

UCHWAŁA NR 179/XVIII/2004
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
z dnia 24 lutego 2004 roku

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego przy ul. Lubańskiej w Jeleniej Górze, obręb Cieplice I, AM2.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 721/LI/2002 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 2 lipca 2002r Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Lubańskiej w Jeleniej Górze, obręb Cieplice I, AM2.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w sali 1:1000 stanowiący załącznik nr1 do niniejszej uchwały.
3. Na rysunku planu oznaczono granicę obszaru objętego planem.
4. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
 - 3) tereny wyznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki zabudowy,
 - 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 7) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
 - 8) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) oznaczenia przeznaczenia terenu,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oraz charakter terenów wydzielonych tymi liniami,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 5) oznaczenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i podziału na działki,
 - 6) obszar lokalizacji zespołów miejsc postojowych,
 - 7) podstawowy układ zieleni wysokiej.
6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią:
- 1) propozycje rozwiązań do rozstrzygnięcia w projekcie zagospodarowania terenu :
 - włączenia ulic wewnętrznych z określeniem zakresu przesunięcia,
 - sieci istniejące proponowane do likwidacji,
 - proponowane projektowane sieci i przyłącza,
 - 2) informację uzupełniającą – elementy zlokalizowane w sąsiedztwie obszaru opracowania:
 - skrzyżowanie skanalizowane,
 - magistralny kolektor deszczowy – istniejący,
 - magistralny wodociąg – projektowany.

§2

Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 3) **obowiązującej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wzdłuż której wymaga się usytuowania frontowej ściany budynku. Przekroczenie tej linii jest dopuszczalne wyłącznie w zakresie określonym w ustalonych w ustaleniach szczegółowych, linię tą na rysunku planu wyznacza krawędź (zewnątrzna) oznaczenia;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu frontowej ściany obiektu, za wyjątkiem przypadków, w których jej przekroczenie dopuszczają ustalenia szczegółowe; linię tą na rysunku planu wyznacza krawędź (zewnątrzna) oznaczenia;
- 6) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzona w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosi się do:
 - kalenicy dachu stromego,
 - pełnej wysokości obiektu przy dachu płaskim.Wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 8) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące akty prawne dotyczące przedmiotu sprawy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz zmienione po uchwaleniu planu.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe.

§3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

1. Dla terenów usług i działalności gospodarczej oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/Tw, Te** wprowadza się następujące ustalenia:

Przedmiot planu	Treść ustaleń:
1)Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren	<p>A. Przeznaczenie podstawowe – usługi (U) obejmujące:</p> <ul style="list-style-type: none">• usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych),• administrację, obsługę działalności gospodarczej i społecznej,• handel detaliczny,• gastronomię,• usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, za wyjątkiem stacji paliw• usługi informatyczne i łączności,• usługi badawczo-rozwojowe,• usługi edukacji,• usługi ochrony zdrowia,• usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki,• wystawy, targi, ekspozycje, promocje, festyny. <p>B. Przeznaczenie uzupełniające: techniczna obsługa miasta (urządzenia infrastruktury technicznej) (Tw,Te) obejmujące urządzenia zaopatrzenia w wodę , energię elektryczną, gaz i odprowadzenia ścieków, zajmujące maksimum 5% powierzchni terenu oraz nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i z ustaleniami szczegółowymi planu.</p> <p>C. Działania inwestycyjne związane z lokalizacją budynków i zieleni wysokiej należy poprzedzić rozeznaniem geotechnicznych warunków gruntowych w celu określenia przydatności terenu dla lokalizacji na cele budowlane oraz zieleni.</p>

<p>2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</p>	<p>A. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy określa rysunek planu.</p> <p>B. Ustala się dodatkowe, następujące warunki kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu (działki):</p> <ul style="list-style-type: none"> • linie zabudowy mogą być przekroczone elementami wystroju elewacji i detalu do 3,0m i na odcinku nie dłuższym niż 20% długości ściany elewacyjnej, • na obiektach usytuowanych w granicach działki należy kształtować dachy o jednakowym spadku połaci, wskazanym jest zachowanie ww. zasady na całym terenie, o ile zostanie podzielony na działki, • w rejonie skrzyżowania ulic K_G i K_Z dopuszcza się wprowadzenie dominanty architektonicznej o następujących parametrach – wysokość dominanty nie przekroczy 1,5 krotnej wysokości budynku; powierzchnia rzutu nie przekroczy 10 % rzutu powierzchni zabudowy i powierzchni 250 m², • minimalna powierzchnia elewacji przeszklonej w powierzchni elewacji budynków od strony ul. Lubańskiej winna wynosić 60%, • w kolorystyce obiektów należy dążyć do integracji z krajobrazem, poprzez stosowanie barw stonowanych, zharmonizowanych z otoczeniem; zakazuje się stosowania kolorów świetlistych i jaskrawych, • minimalny udział terenów zielonych (biologicznie czynnych) w powierzchni terenu (działki) winien wynosić 25%, • należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów w minimalnej ilości wynikającej ze wskaźnika: 5 miejsc postojowych / 50 m²p.u. usług, • w zespołach miejsc postojowych, oznaczonych na rysunku planu, należy lokalizować zieleń wysoką na co 6 stanowisku postojowym, w układzie podwójnego szpaleru zieleni usytuowanego wzdłuż ul Lubańskiej, wg zasady określonej na rysunku planu, • wjazdy i wyjazdy na teren z ulic publicznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z przepisami szczególnymi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi. • wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dotyczących wskaźnika zabudowy w poszczególnych etapach. <p>C. Spełnienie wymogów urbanistyczno - architektonicznych określonych w uchwale powinno być weryfikowane w drodze ofertowego postępowania przetargowego.</p>
--	--

<p>3) Zasady podziału terenu na działki budowlane.</p>	<p>A. Obszar opracowania może stanowić działkę budowlaną. B. Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane, o minimalnych parametrach określonych na rysunku planu, pod warunkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • objęcia projektem podziału całego terenu objętego planem, • zapewnienia możliwości wykorzystania działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w tym przy zachowaniu wymaganych planem wskaźników urbanistycznych.
<p>4) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zaopatrzenie w wodę z przebudowanej sieci miejskiej oznaczonej na rysunku planu lub nowej sieci w projektowanej ulicy K_Z, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci, b) odprowadzenia ścieków komunalnych, docelowo, do projektowanej rozdzielczej sieci miejskiej w ulicach Lubańskiej i planowanej K_Z na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci. c) oprowadzenie wód deszczowych do rowu przydrożnego lub sieci biegnących wzdłuż ul. Lubańskiej na warunkach ustalonych przez zarządcę rowu, d) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz – na warunkach ustalonych przez gestorów sieci e) ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach szczególnych, f) odprowadzenie wód deszczowych należy zabezpieczyć w urządzenia podczyszczające wody z zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi, g) nie dopuszcza się możliwości stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

<p>5) Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi.</p>	<p>A. Teren objęty planem znajduje się w granicach :</p> <ul style="list-style-type: none"> • strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Cieplice Zdrój, • terenu i obszaru górniczego wód leczniczych „Cieplice Zdrój”. <p>Dopuszczalne poziomy uciążliwości w strefie i w granicach terenu górniczego określają przepisy szczególne.</p> <p>B. Teren stanowi grunty nasypowe powstałe w wyniku lokalizacji wysypiska śmieci i gruzu – warunki lokalizacji trwałego użytkowania terenu wymagają:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rozpoznania, o którym mowa w pkt. 1) D, • przystosowania terenu do celów budowlanych, w tym poprzez zabiegi rekultywacyjne wynikające z przeprowadzonego rozpoznania, • przystosowania konstrukcyjnego budynków do uwarunkowań geotechnicznych, • przystosowania terenu do nasadzeń zieleni wysokiej, <p>C. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów, w tym konieczność oczyszczenia wód deszczowych przez urządzenia oddzielające błoto, oleje, benzynę z terenów przeznaczonych pod usługi.</p> <p>D. Zakazuje się termicznego przekształcania, składowania i magazynowania odpadów na obszarze objętym planem. Lokalizację miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych na działkach należy ustalać na podstawie przepisów szczególnych.</p> <p>E. Drogi i parkingi wewnętrzne należy projektować o nawierzchniach utwardzonych szczelnych chroniących przed przedostaniem się zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu.</p>
<p>6) Tymczasowe sposoby zagospodarowania , urządzenia oraz użytkowania terenu</p>	<p>A. Dopuszcza się lokalizacja obiektów tymczasowych o funkcjach określonych w pkt.1), z zachowaniem następujących warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) obiekty ukształtowane zostaną w sposób zorganizowany w oparciu o jednorodną formę i dostosowane do niej rozwiązania materiałowe, b) obiektom związanym z realizacją funkcji podstawowych winny towarzyszyć urządzenia sanitarne, techniczne i gospodarcze służących wyłącznie obsłudze terenu, c) zapewnić lokalizację parkingów ziemnych obsługujących użytkowników stałych i okresowych terenu, na warunkach określonych na rysunku planu, d) zachowane zostaną wskaźniki zieleni określone w ustaleniach planu. <p>B. Przy zagospodarowaniu tymczasowym należy spełnić warunki sanitarne i ochrony środowiska wynikające z przepisów szczególnych.</p>

2. Dla terenu ulicy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **K_Z** wprowadza się następujące ustalenia:

Przedmiot planu	Treść ustaleń:
1) Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren	Ulica zbiorcza o szerokości pasa drogowego 30,0 m i o przekroju jednojezdniowym
2) Lokalne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu.	A. plan ustala się : a) szerokość jezdni – 7,0m, b) chodnik jednostronny o szerokości minimum – 2,0m, c) ścieżkę rowerową, zamiast drugostronnego chodnika, o szerokości minimum – 3,0m, d) oddzielenie chodnika i ścieżki rowerowej od jezdni pasem zieleni o szerokości minimum – 3,0m. B. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń pomocniczych związanych z układem komunikacyjnym
3) Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.	Odprowadzenie wód deszczowych należy zabezpieczyć w urządzenia podczyszczające wody z zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi.

§4

Ustalenia szczegółowe dla obiektów liniowych.

1. Zachowuje się, określone na rysunku planu istniejącą kanalizację deszczową Ø800.
2. Wskazuje się do przebudowy i zmiany trasy:
 - 1) sieć wodociągową Ø100 i Ø150,
 - 2) elektroenergetyczną linię napowietrzną, wg propozycji zapisanej na rysunku planu.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe.

15

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

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.