

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola 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 64.IX.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Jeleniej Górze 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 dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola 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 dla obszaru w rejonie ul. Wincentego Pola 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 higieniczne – sanitarne oraz obiekty małej architektury, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, 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 z wyłączeniem obiektów istniejących,
 - 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) **ulica jednoprzestrzenna** – droga o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych;
- 9) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 10) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama ze strefą ochrony obszarowej układu urbanistycznego Miasta Jeleniej Góry oraz strefą 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) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 6) wymiarowanie.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku wielorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U**;
- 2) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z** dla drogi klasy zbiorczej;
- 3) **tereny dróg wewnętrznych** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

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 odmiennych od ustalonych w planie, a w przypadku robót budowlanych przy budynkach nie spełniających wymagań określonych w planie jedynie na warunkach określonych w §5 pkt 3,.

§ 5. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację urzędzeń towarzyszących;
- 2) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 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 wiatrołapy, windy, podjazdy itp. niespełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 5) dla budynków istniejących, przekroczenie linii zabudowy w związku z termomodernizacją;
- 6) wydzielanie ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych;
- 7) zachowanie istniejących ogrodzeń.

§ 6. 1. Wskazuje się teren oznaczony symbolem KD-Z jako teren 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, o wysokości nie większej niż 3,5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 35 m².

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

- 1) całkowita powierzchnia reklamy nie większa niż 1,5 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, tablic informacyjnych oraz szyldów, wyłącznie na budynkach;
- 3) dopuszcza się tablice reklamowe i szyldy tylko dla działalności prowadzonych na terenie nieruchomości;
- 4) w przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 5) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 6) zakaz reklam wolno stojących.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację elementów Systemu Informacji Miejskiej.

§ 8. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny – ul. Wincentego Pola 17;
- 2) dom mieszkalny – ul. Wincentego Pola 19;

oraz strefy ochrony obszarowej układu urbanistycznego Miasta Jeleniej Góry tożsamej z granicą obszaru objętego planem.

2. Dla obiektów i obszaru, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować oryginalną historyczną bryłę, rzut, formę dachu i jego historyczne przekrycie;
- 2) zachować kompozycję i wystrój elewacji, układ osi okiennych;
- 3) zachować historyczną stolarkę okienną i drzwiową;
- 4) zachować historyczną strukturę tynku;
- 5) zastosować tradycyjne materiały budowlane;
- 6) zachować historyczny detal architektoniczny;
- 7) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 8) należy przywrócić zdegradowane, uszkodzone lub zniszczone elementy wystroju i kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, historyczną formę dachu, bryłę budynku, stolarkę okienną, historyczne pokrycie dachu;
- 9) zakazuje się stosowania takich materiałów jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding;
- 10) dopuszcza się montaż zewnętrznych kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych, wind i platform dla niepełnosprawnych oraz innych urządzeń technicznych w taki sposób, aby nie naruszały oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji i dachów budynków;
- 11) zachować istniejące historyczne ogrodzenia oraz nawiązać wysokością i formą nowych ogrodzeń do ogrodzeń historycznych.

3. Weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga zmiany planu. W przypadku usunięcia obiektu z gminnej ewidencji zabytków należy stosować przepisy rozdziału 3.

§ 9. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „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.

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

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub stosowanie indywidualnych rozwiązań 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 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) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 postojowych:
 - 1) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - 3) 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;
 - 4) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
 - 5) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się zaliczanie: parkingów, miejsc postojowych przyulicznych i/lub na działkach i parkingach sąsiednich.

§ 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: **1MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 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 0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 0,75,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 9 m i nie większa niż 18 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
 - g) dla budynków: garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i budynków higieniczno-sanitarnych:
 - wysokość zabudowy do 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy do 3,5 m przy dachach płaskich,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 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: **1KD-Z**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m do 4,2 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.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 1,5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną;
- 3) dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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