



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 marca 2014 r.

Poz. 1487

UCHWAŁA NR XXXII/197/14 RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Kłodzką, ul. Dworcową i granicą obrębów Jedlina-Zdrój – Jedlinka w Jedlinie-Zdroju

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr VIII/38/11 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Kłodzką, ul. Dworcową i granicą obrębów Jedlina-Zdrój – Jedlinka w Jedlinie-Zdroju, uchwałą nr XX/123/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 23 października 2012 roku w sprawie zmiany załącznika nr 1 do uchwały nr VIII/38/11 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 30 czerwca 2011 roku oraz uchwałą nr XXVI/173/13 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/38/11 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Kłodzką, ul. Dworcową i granicą obrębów Jedlina-Zdrój – Jedlinka w Jedlinie-Zdroju, zmienionej uchwałą nr XX/123/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 23 października 2012 roku w sprawie zmiany załącznika nr 1 do uchwały nr VIII/38/11 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 30 czerwca 2011 roku, po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlina-Zdrój, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/208/2010 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 10 listopada 2010 roku, Rada Miasta Jedlina-Zdrój uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Kłodzką, ul. Dworcową i granicą obrębów Jedlina-Zdrój – Jedlinka w Jedlinie-Zdroju.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) nr 2 – rozstrzygnięcie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Kłodzką, ul. Dworcową i granicą obrębów Jedlina-Zdrój – Jedlinka w Jedlinie-Zdroju;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), a także normy branżowe;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidujące z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, na której należy zlokalizować budynek i której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem balkonów, gzymsów i okapów, nie więcej niż 1m;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię którą nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą zabudowy istniejącej, w tym przypadku jej przebudowy, a także urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń i małej architektury oraz nośników reklamowych;
- 9) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach stromy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików itp. elementów;
- 10) zabudowie usługowej/usługach – należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego (w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 600 m²), gastronomii, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, obsługi komunikacji, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności, zdrowia, usług dla ludności oraz innych których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 11) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, linie i obiekty techniczne niezbędne do funkcjonowania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), gazowej i telekomunikacyjnej, w tym przyłącza sieci;
- 12) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia, związane z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu i pełniące wobec niego służebną rolę, których szczegółowej lokalizacji plan miejscowy nie określa.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) przeznaczenia terenów:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 - c) M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
 - d) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 - e) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - f) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 - g) U – tereny zabudowy usługowej,
 - h) U/P – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - i) P – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - j) KDG – droga główna,
 - k) KDL – droga lokalna,

- l) KDD – droga dojazdowa,
- m) KDW – droga wewnętrzna;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§ 4. Nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, a także ustaleń i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania zagadnień w granicach opracowania planu miejscowego.

DZIAŁ II

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Celem ochrony i kształtowania ład przestrzennego w granicach opracowania planu miejscowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji złomowisk oraz punktów skupu lub magazynowania surowców wtórnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, U/P i P;
- 2) zakaz realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem ogrodzeń realizowanych z lokalnych materiałów naturalnych.

§ 6. 1. Dopuszcza się lokalizację reklam i obiektów małej architektury, których wysokość nie może przekroczyć ustalonej wysokości zabudowy na terenie.

2. Stosowanie tablic i szyldów reklamowych lub innych przedmiotów służących reklamie na obiektach, dopuszczone jest pod warunkiem, że łączna powierzchnia wszystkich tablic i szyldów reklamowych oraz innych przedmiotów służących reklamie, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji frontowej.

§ 7. Nie ustala się wysokości zabudowy dla budowli i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Ustala się następujące zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku nie wyznaczenia na terenie obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowę, zabudowę odtworzeniową istniejących budynków zlokalizowanych na granicach działek lub w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych

§ 9. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega:

- 1) cały obszar w granicach opracowania planu miejscowego, zlokalizowany w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, dla którego obowiązują wymogi wynikające ze statutu uzdrowiska oraz z ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) cały obszar w granicach opracowania planu miejscowego, zlokalizowany w strefie pośredniej ujęcia wody ze zbiornika „Lubachów” na rzece Bystrzycy, dla którego obowiązują wymogi wynikające z decyzji o ustanowieniu strefy oraz z ustawy prawo wodne.

§ 10. 1. Ochronie podlega część obszaru w granicach opracowania planu miejscowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego, zlokalizowana w granicach:

- 1) ochrony górniczej złoża wód leczniczych;
- 2) terenu i obszaru górniczego złoża wód leczniczych.

2. Dla części obszaru w granicach opracowania planu miejscowego, zlokalizowanej w granicach o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1 i 2 ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu z terenów parkingów i placów.

§ 11. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- 1) inwestycji infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) inwestycji celu publicznego;
- 3) zespołów zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha;
- 4) instalacji do produkcji wyrobów ceramicznych za pomocą wypalania, o zdolności produkcyjnej nie niższej niż 50 ton na rok;
- 5) instalacji do produkcji wyrobów ze szkła;
- 6) tartaków, stolarni, instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli;
- 7) instalacji do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników;
- 8) instalacji do produkcji betonu w ilości nie mniejszej niż 15 ton na dobę;
- 9) instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 10) instalacji do przetwórstwa owoców, warzyw, surowych ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie niższej niż 50 ton rocznie;
- 11) instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie niższej niż 50 ton rocznie;
- 12) browarów lub słodowni.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonych lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 12. Lokalizacja planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych zgodnie z § 11 ust. 1, wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych.

§ 13. Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodujących ponadnormatywne obciążenie środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 14. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 15. Ustala się obowiązek:

- 1) zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 2) zapewnienia właściwego funkcjonowania cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych.

§ 16. 1. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) M, MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MN/U, M/U, MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 17. 1. Ustala się dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) MN, MN/U, M, M/U, MW, MW/U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) U, U/P – jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18. 1. W granicach opracowania planu miejscowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek produkcyjno-biurowy ZPE „Zofiówka przy ul. Bolesława Chrobrego 8;
- 2) budynek formowni ZPE „Zofiówka” przy ul. Bolesława Chrobrego 8;

- 3) budynek kotłowni z kominem ZPE „Zofiówka” przy ul. Bolesława Chrobrego 8;
- 4) budynek montażu izolatorów I ZPE „Zofiówka” przy ul. Bolesława Chrobrego 8;
- 5) budynek montażu izolatorów II ZPE „Zofiówka” przy ul. Bolesława Chrobrego 8;
- 6) budynek stolarni ZPE „Zofiówka” przy ul. Bolesława Chrobrego 8;
- 7) budynek laboratorium wysokich napięć ZPE „Zofiówka” przy ul. Bolesława Chrobrego 8;
- 8) budynek kontroli jakości prądu ZPE „Zofiówka” przy ul. Bolesława Chrobrego 8;
- 9) budynek magazynu ZPE „Zofiówka” przy ul. Bolesława Chrobrego 8;
- 10) budynek hali magazynu ZPE „Zofiówka” przy ul. Bolesława Chrobrego 8;
- 11) dom mieszkalny przy ul. Bolesława Chrobrego 18;
- 12) dom mieszkalny przy ul. Słowackiego 4;
- 13) willa przy ul. Słowackiego 6;
- 14) dom mieszkalny przy ul. Słowackiego 14.

2. Dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 1, ustala się:

- 1) nakaz zachowania budynku z zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej, także w przypadku przebudowy w zakresie zabytkowych elementów i cech obiektów, w tym w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;
- 3) przy remoncie elewacji nakaz odtworzeniem historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem.

§ 19. Wszystkie odkryte w czasie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej założenia fabrycznego, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, w ramach której ustala się:

- 1) nakaz zachowania układu przestrzennego i zabytkowych obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków;
- 2) obowiązek prowadzenia prac budowlanych i remontowych w granicach strefy w sposób nie zaburzający historycznego założenia.

§ 21. Celem ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego dla całego obszaru w granicach opracowania planu miejscowego ustala się:

- 1) stosowanie ujednoliconego rytmu otworów okiennych w całej elewacji frontowej budynku;
- 2) obowiązek wkomponowania w krajobraz i otaczającą zabudowę, realizowany metodą maskowania, obiektów i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 22. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny dróg KDG, KDL i KDD.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie uzupełniania kompozycji przestrzennej o elementy małej architektury, w tym oświetlenie, zieleń ozdobną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych oraz punktów informacyjnych, pod warunkiem:
 - a) właściwej ekspozycji elewacji budynków,
 - b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,
 - c) spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych;
- 3) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu jednakowej wysokości lub wzajemnym dostosowaniu wysokości odcinków ciągów ogrodzeń jednak nie wyższych niż 1,5 m od poziomu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 23. 1. W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i wtórny podział działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 24. Ustala się minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 20 m, za wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby garaży, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działek 5 m.

§ 25. 1. Ustala się minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej, realizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, M, M/U, MW, MW/U:
 - a) w przypadku zabudowy wielorodzinnej 1000 m²,
 - b) w przypadku zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 600 m²,
 - c) w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 400 m²,
 - d) w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej 250 m²;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U i U/P 500 m²;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P 1000 m²;
- 4) dla garaży 50 m².

2. Określone powyżej minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy.

§ 26. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

Rozdział 6

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 27. Nie wyznacza się terenów dla których ustala się zakaz zabudowy.

§ 28. Dopuszcza się realizowanie inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego wyprzedzające inwestycje z zakresu przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 29. Dla wszystkich budynków lokalizowanych na terenach MN, MN/U, M, M/U, MW/U, U, U/P oraz P ustala się:

- 1) dachy symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 35–45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30–50°, za wyjątkiem przypadków określonych w pkt 2;
- 2) dopuszczenie dachów płaskich istniejących oraz dla obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych i garażowych;
- 3) pokrycia dachowe utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek, dachówek cementowych lub dachówek bitumicznych;
- 4) pokrycia dachowe utrzymane w kolorystyce:
 - a) odcieni czerwieni i brązu – na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-3 MN/U oraz 1M,
 - b) odcieni czerwieni, brązu i szarości – na pozostałych terenach;
- 5) nakaz dostosowania kolorystyki istniejących pokryć dachowych do wymogów określonych na poszczególnych terenach w przypadku wymiany pokryć dachowych;
- 6) dopuszczenie pokryć dachowych z materiałów bitumicznych dla dachów płaskich;

- 7) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
- a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 8) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
- a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu głównej bryły budynku, również w przypadku geometrii dachu innej niż określona w pkt 1 i 2,
 - b) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże,
 - c) stosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
 - d) nakaz stosowania jednolitej kolorystyki w części istniejącej i dobudowanej.

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U, M, M/U, MW, MW/U, U, U/P oraz P należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 45%.

§ 31. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U, M, M/U, MW, MW/U, U, U/P oraz P ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §35.

§ 32. Zieleni urządzoną w granicach działek zabudowanych nakazuje się kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ozdobnej.

§ 33. Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenów są określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w dziale III uchwały.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 34. 1. Układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym stanowi droga wojewódzka nr 381, zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG, oraz istniejące drogi lokalne KDL, dojazdowe KDD i wewnętrzne KDW.

2. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg istniejących oraz tereny dróg wewnętrznych realizowanych na warunkach określonych w 34 ust. 4.

3. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów komunikacji określono w dziale III.

4. Na obszarze planu dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku ich realizacji ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania jezdni oraz ciągu pieszego w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;
- 5) dopuszczenie wprowadzania elementów infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby poszczególnych budynków.

§ 35. 1. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na 1 budynek;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne;
- 3) zabudowa usługowa i produkcyjna – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.

2. Miejsca postojowe przynależne poszczególnym terenom należy zapewniać w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem przypadków określonych w ust. 3.

3. Dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych na terenach sąsiadujących z terenami obsługiwanymi, pod warunkiem spełnienia wymogu minimalnej ilości miejsc postojowych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 36. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) lokalizację elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;
- 3) na całym obszarze objętym opracowaniem dopuszcza się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z obiektami towarzyszącymi.

§ 37. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej rozbudowy na zasadach określonych w § 36.

§ 38. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- 2) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, z możliwością jej rozbudowy na zasadach określonych w § 36.

§ 39. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej rozbudowy na zasadach określonych w § 36, z dopuszczeniem rozprowadzenia części wód deszczowych po terenie;
- 2) obowiązek, przed odprowadzeniem do odbiorników lub rozprowadzeniem po terenie inwestora, zneutralizowania lub odseparowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, w lokalnych urządzeniach oczyszczających.

§ 40. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi, a także z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii w zakresie indywidualnych instalacji solarnych na budynkach oraz wymienników ciepła.

§ 41. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 42. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, z możliwością jej rozbudowy na zasadach określonych w § 36, lub z indywidualnych zbiorników.

§ 43. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii w zakresie indywidualnych instalacji solarnych na budynkach;
- 2) rozbudowę, przebudowę i budowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, w tym stacjami transformatorowymi.

§ 44. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 45. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów uniemożliwiającego docelową realizację ustaleń planu.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-10 MN** – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej, drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działek;

- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-4 MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zieleń urządzona, drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działek;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1 M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w ramach jednej działki zakazuje się lokalizacji obu typów zabudowy;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: funkcje usługowe w parterach budynków wielorodzinnych, zieleń urządzona, drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1 M/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w ramach jednej działki zakazuje się lokalizacji obu typów zabudowy;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zieleń urządzona, drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2-4 M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: funkcje usługowe w parterach budynków wielorodzinnych, zieleń urządzona, drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-3 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,2;

- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działek;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14m.

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1 MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zieleń urządzona, drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia towarzyszące;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działek;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-3 U – tereny zabudowy usługowej** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców obiektu, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku, drogi, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1U dopuszczenie lokalizowania wyłącznie garaży, bez obiektów przeznaczenia podstawowego, na działkach nie mniejszych niż 20 m²;
- 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-2 U/P – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, rzemiosło, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-3 P – tereny zabudowy produkcyjnej, baz i magazynów** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, bazy, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: rzemiosło, usługi z zakresu administracji oraz handlu związanego z prowadzoną działalnością, drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 1,5;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 55% powierzchni działek;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 16m.

§ 56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1 KDG – droga główna**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga główna – część drogi wojewódzkiej;
- 2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 8 m w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi

4) dopuszczenie utrzymania pasa drogowego w dotychczasowej szerokości.

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1-3 KDL – droga lokalna**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga lokalna;
- 2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 m dla całego pasa drogowego na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 2 KDL oraz nie mniej niż 8 m dla całego pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1 i 3KDL;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-13 KDD – droga dojazdowa**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;
- 2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 m dla całego pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-12 KDD oraz nie mniej niż 5 m dla całego pasa drogowego na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 13 KDD;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-3 KDW – droga wewnętrzna**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 5 m;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie jednoprzestrzennego zagospodarowanie jezdni oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej.

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

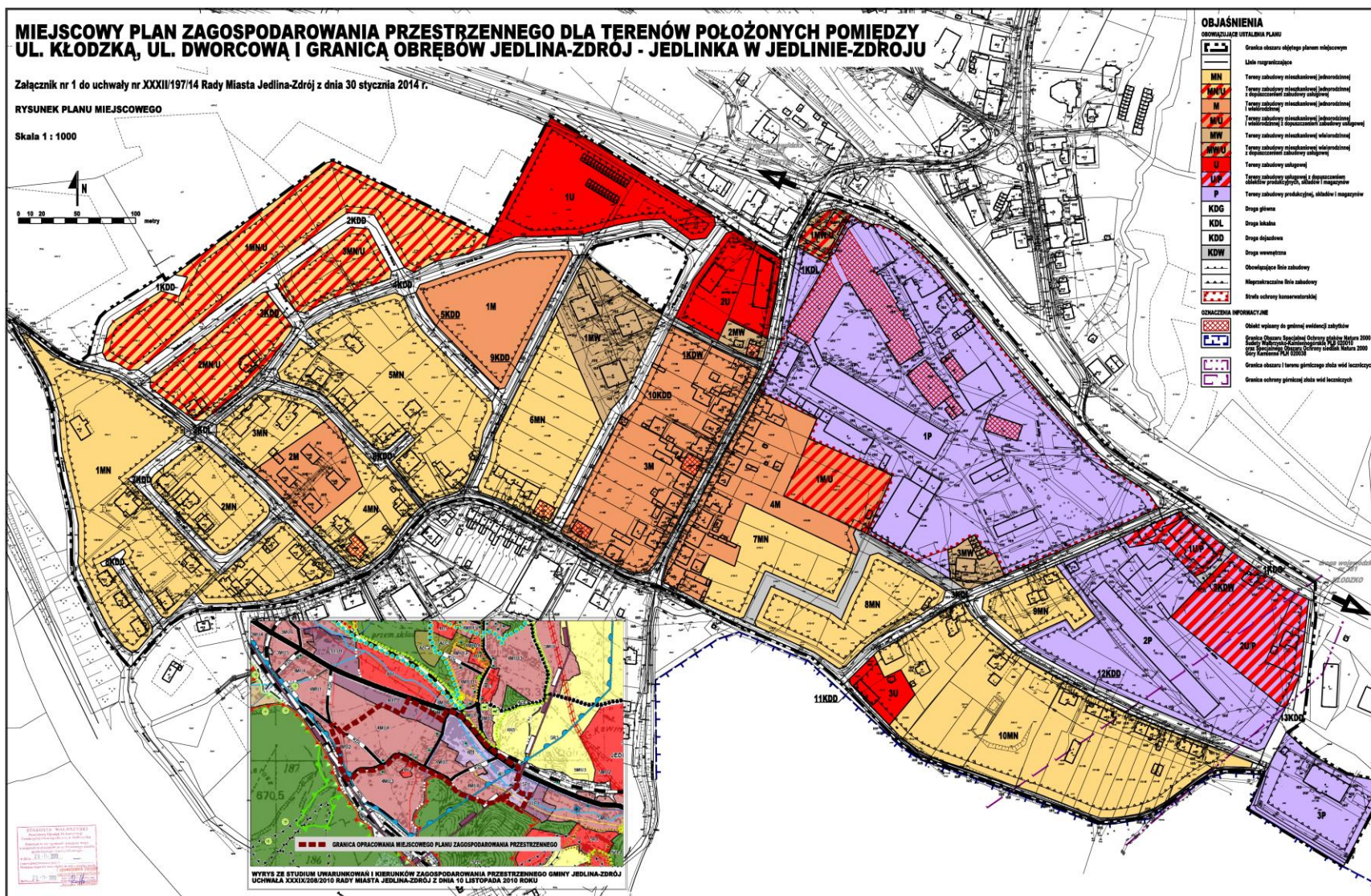
§ 60. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jedlina-Zdrój.

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

Przewodniczący Rady Miasta:
R. Wysocki

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXII/197/14 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 30 stycznia 2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXII/197/14
Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 30 stycznia
2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
TERENÓW POŁOŻONYCH POMIĘDZY UL. KŁODZKĄ, UL. DWORCOWĄ I GRANICĄ
OBRĘBÓW JEDLINA-ZDRÓJ – JEDLINKA W JEDLINIE-ZDROJU**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Kłodzką, ul. Dworcową i granicą obrębów Jedlina-Zdrój – Jedlinka w Jedlinie-Zdroju nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII/197/14
Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 30 stycznia
2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Kłodzką, ul. Dworcową i granicą obrębów Jedlina-Zdrój – Jedlinka w Jedlinie-Zdroju nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. Z tego względu odstąpiono od dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.).