

Uchwała Nr 122/XII/2003
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 16 września 2003r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce „Czarne”

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 07. lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r. z późn. zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz.1591 z dn. 13.12.2001r.)

Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce „Czarne”.
2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 500,
 - 2) załącznik nr 2 – wykaz usług dopuszczonych do lokalizacji na terenie objętym planem.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania w tym linii rozgraniczających ulic publicznych, wraz z urządzeniami pomocniczymi - ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „*A – przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające*” ustaleń szczegółowych oraz rysunek planu,
 - 2) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny – ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „*B – tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych*” ustaleń szczegółowych oraz rysunek planu,
 - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „*C – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej*” ustaleń szczegółowych oraz rysunek planu,
 - 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników intensywności zabudowy - ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „*D – lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy*” ustaleń szczegółowych oraz rysunek planu,
 - 5) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane - ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „*E – zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane*” ustaleń szczegółowych oraz rysunek planu,

- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych – ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „F - zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska” oraz rysunek planu,

§ 2.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce „Czarne”,
- 2) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. Wprowadzanie innych niż podstawowa funkcji terenu jest dopuszczalne wyłącznie o ile stanowią tak ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym tymi przepisami,
- 5) **obowiązujących liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym do niniejszej uchwały ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 6) **orientacyjnych liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według zasad określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
- 7) **obowiązujących przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy wprowadzane w terminach późniejszych,
- 8) **terenach publicznych** - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających, służące realizacji zadań wspólnoty samorządowej lub państwa,
- 9) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia terenów, związane bezpośrednio z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym i pełniące wobec niego funkcję służebną,
- 10) **mieszkalnictwie** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową, niezależnie od cech zabudowy,
- 11) **obiekcie do zachowania** - należy przez to rozumieć obiekt, wobec którego plan akceptuje trwałą adaptację w obecnej formie architektoniczno - przestrzennej. Obiekt ten może podlegać przebudowie, bądź rozbudowie zgodnie z ustalonymi wymaganiami przestrzennymi,

- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 13) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
- 14) **dachu dwuspadowym, symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o kalenicy biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku, jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w widoku od strony linii zabudowy,
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu frontowej ściany budynku,
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od rzędnej 366m do najwyższej przebiegającej kalenicy obiektu.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny publiczne,
- 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania w tym tereny publiczne, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami urbanistycznymi,
- 4) oznaczenie dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacji kołowej - funkcja i standard techniczny ulicy,
- 5) ustalenia dotyczące stopnia zachowania zabudowy istniejącej,
- 6) wymagania przestrzenne dla trwale adaptowanej bądźz nowo realizowanej zabudowy oraz dla zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 7) linie podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem ustaleń § 4 ust.1 rubryka E niniejszej uchwały,
- 8) granica opracowania, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Zawarte w rysunku planu oznaczenie odnoszące się do obiektu wskazanego do ochrony ma charakter informacyjny i może być korygowane na bazie przepisów szczególnych oraz danych Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 4.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **M/U** plan wprowadza następujące ustalenia:

PRZEDMIOT PLANU (wg systematyki zawartej w §1, ust.3 niniejszej uchwały)	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
<i>A - przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające</i>	a) przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo, b) przeznaczenie uzupełniające: - usługi wg specyfikacji stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, zajmujące do 50% powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych zlokalizowanych w obrębie poszczególnych samodzielnych działek, - zielen urządzona zajmująca min. 40% powierzchni terenu c) oznaczona na rysunku planu orientacyjna linia rozgraniczająca może ulec przesunięciu wyłącznie w kierunku terenu K_b i nie dalej niż do obecnej granicy geodezyjnej działki
<i>B – tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych</i>	teren oznaczony symbolem M/U jest terenem o podstawowym przeznaczeniu nie publicznym w rozumieniu przepisu § 2 pkt 8 niniejszej uchwały, z prawem lokalizacji w ich obrębie usług publicznych
<i>C – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</i>	ustala się: a) zaopatrzenie w media z istniejących, w miarę potrzeby modernizowanych, oraz projektowanych sieci dystrybucyjnych na warunkach określonych przez operatorów tych sieci, b) gospodarka odpadami winna być trwale uregulowana na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych,
<i>D - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy</i>	a) wymagania przestrzenne dotyczące stopnia adaptacji istniejącej zabudowy, zasad jej rozbudowy, realizacji nowych obiektów oraz wskaźniki wykorzystania terenu określa rysunek zmiany planu, b) w wypadku rozbudowy istniejącego, przeznaczonego do trwałej adaptacji, obiektu wymaga się w części dobudowywanej zachowania analogicznego jak w części istniejącej rodzaju pokrycia dachu, wykrojów okien wraz z ceglanymi obramieniami i rodzaju stolarki, c) dla nowo realizowanych obiektów ustala się wymóg pokrycia dachu dachówką, d) w obrębie poszczególnych działek dopuszcza się lokalizację garaży dla samochodów osobowych - w ilości odpowiadającej liczbie mieszkań - realizowanych wyłącznie w formie zespołu (jako jednej inwestycji), oraz przy spełnieniu wymagań dotyczących formy i pokrycia dachu określonych w punkcie „c”, oraz na rysunku zmiany planu,

<i>D - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy</i>	e) w wypadku realizacji w obrębie działki funkcji usługowych ustala się wymóg zapewnienia dla jej potrzeb parkingów dla samochodów osobowych w ilości min. 1mp/4 użytkowników terenu (pracownicy, klienci, kontrahenci).
<i>E – zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane</i>	oznaczona na rysunku zmiany planu orientacyjna linia podziału geodezyjnego może ulec w ramach realizacji planu przesunięciu, pod warunkiem zachowania parametrów działek określonych na rysunku zmiany planu.
<i>F – zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego</i>	a) w obrębie terenu M/U wyklucza się prowadzenie działalności oraz lokalizację obiektów mogących, wg przepisów szczególnych, znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalnych sieci infrastruktury technicznej, b) do trwałej adaptacji przeznaczona jest zieleni wysoka występująca w obrębie działki, za wyjątkiem drzew owocowych, c) ze względów akustycznych tereny M/U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, d) ogrzewanie budynku należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, e) ewentualna rozbudowa budynku wskazanego do objęcia ochroną oraz budowa zespołu garaży na przypisanej mu działce wymagają uzyskania pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków,

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **K_D** plan ustala:

PRZEDMIOT PLANU (wg systematyki zawartej w §1, ust.3 niniejszej uchwały)	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
<i>A - przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające</i>	a) przeznaczenie podstawowe - ulica dojazdowa (fragment) b) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się, c) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu wyłącznie w kierunku terenu K_D i nie dalej niż do obecnej granicy geodezyjnej
<i>B – tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych</i>	teren oznaczony symbolem K_D jest terenem publicznym w rozumieniu przepisu § 2 pkt 8 niniejszej uchwały.
<i>C – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</i>	a) w obrębie linii rozgraniczających teren K_D dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych. b) zaopatrzenie w energię elektryczną winno odbywać się na warunkach określonych przez ZE S.A.
<i>D - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy</i>	w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń pomocniczych związanych z układem komunikacyjnym,

<i>E – zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane</i>	nie ustala się
<i>F – zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego</i>	a) system odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi, b) teren oznaczony symbolem K_D nie podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy prawo ochrony środowiska,

PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 5.

Określa się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6.

W części dotyczącej terenów objętych niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce „Czarne” uchwalonego Uchwałą Nr 693/L/2002 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 14 maja 2002r. (Dz. U. województwa dolnośląskiego Nr 139, poz.1906 z dnia 01 lipca 2002r.).

§ 7.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

WYKAZ USŁUG
DOPUSZCZONYCH DO LOKALIZACJI NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU

symbol i kategoria funkcjonalna terenu	sekcja	dział	grupa	klasa	podklasa
U - USŁUGI	G: handel hurtowy i detaliczny...;	52	52.1-7		
	H: hotele i restauracje	55			
	I: transport, gospodarka magazynowa	63	63.3		
	J: pośrednictwo finansowe	65 66 67			
	K: obsługa nieruchomości, wynajem, nauka i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	70 71 72 73 74	71.4		
	L: administracja publiczna	75			
	M: edukacja	80			
	N: ochrona zdrowia i opieka społeczna	85	85.1	85.12 85.13 85.14 85.32	85.14.A 85.32.C
	O: pozostała działalność usługowa, komunalna, społeczna i indywidualna	91 92	92.1	92.11 92.12 92.20 92.31 92.32 92.34	
			92.4 92.5	92.51 92.52	
		93	92.7 93.0	93.02 93.04 93.05	
	Q: organizacje i zespoły eksterytorialne	99			