

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 65.IX.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 482/XXXVII/2001 z dnia 22 maja 2001 r. ze zm., Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
 - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe;
- 5) **urządzenia towarzyszące** – budowle oraz budynki w tym: urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, mosty, kładki, silosy, przejścia dla pieszych oraz obiekty małej architektury, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, parkingi wielopoziomowe, miejsca postojowe, urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz ścieżki rowerowe;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, którego (zewnątrznej krawędzi) nie może przekraczać zasadnicza bryła budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
 - a) zewnętrznych klatek schodowych, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 2 m,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:

- a) budynku mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub kalenicy głównej bryły budynku,
 - b) budowli przekrytej dachem mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
- z wyłączeniem dominant;
- 8) **dach przemysłowy/strukturalny** – należy przez to rozumieć przekrycia wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych, w tym hal i innych obiektów o dużej rozpiętości konstrukcji;
 - 9) **uchwała** – niniejsza uchwała.

- § 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej "OW";
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
 - 5) wymiarowanie.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia;
 - 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
 - 3) strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia;
 - 4) pas techniczny dla sieci elektroenergetycznych 110 kV;

Rozdział 2. Przepisy dotyczące całego obszaru planu

- § 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:
- 1) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku produkcji przemysłowej, transportu i logistyki oraz składów i magazynów lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **P,U**;
 - 2) **tereny obsługi komunikacji** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację obiektów i urzędzeń związanych z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takich jak: parkingi, garaże, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
 - 3) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L** dla drogi klasy lokalnej.
2. Na każdym z terenów:
- 1) zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji i parametrów zabudowy, odmiennych od ustalonych w planie.
- § 5. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) lokalizację urządzeń towarzyszących;
 - 2) lokalizację obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki i/lub w odległości mniejszej niż 1,5 m;
 - 3) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków niespełniających wymagań określonych w planie pod warunkiem nie zwiększania parametrów przekroczonych, z zachowaniem pozostałych parametrów określonych w planie oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 20% w stosunku do powierzchni istniejącej;
 - 4) rozbudowę budynków istniejących o wiatrolapy, windy, podjazdy itp. niespełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
 - 5) wydzielanie ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych;
 - 6) montaż markiz na elewacjach obiektów, na których dopuszcza się umieszczanie reklam;
 - 7) garaże, parkingi w ilopoziomowe i parkingi podziemne.
- § 6. 1. Wskazuje się teren oznaczony symbolem KD-L jako tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne.
2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- 1) obowiązuje wysokość ogrodzeń nie większa niż 1,2 m;
 - 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe, lokalizowane na potrzeby imprez okolicznościowych, o wysokości nie większej niż 3 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m²;

- 3) dopuszcza się: kioski i punkty handlowe, wiaty przystankowe oraz szalety, o wysokości nie większej niż 3,5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 35 m²;
- 4) dopuszcza się małą architekturę i zieleni;
- 5) dopuszcza się iluminację zespołów zieleni, przy czym należy uwzględniać zróżnicowany charakter zieleni, z podkreśleniem rytmu szpalerów, zieleni o charakterze parkowym, zieleni o układzie swobodnym oraz zieleni skarp.

§ 7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów, które muszą spełniać następujące wymagania:

- 1) całkowita powierzchnia reklamy nie większa niż 10 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, tablic informacyjnych oraz szyldów na budynkach;
- 3) wysokość wolno stojących reklam nie większa niż 15 m.

§ 8. 1. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony ewentualnych zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu określają przepisy odrębne.

§ 9. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub stosowanie rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie indywidualne;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej lub zbiorników na gaz płynny;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
 - a) paliw płynnych,
 - b) gazowych,
 - c) odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków.

2. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń naziemnych i/lub podziemnych, służących do gromadzenia odpadów.

3. Ustala się ilość miejsc parkingowych:

- 1) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 2) dla obiektów handlowych oraz powierzchni przeznaczonych pod handel, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 miejsca postojowe;
- 3) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 4) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się zaliczanie: parkingów, miejsc postojowych przyulicznych i/lub na działkach i parkingach sąsiednich.

§ 10. 1. Uwzględnia się gazociąg podwyższonego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 1,6 MPa.

2. Określona na rysunku planu strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu podwyższonego ciśnienia przebiega w odległości 3 m od osi gazociągu w obie strony.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia i urządzeń komunikacji, w granicach strefy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakaz sadzenia drzew i krzewów wzdłuż gazociągu, o którym mowa w ust. 1, w pasie 4 m (po 2m od osi gazociągu).

5. W przypadku przebudowy gazociągu obowiązuje zasięg strefy kontrolowanej zgodny z przepisem odrębnym.

6. W przypadku wyłączenia gazociągu z eksploatacji strefy kontrolowane nie obowiązują.

§ 11. 1. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa o której mowa w ust. 1. nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się opłatę w wysokości 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotnisk Jelenia Góra oraz Jeżów Sudecki w granicach opracowania obowiązują bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia te obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem tzw. „obiektów trudno dostrzegalnych”.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1P,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń,
 - urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8 m do 15 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
 - f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,
 - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2P,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży 400 m² - 2000 m²,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń,
 - urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8 m do 14,6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,7 i nie większa niż 2,1,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
 - f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,
 - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 4000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3P,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń,
 - urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 7,6 m do 12,4 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
 - f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,
 - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KS**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń,
 - urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8,0 m do 12,1 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-L, 2KD-L**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
 - a) ścieżkę rowerową,
 - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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