listopada 2008 r., po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Uchwała Nr482/XXXVII/2001 Rady Miejskiej Jeleniej Góry, z dnia 22 maja 2001 r. z późn. zm.), uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 240/1 położonej przy ul. Nowej w Jeleniej Górze.

2. Granice obszaru objętego planem obejmują północną część działki nr 240/1, przyległą do ul. Nowej 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 działki nr 240/1 położonej przy ul. Nowej 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 lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczono na rysunku planu;

- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania budynku przeznaczenia podstawowego. 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) 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;
- 8) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 9) kącie nachylenia połaci dachu – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku;
- 10) wymaganym układzie kalenicy – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu najdłuższego i zarazem najwyższej położonego ciągłego odcinka kalenicy dachu;
- 11) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe i tablice informacyjne, nie pełniące równocześnie innych funkcji;
- 12) 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;
- 3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu numerem i symbolem literowym ;
- 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. Tereny w granicach planu nie podlegają ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

3. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej zawartych w§7 ust.1.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1. MN zawiera poniższa tabela:

Przedmiot planu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenu.	1. Podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 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.

B. 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 40%. 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.
C. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu.	<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 – maksymalnie 8,50 m licząc od średniej rzędnej terenu w linii zabudowy w granicach terenu działki; 3) wskaźnik zabudowy działki – max. 0,20; 4) wskaźnik intensywności zabudowy- max. 0,35; 5) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym, w zakresie 42⁰-45⁰ ; 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; 7) zabudowę można realizować na działkach o powierzchni minimum 1000m² ; 8) Wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z PCV. 2. Ustala się możliwość lokalizacji 1 nośnika reklamowego w granicach działki związanego z prowadzoną działalnością.
D. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości .	<p>Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna szerokość frontu działki – 24 m; 2) minimalna powierzchnia działki - 1000 m² ; 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasa drogowego- od 80^o do 100^o .

§ 6. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określa poniższa tabela:

Oznaczenie terenu	Ustalenia
1.KD/L	<ol style="list-style-type: none"> 1. Publiczna ulica lokalna o przekroju jedno-jezdniowym. 2. W obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę drogi rowerowej. 3. System odprowadzania wód opadowych należy wyposażać w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi. 4. Teren nie podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska. 5. Teren jest przestrzenią publiczną, dla której wprowadza się następujące ustalenia: <ol style="list-style-type: none"> 1) nie dopuszcza się instalowania nośników reklamowych za wyjątkiem elementów informacji miejskiej; 2) dopuszcza się umieszczanie reklam na urządzeniach i obiektach budowlanych związanych z gospodarką drogową; 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą przystanków autobusowych; 4) dopuszcza się lokalizację kiosków o powierzchni zabudowy do 15 m² realizowanych w zabudowie zwartej z wiatami przystankowymi (1 kiosk przy wiacie), stanowiących wraz z wiatą jednorodny pod względem architektonicznym zespół.

2. 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).

§ 7. 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 miejskiego systemu wodociągowego. Do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych.
Odprowadzanie ścieków bytowych	Odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków – poprzez sieć kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy sieci dopuszcza się indywidualny sposób rozwiązania gospodarki ściekowej.
Odprowadzanie ścieków opadowych	Odprowadzanie ścieków opadowych do systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualny sposób rozwiązania gospodarki ściekami opadowymi w obrębie działki.
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 Gospodarka ciepła Gospodarka odpadami	Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych przez gestora sieci. Gospodarka ciepła w oparciu o rozwiązania indywidualne. Zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami. Sieci należy prowadzić w sąsiedztwie linii podziałów geodezyjnych w sposób nie kolidujący z zagospodarowaniem terenów określonym w planie.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 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%

§ 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.