

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 2017r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) w związku z uchwałą nr 173.XXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 i 2 – rysunki planu, sporządzone w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi oraz ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połąci dachu do 12° włącznie;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 12°;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość budowli liczoną od poziomu nieprzekształconego terenu do najwyższej położonego elementu budowli.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

§ 6. 1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **P,U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 2) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 3) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy wewnętrzne, obiekty małej architektury, a także realizację zieleni urządzonej, o ile ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odniesieniu do budowy nowych budynków lub rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu.

§ 8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania **obiektów lub terenów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się ochronę terenów położonych w zasięgu terenu i obszaru górniczego "Cieplice", na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu złoża wód leczniczych "Cieplice" WL 7926.

2. Ustala się ochronę złoża, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na skład i jakość wód podziemnych;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu;
- 3) zakaz składowania odpadów;
- 4) zabezpieczenie miejsc przeznaczonych do postoju samochodów przed możliwością zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby **kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) na terenach, oznaczonych symbolem **KDZ** i **KDD** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat, zieleni;
- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych sąsiadujących z terenami przeznaczonymi pod zabudowę - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

2. W ramach miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla obiektów usługowych - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce postojowe na 4 pracowników;
- 3) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi - w tym również dla terenów innych niż drogi publiczne, strefy ruchu i zamieszkania;
- 4) dopuszcza się realizację parkingów i garaży w formie parkingów terenowych, obiektów podziemnych i nadziemnych, w tym obiektów wielopiętrowych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg, a także w granicach dojazdów wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się odstąpienie od zasady wymienionej w pkt 2 w przypadku gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla potrzeb bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejących magistrali wodociągowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków:**
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków: do miejskiej oczyszczalni ścieków systemem istniejących i projektowanych lokalnych kolektorów sanitarnych powiązanych z siecią magistralną (istniejącą i planowaną do rozbudowy), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
 - a) ustala się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane systemy kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowe i zagospodarowanie na działce poprzez infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej w przypadku braku możliwości pełnego ich zagospodarowania w obszarze działki ze względu na warunki gruntowo-wodne;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną:** ustala się zaopatrzenie z istniejącej lub projektowanej sieci ciepłej, odnawialnych źródeł energii lub w oparciu o rozwiązania indywidualne;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:** ustala się zaopatrzenie z istniejącej lub projektowanej sieci dystrybucyjnej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji:**

- a) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie przewodowej i bezprzewodowej,
 - b) w przypadku infrastruktury telekomunikacyjnej występującej w postaci linii kablowych ustala się prowadzenie pod powierzchnią terenu;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** – ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika, w tym o mocy ponad 100 kW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające :
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: wyznacza się strefę ochronną od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 1 lit b);
- 4) zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
 - a) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - wysokość zabudowy: nie większa niż 25 m,
 - udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0,
 - b) w ramach **kształtowania dachów** dopuszcza się:
 - dachy płaskie, łukowe, strukturalne i szedowe,
 - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°,
 - stosowanie pokryć dachów dostosowanych do wymogów techniczno-technologicznych,
 - lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na dachach,
 - c) w ramach **realizacji elewacji**:
 - nakazuje się realizację kolorystyki elewacji w pastelowych odcieniach,
 - zakazuje się stosowania pokryć z tworzyw sztucznych typu siding;
- 5) zasady **ochrony środowiska i przyrody**:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego,
 - b) tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
 - c) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi,

- d) wzdłuż linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem **1KDZ** ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej, z zastrzeżeniem lit. e oraz f,
- e) dla pasów zieleni izolacyjnej, o których mowa w lit. d ustala się: szerokość nie mniejszą niż 10 m,
- f) wymagania, o których mowa w lit. e, nie dotyczą obszarów położonych w strefie technologicznej linii elektroenergetycznej;
- 6) zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury**: z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym:
 - a) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - minimalną wielkość działki: 1500 m²,
 - minimalną szerokość frontu wydzielonej działki: 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
 - b) ustalone w lit. a zasady i warunki scalania i podziału nie dotyczą scalania i podziału działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz drogi wewnętrzne,
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości;
- 8) w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:
 - a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV relacji Mikołowa – Cieplice - Boguszów wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 25 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 15 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 10 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w granicach pasów technologicznych, o których mowa w lit. a, b, c, obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i normach branżowych.

§13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające :
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika, o mocy do 100 kW;
- 3) zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
 - a) zabudowa w formie wolnostojącej,
 - b) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - wysokość zabudowy: nie większa niż 25 m,
 - udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0,

- c) w ramach **kształtowania dachów** dopuszcza się:
 - dachy płaskie, łukowe, strukturalne i szedowe,
 - dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°,
 - stosowanie pokryć dachów dostosowanych do wymogów techniczno-technologicznych,
 - lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na dachach,
- d) w ramach **realizacji elewacji**:
 - nakazuje się realizację kolorystyki elewacji w pastelowych odcieniach,
 - zakazuje się stosowania pokryć z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) zasady **ochrony środowiska i przyrody**:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego,
 - b) tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
 - c) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 5) zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury**: z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym:
 - a) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - minimalną wielkość działki: 1500 m²,
 - minimalną szerokość frontu wydzielonej działki: 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
 - b) ustalone w lit. a zasady i warunki scalania i podziału nie dotyczą scalania i podziału działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz drogi wewnętrzne,
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości;
- 7) w zakresie **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:
 - a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 10 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w granicach pasów technologicznych, o których mowa w lit. a, obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
 - c) dla gazociągu przesyłowego podwyższonego średniego ciśnienia Ściężny - Jelenia Góra 1, DN300, PN 1,6 MPa wyznacza się strefy kontrolowane o szerokości 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w lit. c, obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy zbiorczej, położonej poza obszarem opracowania planu;
- 2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) minimalną: 5m,
 - b) maksymalną: 10 m.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) minimalną: 10 m,
 - b) maksymalną: 21 m.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§16. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów stanowiących własność miasta Jelenia Góra - w wysokości 0,01%;
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 30%.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.