

**UCHWAŁA NR XXXVIII/234/18  
RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ**

z dnia 28 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój dla działek nr 174 i 190 obręb Jedlina-Zdrój.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/167/17 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój, Rada Miasta Jedlina-Zdrój uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, 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 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój dla działek nr 174 i 190 obręb Jedlina-Zdrój.

3. Granicę obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego.

4. Zmiana planu miejscowego składa się z tekstu zmiany planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku zmiany planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Jedlina-Zdrój o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój dla działek nr 174 i 190 obręb Jedlina-Zdrój;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Jedlina-Zdrój 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.

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

- 1) zmianie planu miejscowego – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku zmiany planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, zajmujące łącznie nie mniej niż 60% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej. W przypadku ustalenia dla terenu więcej niż jednego rodzaju przeznaczenia podstawowego dopuszczalne jest realizowanie ich na działce łącznie lub rozdzielnie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 40% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żadna ściana budynku, przy czym budynek nie musi być usytuowany 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. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, dach wielospadowy lub dwuspadowy, 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 lub świetlików;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, w ramach którego realizowane są wyłącznie funkcje usługowe z zakresu turystyki, zdrowia, opieki, hotelarstwa, gastronomii, usług handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, działalności biurowej, edukacji, kultury, sportu i rekreacji, z wyłączeniem instalacji oraz obiektów powodujących uciążliwości dla terenów sąsiednich, w tym z wyłączeniem stacji paliw;
- 9) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze, wiaty, obiekty małej architektury i inne obiekty służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć w przypadku budynków wysokość budynków w rozumieniu ustawy prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu na którym jest posadowiony obiekt budowlany do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 11) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wysokość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 12) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 13) strefie technicznej – należy przez to rozumieć strefę od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmującą pas terenu wzdłuż sieci, pozwalającą na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie;
- 14) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia definiowane w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów: MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekt ujęty w ewidencji zabytków, objęty ochroną;
- 6) granica zabytkowego układu urbanistycznego uzdrowiska Jedlina-Zdrój;
- 7) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
- 8) strefa techniczna kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV.

2. Pozostałe elementy rysunku zmiany planu miejscowego mają charakter informacyjny.

**§ 4.** W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych – ze względu na brak potrzeb;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ze względu na brak wyznaczonych przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeb;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem §5 ust. 2;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą przebudowy i nadbudowy, lokalizacji schodów i balkonów, a także urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, parkingów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również garaży i innych obiektów gospodarczych nietrwale związanych z gruntem;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego:
  - a) w odległości 5 m od południowej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 1MW,U,
  - b) w odległości 5 m od północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 2MW,U, z odstępstwem przebiegu po elewacji istniejącego budynku, zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego;
- 6) zakaz stosowania na elewacjach oraz dachach intensywnej kolorystyki;
- 7) zakaz lokalizacji budynków w formie dominant architektonicznych;
- 8) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji:
  - a) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) ze względu na zlokalizowanie obszaru objętego zmianą planu miejscowego w granicach udokumentowanego złoża wód leczniczych „Jedlina-Zdrój” oraz w granicach obszaru i terenu górniczego „Jedlina-Zdrój”:
  - a) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej na zasadach określonych w §12 pkt 5 i 6,
  - b) nakaz wstępnego podczyszczania z substancji ropopochodnych wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych,
  - c) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu,
  - d) zakaz składowania odpadów,

- e) nakaz uwzględnienia wpływu inwestycji na wody podziemne przy projektowaniu, wykonywaniu, eksploatacji i likwidacji inwestycji,
  - f) nakaz stosowania środków ograniczających zasięg negatywnego oddziaływania prowadzonych działalności na skład i jakość wód podziemnych,
  - g) zakaz prowadzenia działalności mogących mieć szkodliwy wpływ na skład i jakość wód podziemnych;
- 4) nakaz wykonania pokryć dachowych utrzymanych w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu lub szarości, o wykończeniu matowym;
  - 5) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podcieni, podziałów elewacji, detali architektonicznych;
  - 6) zakaz lokalizacji mikroinstalacji i małych instalacji, o których mowa w §12 pkt 7 i 10, na obiekcie ujętym w gminnej ewidencji zabytków oraz na elewacjach frontowych i dachach pozostałych budynków.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochronę konserwatorską terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 1MW,U oraz części terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 2MW,U, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu miejscowego, zlokalizowanych w granicy zabytkowego układu urbanistycznego uzdrowiska Jedlina-Zdrój, w ramach której obowiązuje:
  - a) nakaz zachowania układu przestrzennego oraz poszczególnych, zabytkowych elementów tego układu, w tym: historycznej sieci dróg, parcelacji określonej historyczną zabudową, kompozycji zieleni,
  - b) nakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru, w tym z zastrzeżeniem §12 pkt 2,
  - c) nakaz nawiązania nowej zabudowy w zakresie skali, ukształtowania bryły, formy architektonicznej, geometrii i wysokości dachu do historycznej kompozycji przestrzennej,
  - d) nakaz komponowania nowej zabudowy z zachowaniem historycznego układu zabudowy i kolorystyki,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia obiektów blachy falistej i trapezowej, blachodachówki, paneli PCV, tworzyw sztucznych, w tym sidingu,
  - f) zakaz montażu anten satelitarnych urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków,
  - g) zakaz lokalizacji obiektów masztowych;
- 2) ochronę budynku przy ul. Akacyjowej 19, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego;
- 3) dla obiektu objętego ochroną na podstawie §7 pkt 2 ustala się:
  - a) ochronę budynków w zakresie ukształtowania bryły budynku, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachowego, tektoniki elewacji, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych,
  - b) zakaz przebudowy budynku ingerującej w pierwotny kształt i charakter,
  - c) zakaz docieplania zewnętrznych ścian budynku zmieniających charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych,
  - d) zakaz zmiany wyglądu budynku w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,
  - e) nakaz remontów elewacji z zachowaniem i konserwacją historycznych podziałów, detali i kolorów, zgodnie z ich pierwotnym, w tym ochrona elementów rzeźbiarskich i snycerskich oraz kutek o cechach zabytkowych, wmurowanych w elewacje lub zamontowanych na elewacjach budynków, jak: rzeźb, portali, opasek okiennych, witryn, elementów kutek, szyldów, krat,
  - f) nakaz montażu urządzeń technicznych i innych elementów na elewacjach z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obiektu;
- 4) ochronę wszelkich odkrytych w czasie prac ziemnych przedmiotów zabytkowych oraz obiektów nieruchomych i nawarstwień kulturowych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) cały obszar w granicach opracowania zmiany planu miejscowego, zlokalizowany w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 2) cały obszar w granicach opracowania zmiany planu miejscowego, zlokalizowany w granicach udokumentowanego złoża wód leczniczych „Jedlina-Zdrój”;
- 3) cały obszar w granicach opracowania zmiany planu miejscowego, zlokalizowany w granicach obszaru i terenu górniczego „Jedlina-Zdrój”;
- 4) część obszaru w granicach opracowania zmiany planu miejscowego, zlokalizowana w strefie kontrolowanej wzdłuż gazociągu niskiego ciśnienia, obejmującej korytarz po 3 m od osi sieci, zgodnie z informacją zawartą na rysunku zmiany planu miejscowego.

2. Dla obszaru wymienionego w §8 ust. 1 pkt 1 obowiązują wymogi wynikające ze statutu uzdrowiska oraz z ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

3. Dla obszaru wymienionego w §8 ust. 1 pkt 2 i 3 obowiązują wymogi wynikające z ustawy prawo górnicze i geologiczne oraz ustalenia §6 pkt 3.

4. Dla obszarów wymienionych w §8 ust. 1 pkt 4 obowiązują wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

5. Dla terenów i części terenów zlokalizowanych w granicach obszarów wymienionych w §8 ust. 1 pkt 1-4 obowiązują sposoby zagospodarowania ustalone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych przeznaczeń terenów.

**§ 9. 1.** Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
  - a) 15 m, z zastrzeżeniem §9 ust. 2 pkt 1 lit. b,
  - b) dla urządzeń infrastruktury technicznej: 1m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem §9 ust. 2 pkt 2 lit. b,
  - b) dla urządzeń infrastruktury technicznej: 1m<sup>2</sup>;
- 3) 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.

**§ 10.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) strefę techniczną dla napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV, obejmującej korytarz w odległości po 1,5 m od osi linii;
- 2) strefę techniczną dla kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4kV, obejmującej korytarz w odległości po 1 m od osi linii;
- 3) dla części terenów, zlokalizowanych w strefie technicznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) zachowanie ograniczeń w strefie kontrolowanej dla gazociągu niskiego ciśnienia, zgodnie z § 8 ust. 4.

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

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o zjazdy na ulicę Akacjową, stanowiącą drogę gminną 116351D, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na 5 lokali mieszkalnych,
  - b) dla obiektów zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych,
  - c) dla usług opieki, hotelarstwa i turystyki – 1 miejsce do parkowania na 8 łóżek,
  - d) dla usług zdrowia, gastronomii, usług handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, działalności biurowej, edukacji, kultury, sportu i rekreacji – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów lokalizowanych w strefach zamieszkania i strefach ruchu w ilości i na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w §11 pkt 2, należy zapewniać w granicach działki budowlanej;
- 5) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów sytuowanych na poziomie terenu, garaży wolnostojących lub garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu.

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;
- 3) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla terenów;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych istniejących i planowanych do rozbudowy;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną, olejem opałowym, paliwami stałymi i innymi paliwami oraz w oparciu o mikroinstalacje i małe instalacje w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zakazem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych niskiego ciśnienia z dopuszczeniem ich rozbudowy;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
  - b) z mikroinstalacji i małych instalacji, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **1 MW,U** – **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie: turystyki, zdrowia, opieki, hotelarstwa, gastronomii, usług

handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, działalności biurowej, edukacji, kultury, sportu i rekreacji;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty towarzyszące, dojazdy i dojścia, urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg, miejsca postojowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, jednak nie więcej niż 16 m, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,5 m,
  - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia, wiatrołapy, ganki, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25-50°;
- 5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:
  - a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu oraz istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków niespełniających wymogów §13 pkt 4,
  - b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 5 m,
  - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 14.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **2 MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie: turystyki, zdrowia, opieki, hotelarstwa, gastronomii, usług handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, działalności biurowej, edukacji, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty towarzyszące, dojazdy i dojścia, urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg, miejsca postojowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,4,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,8,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne oraz poddasze, jednak nie więcej niż 16 m, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,5 m,
  - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>;

- 4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia, wiatrołapy, ganki, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25-50°;
- 5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:
  - a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu oraz istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków niespełniających wymogów §14 pkt 4,
  - b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 5 m,
  - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jedliny-Zdroju.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

**Maria Drapich**



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ, DLA DZIAŁEK NR 174 I 190 OBRĘB JEDLINA-ZDRÓJ

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVIII/234/18 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 lutego 2018 roku









RYSUNEK ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

Skala 1 : 1 000



## LEGENDA

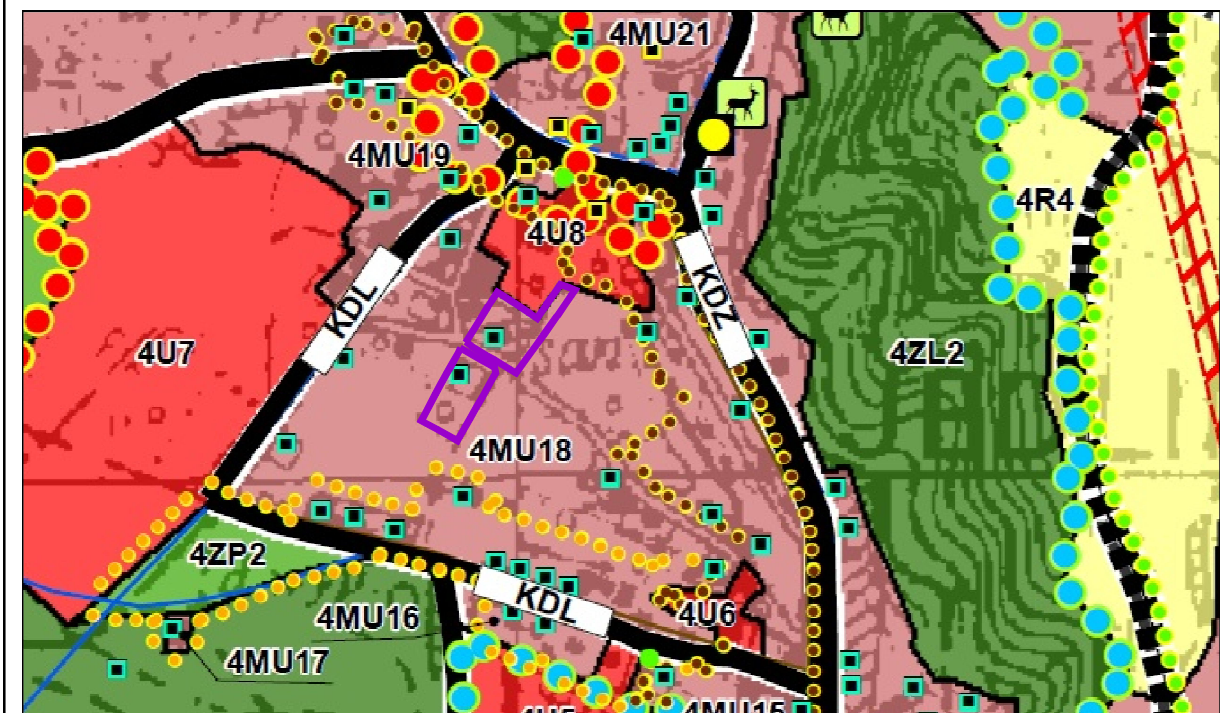
### Obowiązujące ustalenia zmiany planu miejscowego

-  Granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną
-  Granica zabytkowego układu urbanistycznego uzdrowiska Jedlina-Zdrój
-  Strefa techniczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV
-  Strefa techniczna od kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV

### Oznaczenia informacyjne

-  Strefa kontrolowana dla gazociągu niskiego ciśnienia

### WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JEDLINA-ZDRÓJ UCHWAŁA NR XXXIX/208/2010 RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ Z DNIA 10 LISTOPADA 2010 R.



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

**Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój  
dla działek nr 174 i 190 obręb Jedlina-Zdrój**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój dla działek nr 174 i 190 obręb Jedlina-Zdrój nie zostały złożone uwagi.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 z późn. zm.) na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój, dla działek nr 174 i 190 obręb Jedlina-Zdrój.

Realizacja postanowień zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój, dla działek nr 174 i 190 obręb Jedlina-Zdrój nie wiąże się z przeprowadzeniem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy.

## **Uzasadnienie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, stanowiącym akt prawa miejscowego, określającym przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi kolejny etap planowania przestrzennego w gminie, w sposób wiążący realizujący wytyczne polityki przestrzennej określone w studium.

Podstawę do opracowania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi uchwała Nr XXVIII/167/17 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój.

Opracowanie zmiany planu miejscowego miało na celu uaktualnienie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi oraz zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlina-Zdrój”, uchwalonym Uchwałą Nr XXXIX/208/2010 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 10 listopada 2010 r. W opracowaniu zmiany planu miejscowego uwzględniono, obok uwarunkowań lokalnych terenu objętego opracowaniem, a także uwarunkowań prawnych, wytyczne ujęte w studium, dotyczące zasad i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek terenowych wyznaczonych w studium.

Projekt zmiany planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z zawiadomieniem, uzgodnieniem, opiniowaniem i konsultacją społeczną, określonymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego nie złożono uwag.

Na potrzeby procedury planistycznej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój, dla działek nr 174 i 190 obręb Jedlina-Zdrój sporządzono uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 z późn. zm.). Na potrzeby procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono również uzasadnienie, o którym mowa w art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1405) oraz podsumowanie, o którym mowa w art. 55 ust. 3 tej ustawy.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miasta Jedlina-Zdrój przedmiotowej uchwały.