

UCHWAŁA NR 172. XX. 2011
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 6 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Czarnoleskiej 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 425/LII/2009 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 07 lipca 2009 r., zmienionej Uchwałą Nr 40.VIII.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 lutego 2011 r., po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra uchwalonego Uchwałą Nr 482/XXXVII/2001 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 22 maja 2001 r. zmienionej Uchwałą Nr 625/LXXII/2010 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 września 2010 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Czarnoleskiej w Jeleniej Górze.

2. Plan obejmuje następujący obszar: działkę nr 359 (AM-2, obręb:0025) oraz działki nr 360/9, 360/10, 360/19, 363/12, 363/14, 363/36, 363/37 i część działek nr 363/3,363/13, 768, 382/14, 382/24, 382/25, 382/26 (AM-1, obręb: 0025), a także część działki nr 369/2 (AM-4, obręb: 0025). Granice obszaru objętego planem 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 1:1 000;
- 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. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 rubryka A (przeznaczenie terenów) oraz rysunek planu (linie rozgraniczające);
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6, rubryka B;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 rubryka C oraz rysunek planu;
- 4) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów, wskaźników intensywności zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 rubryka D oraz rysunek planu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 rubryka E;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6, rubryki B, C, D i E;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6, rubryka F;

- 9) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6, rubryka D w tabelach dotyczących terenów będących przestrzeniami publicznymi wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 9 oraz rysunek planu;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 10.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Czarnoleskiej 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, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 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) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny inwestycji celu publicznego oraz inne tereny bezpośrednio do nich przyległe, w tym prywatne, tworzące wyodrębnioną przestrzeń, którą ograniczają elementy istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, stanowiące integralną część tej przestrzeni (tj. ogrodzenia, elewacje frontowe budynków, elementy małej architektury, szpalery zieleni itp.). Zasięg przestrzeni publicznej na styku z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy rozumieć jako zasięg do projektowanej ściany budynku;
- 7) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku za wyjątkiem:
 - a) schodów zewnętrznych – przekroczenie dopuszczalne jest bez limitu,
 - b) innych elementów – przekroczenie dopuszczalne jest maksymalnie o 1,5 m i na długości maksymalnie do 25% ściany sytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 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;
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i powierzchni rzutu wiat zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Powierzchnia zabudowy nie obejmuje powierzchni podjazdów i schodów zewnętrznych;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania budynku lub wiaty i odnoszącą się do najwyższej kalenicy budynku lub wiaty, chyba że z ustaleń indywidualnych wynika inaczej;

- 11) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie ustalonym na rysunku planu, jednakowy dla wszystkich połaci dachu;
- 12) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć, funkcję terenów i obiektów służących bądź mogących służyć działalności z zakresu:
- a) handlu,
 - b) gastronomii,
 - c) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - d) ubezpieczeń i finansów,
 - e) poczty i telekomunikacji,
 - f) oświaty i nauki,
 - g) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
 - h) kultury, sztuki i rozrywki,
 - i) sportu i rekreacji,
 - j) hotelarstwa,
 - k) projektowania i pracy twórczej,
 - l) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi, fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;
- 13) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji.

§ 4. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 3) oznaczenie przestrzeni publicznej;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszarów objętych planem, rozumiane jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi;
- 6) granica strefy OW obserwacji archeologicznej.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych związane z prawidłowym funkcjonowaniem lotnisk Jelenia Góra i Jeżów Sudecki (zgodnie z dokumentami rejestracyjnymi lotnisk oraz przepisami szczególnymi). Wszelkie obiekty o wysokości powyżej 50 m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP. Powyższe ograniczenia obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe:

§ 6. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w obszarze objętym planem zawierają poniższe tabele:

- 1) tabela 1 zawiera ustalenia odnoszące się do terenów MN, MW;
- 2) tabela 2 zawiera ustalenia odnoszące się do terenów MN, MW, U;
- 3) tabela 3 zawiera ustalenia odnoszące się do terenu ZP 1 .

TABELA 1

Ustalenia dla terenów MN, MW:

| przedmiot planu (wg systematyki | oznaczenie ustalenia terenu |
|---|--|
|---|--|

zawartej w §2
niniejszej uchwały)

A – przeznaczenie terenów.

wszystkie tereny MN, MW

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach mieszczących maksimum 4 lokale mieszkalne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi o których mowa w § 3 pkt 12, realizowane jako wbudowane, nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynków;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) zieleń urządzona oraz w formach naturalnych;
 - 4) zbiorniki i ciekły wodne.

B – zasady ochrony środowiska i przyrody.

wszystkie tereny MN, MW

1. Ze względów akustycznych tereny **MN, MW** kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl przepisów odrębnych.
2. Ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.).
3. W obrębie działek budowlanych ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%. Wymaganie to nie dotyczy działek o powierzchni do 25 m² wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne.

C – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

wszystkie tereny MN, MW

Tereny nie podlegają ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

D. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni

wszystkie tereny MN, MW

1. W obrębie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) jednego budynku przeznaczenia podstawowego;
 - 2) jednego garażu lub budynku gospodarczo – garażowo, albo wiaty służącej ww. funkcjom o powierzchni zabudowy maksimum 40 m²;
 - 3) altan lub przydomowych oranżerii nie wymagających pozwolenia na budowę;
 - 4) obiektów małej architektury.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się:
 - 1) wysokość maksimum 5,00 m;
 - 2) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połąci 25⁰- 45⁰.
3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 ustala się wysokość maksymalną 5,00 m.
4. Ustalenia ust. 1 nie odnoszą się do działek o powierzchni do 25 m² przeznaczonych pod obiekty

publicznych.

- i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 5. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu do granicy działek.
- 6. Ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym.
- 7. W zabudowie bliźniaczej wymaga się stosowania jednorodnego kąta nachylenia połaci dachowych i jednakowego pokrycia dachów w budynkach przylegających do siebie.
- 8. Wprowadza się zakaz stosowania pokrycia dachów i wykończenia ścian zewnętrznych z materiałów blaszanych i okładzin PCV.
- 9. Dla ogrodzeń przyległych do ulic publicznych ustala się maksymalną wysokość 1,50 m.

MN, MW
1

- 1. Ustala się następujące parametry zabudowy oraz wskaźniki wykorzystania terenów:
 - 1) typ zabudowy – wolnostojąca i / lub bliźniacza;
 - 2) wysokość zabudowy – maksymalna 9 m;
 - 3) wskaźnik zabudowy – maksymalny 0,25;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy- maksymalny 0,50;
 - 5) dachy - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 45⁰ - 55⁰.
- 2. Podane w ust. 1 parametry nie dotyczą obiektów:
 - 1) garaży lub budynków gospodarczo-garażowych, albo wiat służących ww. funkcjom o powierzchni zabudowy maksimum 40 m²;
 - 2) altan lub przydomowych oranżerii nie wymagających pozwolenia na budowę;
 - 3) obiektów infrastruktury technicznej.
- 3. Obszar położony pomiędzy magistralnymi sieciami wodociągowymi oraz na zewnątrz od nich w odległości 1,50 m należy zachować jako nie zabudowany i nie utwardzony.

MN, MW
2

- 1. Ustala się następujące parametry zabudowy oraz wskaźniki wykorzystania terenów:
 - 1) typ zabudowy – wolnostojąca i / lub bliźniacza;
 - 2) wysokość zabudowy – maksymalna 9 m;
 - 3) wskaźnik zabudowy – maksymalny 0,25;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy- maksymalny 0,50;
 - 5) dachy - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 45⁰ - 55⁰.
- 2. Podane w ust. 1 parametry nie dotyczą obiektów:
 - 1) garaży lub budynków gospodarczo-garażowych, albo wiat służących ww. funkcjom o powierzchni zabudowy maksimum 40 m²;
 - 2) altan lub przydomowych oranżerii nie wymagających pozwolenia na budowę;
 - 3) obiektów infrastruktury technicznej.
- 3. W części terenu stanowiącego przestrzeń publiczną wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej – bez ograniczeń;
 - 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się

lokalizację 1 nośnika reklamowego o wysokości maksimum 5,00 m, związanego z działalnością usługową prowadzoną w obrębie tej działki;
 3) nie dopuszcza się stosowania ekranów LED i banerów;
 4) nie dopuszcza się sytuowania reklam na ogrodzeniach.

| | | |
|---|--------------------------------|--|
| <i>E – granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.</i> | wszystkie tereny MN, MW | W granicach terenów nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów. |
| <i>F – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.</i> | wszystkie tereny MN, MW | Nie dopuszcza się. |

TABELA 2

ustalenia dla terenów MN, MW, U:

| przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały) | oznaczenie ustalenia terenu | |
|---|------------------------------------|---|
| <i>A - przeznaczenie terenów.</i> | wszystkie tereny MN, MW, U | 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach mieszczących maksimum 4 lokale mieszkalne; 3) tereny zabudowy usługowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) zieleń urządzona oraz w formach naturalnych; 2) zbiorniki i cieki wodne; 3) infrastruktura techniczna. |
| <i>B – zasady ochrony środowiska i przyrody.</i> | wszystkie tereny MN, MW, U | 1. Ze względów akustycznych tereny MN, MW, Ukwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w myśl przepisów odrębnych. 2. Ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.). |

3. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej w obrębie działek budowlanych ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 35%. Wymaganie to nie dotyczy działek o powierzchni do 25 m² wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne.

MN, MW, U 3 W obrębie terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%.

C – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

wszystkie tereny MN, MW, U 1. Wymiana stolarki otworowej jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania jednorodnego rozwiązania co do kolorystyki, materiału i rysunku w obrębie całego budynku.
2. Nie dopuszcza się przebudowy budynków krytych dachami symetrycznymi w sposób zakłócający tę symetrię.

MN, MW, U 3 1. Teren położony jest w strefie „OW” obserwacji archeologicznej. Strefę tę uznaje się za obszar, na którym występują zabytki archeologiczne i należy odpowiednio stosować przepisy odrębne.
2. Wymiana stolarki otworowej jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania jednorodnego rozwiązania co do kolorystyki, materiału i rysunku w obrębie całego budynku.
3. Nie dopuszcza się przebudowy budynków krytych dachami symetrycznymi w sposób zakłócający tę symetrię.

D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

wszystkie tereny MN, MW, U 1. W obrębie działki budowlanej, dopuszcza się wyłącznie lokalizację:
1) jednego budynku przeznaczenia podstawowego;
2) jednego garażu lub budynku gospodarczo – garażowego, albo wiaty służącej ww. funkcjom o powierzchni zabudowy maksimum 40 m²;
3) altan lub przydomowych oranżerii nie wymagających pozwolenia na budowę;
4) obiektów małej architektury.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się:
1) wysokość maksimum 5,00 m;
2) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25⁰ - 45⁰.
3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 ustala się wysokość maksymalną 5,00 m.
4. Ustalenia ust. 1 nie odnoszą się do działek o powierzchni do 25 m² przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy tej granicy.
6. W zabudowie bliźniaczej lub zwartej wymaga się stosowania jednorodnego kąta nachylenia połaci dachowych i jednakowego pokrycia dachów w budynkach przylegających do siebie.
7. Wprowadza się zakaz wykończenia ścian

zewnątrznych z materiałów blaszanych i okładzin PCV.

8. Dla ogrodzeń przyległych do ulic publicznych ustala się maksymalną wysokość 1,20 m.

**MN, MW,
U 1**

1. Ustala się następujące parametry zabudowy oraz wskaźniki wykorzystania terenów:

- 1) typ zabudowy – wolnostojąca i / lub bliźniacza;
- 2) wysokość zabudowy – maksymalna 9 m;
- 3) wskaźnik zabudowy – maksymalny 0,40;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 1,00;
- 5) dachy- dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40⁰- 45⁰.

2. Podane w ust.1 parametry nie dotyczą obiektów:

- 1) garaży lub budynków gospodarczo-garażowych, albo wiat służących ww. funkcjom o powierzchni zabudowy maksimum 40 m²;
- 2) altan lub przydomowych oranżerii nie wymagających pozwolenia na budowę;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej.

**MN, MW,
U 2**

1. Ustala się następujące parametry zabudowy oraz wskaźniki wykorzystania terenów:

- 1) typ zabudowy – wolnostojąca i / lub bliźniacza i / lub szeregowa;
- 2) wysokość zabudowy – maksymalna 9 m;
- 3) wskaźnik zabudowy – maksymalny 0,35;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,50;
- 5) dachy - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40⁰- 55⁰.

2. Podane w ust. 1 parametry nie dotyczą obiektów:

- 1) garaży lub budynków gospodarczo-garażowych, albo wiat służących ww. funkcjom o powierzchni zabudowy maksimum 40 m²;
- 2) altan lub przydomowych oranżerii nie wymagających pozwolenia na budowę;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej.

3. W części terenów stanowiącej przestrzeń publiczną wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników w reklamowych stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej – bez ograniczeń;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 nośnika reklamowego o wysokości maksimum 5,00 m, związanego z działalnością usługową prowadzoną w obrębie tej działki;
- 3) nie dopuszcza się stosowania ekranów LED i banerów;
- 4) nie dopuszcza się sytuowania reklam na ogrodzeniach.

4. Ustala się pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym.

5. Wysokość budynków należy mierzyć od rzędnej 356 m n.p.m.

MN, MW, U 3 1. Ustala się następujące parametry zabudowy oraz wskaźniki wykorzystania terenów:

- 1) typ zabudowy – wolnostojąca i / lub bliźniacza i / lub szeregowa;
- 2) wysokość zabudowy – maksymalna 9 m;
- 3) wskaźnik zabudowy – maksymalny 0,45;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 1,00;
- 5) dachy - dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci 40° - 45°.

2. Podane w ust. 1 parametry nie dotyczą obiektów:

- 1) garaży lub budynków gospodarczo-garażowych, albo wiat służących ww. funkcjom o powierzchni zabudowy maksimum 40 m²;
- 2) altan lub przydomowych oranżerii nie wymagających pozwolenia na budowę;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej.

3. W części terenów stanowiącej przestrzeń publiczną wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej – bez ograniczeń;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 nośnika reklamowego o wysokości maksimum 5,00 m, związanego z działalnością usługową prowadzoną w obrębie tej działki;
- 3) nie dopuszcza się stosowania ekranów LED i banerów;
- 4) nie dopuszcza się sytuowania reklam na ogrodzeniach.

E – granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

wszystkie tereny MN, MW, U W granicach terenów nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów

F – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

wszystkie tereny MN, MW, U Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów związane z lokalizacją sezonowych ogródków gastronomicznych.

TABELA 3

USTALENIA DLA TERENU ZP 1

przedmiot planu oznaczenie ustalenia

| | | |
|--|---------------|---|
| (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały) | terenu | |
| <i>A - przeznaczenie terenów.</i> | ZP 1 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej. 2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna. |
| <i>B – zasady ochrony środowiska i przyrody</i> | ZP 1 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Do zachowania wskazuje się istniejącą zielenią wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach szczególnych. 2. Teren ZP 1 nie podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów odrębnych. 3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych w obrębie terenu na poziomie 90%. 4. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne. |
| <i>C – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.</i> | ZP 1 | <p>Tereny nie podlegają ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.</p> |
| <i>D. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.</i> | ZP 1 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Na terenie ZP 1 wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej oraz prowadzenia ogólnodostępnych ciągów komunikacji kołowej. Zakaz ten nie obejmuje: <ol style="list-style-type: none"> 1) dróg rowerowych; 2) obiektów infrastruktury technicznej. 2. Wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem elementów miejskiego systemu informacji wizualnej. 3. Dopuszcza się obiekty małej architektury w dostosowaniu do funkcji parku i potrzeb kulturowych. |
| <i>E- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.</i> | ZP 1 | <p>W granicach terenu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów.</p> |
| <i>F – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania,</i> | ZP 1 | <p>Nie dopuszcza się .</p> |

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 450 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90°, z tolerancją do 22°;
- 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.

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

- 1) w obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod budowę lub rozbudowę publicznych systemów komunikacji;
- 2) ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce / 1 mieszkanie,
 - b) dla usług:
 - administracji i handlu – 1 miejsce / 40 m² powierzchni użytkowej,
 - pozostałych usług – 1 miejsce / 4 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy).

§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zasady ogólne:
 - a) dopuszcza się zmianę usytuowania istniejących, a także wprowadzanie nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem podporządkowania ich w zakresie położenia ustaleniom regulacyjnym planu,
 - b) sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane na wszystkich terenach przy zachowaniu zasady prowadzenia ich poza obszarami wyznaczonymi dla lokalizacji zabudowy, wzdłuż granic działek lub ciągów komunikacyjnych,
 - c) dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - d) lokalizacja obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zasady szczegółowe wyposażenia obszaru objętego planem w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej określa tabela 4:

TABELA 4

| rodzaj systemu infrastruktury technicznej | obszar | ustalenia |
|--|---------------------------|--|
| zaopatrzenie w wodę | cały obszar objęty planem | systemem przyłączy, z istniejących, w miarę potrzeby rozbudowanych lub przebudowanych sieci wodociągowych; |
| odprowadzanie ścieków bytowych | cały obszar objęty planem | do miejskiej oczyszczalni ścieków – systemem istniejących i projektowanych lokalnych kolektorów sanitarnych; do czasu realizacji sieci dopuszcza się rozwiązania |

| | | |
|------------------------------------|---------------------------|--|
| odprowadzanie ścieków opadowych | cały obszar objęty planem | indywidualne w formie zbiorników bezodpływowych; poprzez istniejące i projektowane systemy kanalizacji deszczowej lub na teren działek budowlanych, na warunkach określonych przez przepisy szczególne i operatora sieci; |
| zaopatrzenie w energię elektryczną | cały obszar objęty planem | w oparciu o istniejący system sieci i urządzeń elektroenergetycznych rozbudowywanych i przebudowywanych w celu poprawy warunków zasilania oraz usuwania ewentualnych kolizji, na warunkach określonych przez gestora sieci; |
| zaopatrzenie w gaz | cały obszar objęty planem | z istniejącej i projektowanej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych przez gestora sieci; |
| gospodarka ciepła | cały obszar objęty planem | w oparciu o rozwiązania indywidualne; |
| gospodarka odpadami | cały obszar objęty planem | gospodarka odpadami winna być trwale uregulowana na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych. |

§ 10. 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% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Przepisy końcowe:

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

§ 12. 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 172. XX. 2011
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 6 grudnia 2011 r.
Zalacznik1.jpeg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 172. XX. 2011
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 6 grudnia 2011 r.
Zalacznik2.docx