

Uchwała Nr XXIX/375/97
Rady Miejskiej w Jeleniej Górze
z dnia 23 września 1997r.

w sprawie wprowadzenia zmian w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej III Zabobrze

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 07. lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz.415 z 1994r. z późn. zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996r. poz. 74)

Rada Miejska w Jeleniej Górze uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Wprowadza się zmiany w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej III Zabobrze uchwalonym uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Jeleniej Górze Nr XI/46/89 z dnia 21. grudnia 1989r. (Dz. U. Województwa Jeleniogórskiego Nr 18, poz. 247 z 1989r. i Dz. U. Województwa Jeleniogórskiego Nr 14 poz. 91 z 1991r.).

2. Granice terenów objętych zmianami, o których mowa w ust.1 oznaczono na rysunkach stanowiących integralną część niniejszej uchwały:

- 1) rysunek nr 1 w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 określa granice terenów oznaczonych symbolami II-22, II-23, II-24 oraz III-8,
- 2) rysunek nr 2 w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 2 określa granice terenów oznaczonych symbolami III-19a oraz III-19b,
- 3) rysunek nr 3 w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 3 określa granice terenów oznaczonych symbolami III-27 oraz III- 32,
- 4) rysunek nr 4 w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 4 określa granice terenu oznaczonego symbolem IV-13.

3. Ustalenia zmian w planie w obrębie granic oznaczonych w załącznikach graficznych są podstawowym zbiorem przepisów prawa lokalnego regulujących prowadzenie gospodarki przestrzennej i obowiązują właścicieli i użytkowników terenów oraz wszystkich, których działalność inwestycyjna wymaga prowadzenia czynności właściwych gospodarce przestrzennej na tych obszarach.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian w planie jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów,
- 2) stworzenie podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3) ustalenie odpowiednich rygorów pozwalających na prawidłowe wykorzystanie i zagospodarowanie obszarów w nawiązaniu do cech przestrzennych i użytkowych terenów sąsiednich,
- 4) ustalenie zasad ochrony interesów publicznych w zakresie:
 - a) ochrony środowiska naturalnego,
 - b) ładu przestrzennego,

stawieniu przez niego architektoniczno - urbanistycznego opracowania przedprojektowego, ze stosownym uzasadnieniem. Wyklucza się zmniejszanie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej w kierunku przestrzeni publicznej.

3. Przedłożenie opracowań przedprojektowych, o których mowa w ust.1 i 2 nie jest równoznaczne z uzyskaniem zgody na odstąpienie od ustaleń zmian w planie, a jedynie materiałem pomocniczym, wykonanym na koszt i ryzyko wnioskodawcy.

4. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii wewnętrznego podziału geodezyjnego terenu, jeżeli zmiana taka nie warunkuje realizacji ustaleń planu.

§ 6.

Dopuszcza się możliwość czasowego wykorzystania terenów objętych zmianami w planie pod funkcje odmiennie niż ustalone i na warunkach odmiennych od ustaleń regulacyjnych, jeśli funkcje te nie tworzą konfliktu sąsiedztwa z funkcjami i urządzeniami istniejącymi lub mogącymi powstać wskutek realizacji ustaleń zmian w planie oraz nie powodują pogorszenia stanu środowiska.

§ 7.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów objętych zmianami w planie wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1). wszystkie inwestycje prowadzone w obrębie terenów objętych zmianami w planie winny spełniać wymagania w zakresie ochrony środowiska określone stosownymi przepisami szczególnymi, a zwłaszcza:
 - a) Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 12.02.1990r. w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami (Dz. U. Nr 15, poz.92 z 1990r.)
 - b) Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30. 09. 1980r. w sprawie ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami (Dz. U. Nr24, poz.90 z 1980r.)
- 2) na terenach objętych zmianami w planie ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska według Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995r. (Dz.U. Nr 52, poz.284 z późn. zmianami) za wyjątkiem inwestycji wymienionych w par.3 pkt 8 ppkt I, i m w/w Rozporządzenia.
- 3) ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty sytuowane na terenach objętych zmianami w planie, nie może wykraczać poza granice tych terenów, a tym samym ograniczać możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich zgodnie z ich obecnym przeznaczeniem.

§ 8.

1. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów objętych zmianami w planie w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, gaz, instalacje telefoniczną oraz odprowadzanie ścieków winno odbywać się w oparciu o techniczne warunki przyłączenia określone przez gestorów sieci.
- 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej winna następować w oparciu o plan zagospodarowania terenu.
- 3) usytuowanie urządzeń, o których mowa w ust.2. nie powinno ograniczać możliwości zagospodarowania terenu zgodnego z jego przeznaczeniem podstawowym

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być realizowane wyłącznie w formie docelowej

2. Nowoprojektowana zabudowa realizowana na terenach, przez które przebiegają istniejące sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego lub w ich sąsiedztwie winna być sytuowana z zachowaniem wymaganych przepisami szczególnymi odległości od tych urządzeń i sieci z zastrzeżeniem ust.3.

3. Sieci i urządzenia uzbrojenia terenu kolidujące z realizacją przestrzennych ustaleń planu winny zostać przełożone na warunkach uzgodnionych z właściwym gestorem sieci.

4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa w zakresie odległości, o których mowa w ust.2. pod warunkiem dokonania indywidualnych uzgodnień z gestorem sieci.

§ 9.

Ilekoć w przepisach nin. uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianach w planie** - należy przez to rozumieć ustalenia zmian w planie, o którym mowa w par. 1. uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Jeleniej Górze, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 KPA),
- 4) **rysunkach zmian w planie** - należy przez to rozumieć rysunki nr 1, 2 i 3 na mapie w skali 1: 1000 oraz rysunek nr 4 na mapie w skali 1: 2000 stanowiące odpowiednio załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej Uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony w rysunkach zmian w planie liniami rozgraniczającymi,
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć podstawową linię w kompozycji elewacji, do której przylega min. 70% ściany budynku, a pozostałe elementy elewacji są cofnięte lub wysunięte w zakresie max. 0,5m,
- 9) **intensywności zabudowy działki** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych obiektu do powierzchni działki, na której został zrealizowany.

Rozdział II

przepisy szczegółowe

§ 10.

1. Na terenach oznaczonych na rysunkach symbolem **M** ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo wielorodzinne.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust.1. ustala się:
- 1) parkingi w ilości zapewniającej wskaźnik 1miejsce postojowe/ 1 mieszkanie, przy założeniu, że projektowanej zabudowie można przypisać także parkingi przyuliczne usytuowane wzdłuż granic działki po tej samej stronie ulicy,
 - 2) usługi wbudowane,
 - 3) zieleń urządzonej oraz urządzenia rekreacyjne i sportowe o minimalnej powierzchni wg wskaźników określonych na rysunkach,
 - 4) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w § 8 ust.1.
3. W stosunku do obiektów projektowanych, na terenach, o których mowa w ust.1. ustala się następujące wymagania:
- 1) linie zabudowy - według rysunków zmian w planie z zastrzeżeniem § 5 ust.2. i 3
 - 2) intensywność zabudowy - według oznaczeń zawartych w rysunkach zmian w planie z tolerancją:
 - a) do 0,05 dla obszarów o ustalonym wskaźniku intensywności zabudowy do 0,6,
 - b) do 0,10 dla obszarów o ustalonym wskaźniku intensywności zabudowy powyżej 0,6,
 - 3) liczba kondygnacji - według ustaleń zawartych na rysunkach zmian w planie z dopuszczeniem przesunięcia granicy między częściami obiektu o różnych wysokościach w zakresie 8m,
 - 4) dachy - w formie i układzie według ustaleń zawartych na rysunkach zmian w planie,
 - 5) w obrębie terenu oznaczonego symbolem III-32 M wymaga się zastosowania czytelnego akcentu przestrzennego o wysokich walorach architektonicznych na zamknięciu oznaczonej na rysunku osi kompozycyjnej.

§ 11.

1. Na terenie oznaczonym w rysunku zmian w planie symbolem **M/U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo i usługi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w wydzielonych obiektach a także łączenie obu w/w funkcji w obrębie jednego obiektu z wymogiem przeznaczenia na cele usługowe min. 5% powierzchni użytkowej realizowanej w obrębie działki zabudowy.
3. W stosunku do projektowanych obiektów ustala się następujące wymagania przestrzenne:
 - 1) linie zabudowy - według rysunku zmian w planie z zastrzeżeniem § 5 ust.2. i 3 oraz z dopuszczeniem usytuowania kondygnacji piwnic od strony pd.- wsch. bezpośrednio na granicy działki,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7, z tolerancją do 0,10,
 - 3) liczba kondygnacji - według ustaleń zawartych na rysunku zmian w planie z dopuszczeniem przesunięcia granicy między częściami obiektu o różnych wysokościach w zakresie 8m,
 - 4) w architekturze obiektów oraz zagospodarowaniu działki wymaga się zamknięcia oznaczonych na rysunkach osi kompozycyjnych wyznaczonych przez uliczki dojazdowe. Przyjęte rozwiązania winny stanowić czytelne akcenty przestrzenne o wysokich walorach architektonicznych i urbanistycznych,
 - 5) ze względu na szczególnie eksponowane położenie, teren wymaga opracowania i uzgodnienia z Architektem Miejskim koncepcji funkcjonalno - przestrzennej ok-

reślającej podstawowe parametry w zakresie architektury i rozplanowania obiektów.

§ 12.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **Mj** jako przeznaczenie podstawowe ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne realizowane w zabudowie zwartej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1. jako przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające ustala się:

- 1) usługi wbudowane o powierzchni netto nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów,
- 2) zieleń urządzonej o funkcji kompozycyjnej, ochronnej i rekreacyjnej,
- 3) obiekty infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z podstawowej funkcji terenu.

3. W stosunku do obiektów projektowanych na terenach, o których mowa w ust.1. obowiązują wymagania określone w par. 10. ust.2 pkt 1-4.

§ 13.

1. Na terenie oznaczonym w rysunku zmian w planie symbolem **U**, jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi komercyjne z zakresu handlu z zapleczem parkingowym w wielkości ustalonej w oparciu o wskaźnik min. 1 miejsce postojowe/ 25m² powierzchni netto usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1. jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) zieleń ochronną realizowaną w formie zadrzewień parkingów w ilości min. 1 drzewo/8 miejsc postojowych. Dobór gatunków należy dostosować do warunków lokalizacyjnych przy uwzględnieniu wymaganej funkcji ekologicznej i technicznej,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z podstawowej funkcji terenu,
- 3) elementy małej architektury,
- 4) obiekty i urządzenia służące przedsięwzięciom komercyjnym związanym z podstawową funkcją terenu o charakterze czasowym (wystawy, targi, akcje promocyjne itp.).

3. W stosunku do obiektów projektowanych na terenie, o którym mowa w ust.1. ustala się następujące wymagania:

- 1) wysokość - min.9,
- 2) linie zabudowy wg ustaleń zawartych w rysunku zmian w planie,
- 3) obsługa komunikacyjna w zakresie komunikacji kołowej - wg ustaleń zawartych w rysunku zmian w planie. Ponadto w obrębie działki ustala się realizację:
 - a) ciągu pieszego wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki,
 - b) ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki.
- 4) projekt budowlany należy wykonać w oparciu o zaakceptowaną przez Architekta Miejskiego koncepcję funkcjonalno - przestrzenną.

4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu w sposób inny niż ustalony w planie pod warunkiem dokonania indywidualnych uzgodnień z Zarządcami ulic i zaakceptowaniu proponowanych rozwiązań przez Architekta Miejskiego.

§ 14.

1. Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **US** jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi sportu i rekreacji.
2. W obrębie terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację terenowych urządzeń sportowych (bolska, korty tenisowe itp.) oraz urządzeń do gier i zabaw (minigolf, ścianka wspinaczkowa itp.) wraz z niezbędnym zagospodarowaniem z zakresu małej architektury.
3. Wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej ustala się wymóg wprowadzenia pasa intensywnej zieleni izolacyjnej - wysokiej i średniej szer. min. 5m.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektu kubaturowego stanowiącego uzupełnienie ustalonej funkcji podstawowej - szatni, węzła sanitarnego, małego obiektu gastronomicznego itp., spełniającego następujące kryteria:
 - 1) max. powierzchnia zabudowy 120m²,
 - 2) wysokość - 1 kondygnacja,
 - 3) dach stromy, symetryczny o kącie nachylenia połaci w granicach 30-45°.

Rozdział III

przepisy końcowe

§ 15.

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

§ 16.

W części dotyczącej terenów objętych zmianami w planie traci moc uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Jeleniej Górze Nr XI/46/89 z dnia 21 grudnia 1989r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej III Zabobrze (Dz. U. Województwa Jeleniogórskiego Nr 18, poz. 247 z 1989r. i Dz. U. Województwa Jeleniogórskiego Nr 91, poz. 14 z 1991r.).

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Brochala

RADA MIEJSKA

w Jeleniej Górze