

RADA MIEJSKA

Jeleniej Góry

**Uchwała Nr 164 / XIII / 99
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 28 września 1999r.**

**W sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu
szczegółowego zagospodarowania przestrzennego
jednostki Centralnej w Jeleniej Górze
w rejonie ulic Kasprzaka i Widok**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 1996 r. nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXII/293/97 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 04 lutego 1997 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmian planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego jednostki Centralnej w Jeleniej Górze, uchwała się co następuje:

§ 1

Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki Centralnej, obejmujące część jednostki strukturalnej w rej. ul.ul. Kasprzaka i Widok w Jeleniej Górze, w granicach jak w załączniku graficznym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część nin. uchwały.

Rozdział 1

Przedmiot i zakres ustaleń dla obszaru objętego zmianami planu

§ 2

1. Przedmiotem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest część jednostki strukturalnej Centralna w rej. ulic Kasprzaka i Widok w Jeleniej Górze.
2. Zakres zmian planu obejmuje:
 - przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów ornych i leśnych,
 - zasady obsługi komunikacyjnej,
 - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tej infrastruktury,
 - zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

Rozdział 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 3

Dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi przyjmuje się następujące ustalenia szczegółowe:

1 Mn

Zespół istniejącej willowej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności w części powstałej przed rokiem 1939. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy oraz remontów budynków przedwojennych pod warunkiem zachowania ich charakteru architektonicznego. Max. wysokość rozbudowy - 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe, dachy dwu- lub czterospadowe symetryczne, o nachyleniu 30-60°. Elewacja frontowa istniejących budynków wyznacza granicę ich rozbudowy od strony ulicy.

Dopuszcza się powiększenie wskaźnika zabudowy każdej z działek o 20% w stosunku do istniejącego zainwestowania przedstawionego w rysunku planu. Dla działki nr 13 położonej przy ul. Pionierskiej 5a, dopuszcza się powiększenie wskaźnika zabudowy o 70% i lokalizację warsztatu samochodowego. Dla działki nr 30 położonej przy ul. Kasprzaka 8 ustala się powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni działki. W przypadku realizacji garaży dobudowanych do istniejących budynków w poziomie piwnicy, strop garażu może pełnić rolę tarasu.

Ustala się możliwość sytuowania na działkach garaży wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków, dachy dwuspadowe o nachyleniu jak w istniejących budynkach mieszkalnych. Na posesjach położonych przy ulicy Kasprzaka od nr 4 do 26 dopuszcza się lokalizację garaży w linii ogrodzenia od strony ulicy.

Dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego, z wyjątkiem pojazdów mechanicznych, usług związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, usług administracji, usług medycznych (świadczonych poza szpitalami) i opieki społ., obsługi turystycznej itp.

Wartościowa zieleń wysoka – do zachowania.

2 Mn

Teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy budynków dla ich dostosowania do odpowiedniego standardu mieszkaniowego, pod warunkiem zachowania ich charakteru architektonicznego. Wysokość rozbudowy 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe, dachy dwu- lub czterospadowe symetryczne, o nachyleniu 30-45°. Elewacja frontowa istniejących budynków wyznacza granicę rozbudowy od strony ulicy.

Granica rozbudowy budynków mieszkalnych od strony ulicy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanych obiektów wolnostojących.

Dopuszcza się powiększenie wskaźnika zabudowy każdej z działek o 20% w stosunku do istniejącego zainwestowania przedstawionego w rysunku planu.

Ustala się możliwość wtórnego podziału działki nr 6 pod warunkiem dokonania stosownych zmian stanu władania (obecnie parcela znajduje się w dzierżawie wieczystej osoby fizycznej).

Możliwość lokalizacji na działkach garaży wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków, dachy dwuspadowe o nachyleniu jak w istniejących budynkach mieszkalnych.

Dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego z wyjątkiem pojazdów mechanicznych, usług związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, usług administracji, usług medycznych (świadczonych poza szpitalami) i opieki społ., obsługi turystycznej itp.

Wartościowy drzewostan do bezwzględneho zachowania.

3 Mn

Kwartał istniejącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.

Budynki położone przy ulicy Widok zrealizowane przed rokiem 1939 - dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę pod warunkiem utrzymania historycznego charakteru architektonicznego. Max. wysokość rozbudowy 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe, dachy dwu- lub czterospadowe symetryczne, o nachyleniu 30-55°. Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy wyznacza najdalej wysunięty element budynku istniejącego.

Dopuszcza się powiększenie wskaźnika zabudowy każdej z działek o 20% w stosunku do istniejącego zainwestowania przedstawionego w rysunku planu.

Ustala się możliwość budowy garaży wolnostojących lub dobudowanych do istniejących

budynków. Na działkach zajmowanych przez historyczną zabudowę willową, garaże przykrywać dachami dwuspadowymi o nachyleniu jak w istniejących budynkach mieszkalnych.

Dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego z wyjątkiem pojazdów mechanicznych, usług związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, usług administracji, usług medycznych (świadczonych poza szpitalami) i opieki społ., obsługi turystycznej itp.

Zaleca się korektę wschodniej granicy działek nr 88 i 89 oraz, po zmianie przebiegu odcinka ulicy Malinnik, korektę północnej granicy działek nr 88 i 92 - jak w rysunku planu. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka we wschodniej części terenu - do zachowania.

4 Mn

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zrealizowana częściowo przed rokiem 1939. Dopuszcza się możliwość zmiany brył budynków przedwojennych przy zachowaniu ich historycznego charakteru architektonicznego. Wysokość rozbudowy - 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe, dachy dwu- lub czterospadowe symetryczne, o nachyleniu 30-55°. Elewacja frontowa istniejących budynków wyznacza granicę rozbudowy od strony ulic oraz nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów wolnostojących.

Dopuszcza się powiększenie wskaźnika zabudowy każdej z działek o 20% w stosunku do istniejącego zainwestowania przedstawionego w rysunku planu.

Możliwość sytuowania na działkach garaży wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków. Na działkach zajmowanych przez historyczną zabudowę willową, garaże przykrywać dachami dwuspadowymi o nachyleniu jak w istniejących budynkach mieszkalnych.

Dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego z wyjątkiem pojazdów mechanicznych, usług związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, usług administracji, usług medycznych (świadczonych poza szpitalami) i opieki społ., obsługi turystycznej itp.

Wartościowa zieleń wysoka (starodrzew) - do zachowania.

5 U,M

Teren projektowanych nieuciążliwych usług handlu, gastronomii, administracji, zdrowia i obsługi turystycznej, zabudowy jedno- lub wielorodzinnej o niskiej intensywności oraz niezbędnych obiektów i urządzeń towarzyszących. Zalecana lokalizacja zabudowy usługowej w północnej części terenu - wzdłuż ulicy Wolności. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia - jako uzupełniającej - funkcji mieszkalnej na górnych kondygnacjach budynków usługowych. Dopuszczalna wysokość budynków - od 1 do 3 kondygnacji. Architektura projektowanych obiektów mieszkalnych winna nawiązywać do historycznej zabudowy w rejonie ulic Widok i Kasprzaka. Dachy projektowanych budynków mieszkalnych dwu- lub czterospadowe o nachyleniu 30-45°. W rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zalecane granice działek.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony północnej i wschodniej wyznaczają niebudowlane korytarze sieci infrastruktury technicznej.

Ustala się możliwość zagospodarowania całego kwartału przez jednego inwestora bez przeprowadzania wtórnego podziału.

Wymagana intensywność zabudowy netto - 0,3÷0,8.

Ustala się lokalizację w obrębie kwartału miejsc postojowych w ilości uzależnionej od rodzaju sytuowanych usług:

- dla administracji i handlu - 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług zdrowia - 1 mp na 30 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług gastronomii - 1 mp na 4÷8 m² powierzchni części konsumpcyjnej.

Ustala się korektę południowej granicy działek nr 9 i 10 po zmianie przebiegu odcinka ulicy Malinnik - jak w rysunku planu.

Obsługa komunikacyjna - ulicą Malinnik oraz projektowanym sięgaczem.

Zalecane wejścia do usług od strony ulicy Wolności.

Szczegółowego opracowania wymaga formalnie ważny wgląd na narożnik budynku w

północno - zachodniej części parceli.

W uzgodnieniu z gestorami sieci wymaga się przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zainwestowaniem.

6 MWn

Teren projektowanej zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności.

Zaniedbany plac sportowy - do likwidacji.

Projektowane niskie budynki mieszkalne o wysokości 2+3 kondygnacji plus poddasze użytkowe. Wymagana intensywność zabudowy netto - 0,5÷0,8.

Dachy dwu- lub czterospadowe. W rysunku planu określono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony wschodniej.

W obrębie kwartału ustala się lokalizację miejsc postojowych - 1 mp na 1 mieszkanie.

Istniejąca zieleń wysoka - do zachowania.

7 U,M

Teren projektowanych nieuciążliwych usług handlu, gastronomii, administracji lub zdrowia z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Wysokość zabudowy 1+3 kondygnacji, dachy dwu- lub czterospadowe o nachyleniu 30-45°. Intensywność zabudowy netto - 0,5÷0,8. W rysunku planu ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony północnej i wschodniej.

Dopuszcza się możliwość podziału działki na dwie mniejsze.

Na działkach ustala się lokalizację miejsc postojowych:

- dla administracji i handlu - 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług zdrowia - 1 mp na 30 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług gastronomii - 1 mp na 4+8 m² powierzchni części konsumpcyjnej.

Obsługa komunikacyjna od strony ulicy Malinnik.

Elewacja budynku projektowanego w północno - wschodnim narożniku wymaga szczególnego opracowania ze względu na eksponowaną lokalizację.

8 M,U

Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej - usługi zdrowia, administracji, handlu lub oświaty.

Dopuszczalna wysokość zabudowy 1+3 kondygnacje plus poddasze użytkowe. Intensywność zabudowy netto - 0,5÷0,8. Dachy dwu- lub czterospadowe. W rysunku planu określono zasady podziału terenu oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony wschodniej.

Na działkach ustala się lokalizację miejsc postojowych:

- dla administracji i handlu - 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług zdrowia - 1 mp na 30 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług oświaty - 1 mp na 30 uczniów.

Obsługa komunikacyjna od strony przedłużonej w kierunku południowym ulicy Malinnik oraz projektowanym sięgaczem.

1 KS

Istniejąca ulica Sołtysia - lokalna jednojezdniowa, dwupasowa (L 1/2).

Zaleca się poprowadzenie w ulicy kolektora sanitarnego.

Znajdująca się w liniach rozgraniczających zieleń wysoka - do zachowania.

2 KS

Istniejąca ulica lokalna Malinnik - lokalna jednojezdniowa, dwupasowa (L 1/2).

Ustala się korektę przebiegu odcinka między skrzyżowaniem z ulicą Widok a budynkiem nr 3 oraz przedłużenie ulicy w kierunku południowym - jak w rysunku planu.

Drzewa znajdujące się w liniach rozgraniczających - do zachowania.

3 KS

Istniejące ulice lokalne Widok i Pionierska obsługujące zespoły zabudowy mieszkaniowej. Zalecana budowa kanalizacji sanitarnej na odcinku między ulicą Sołtysią i Kasprzaka. Zieleń wysoka w liniach rozgraniczających - do zachowania.

4 KS

Istniejąca ulica Kasprzaka - lokalna jednojezdniowa, dwupasowa (L 1/2). Zalecana budowa kolektora sanitarnego wzdłuż ulicy. Istniejąca zieleń wysoka w liniach rozgraniczających - do zachowania.

5 KS

Istniejąca ulica Granitowa – dojazdowa jednojezdniowa, dwupasowa (D 1/2), łącząca ulice Kasprzaka i Widok, wymagająca budowy nawierzchni.

6 KS

Projektowane połączenie ulicy Malinnik z ulicą Wolności odcinkiem ulicy lokalnej jednojezdniowej, dwupasowej o szerokości w liniach rozgraniczających 14 m. Zaleca się wykonanie chodników po obu stronach ulicy.

§ 4

Dla całego obszaru objętego zmianami planu przyjmuje się następujące ustalenia:

Ze względu na położenie w granicach strefy B ochrony uzdrowiska „Cieplice” ustala się stosowanie w projektowanych budynkach bezpiecznych dla środowiska technik grzewczych (np. paliwo gazowe), zaleca się również stopniową eliminację lokalnych kotłowni węglowych.

Na terenie leżącym w strefie B ochrony konserwatorskiej - wszystkie prace ziemne powinny być konsultowane ze służbami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej dla obiektów istniejących i projektowanych - z istniejących sieci infrastruktury. Zaleca się również budowę kolektora sanitarnego w ulicach Kasprzaka i Sołtysiej.

Użyte w tekście planu określenie: „istniejące zainwestowanie przedstawione w rysunku planu” oznacza obiekty zaznaczone na rysunku i w legendzie rysunku zmian planu jako „budynki istn. do zachowania”.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 5

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 3 ustawy z dnia 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 6

W zakresie objętym nin. uchwałą tracą moc:

- ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego jednostki Centralnej w Jeleniej Górze uchwalonego uchwałą nr XI/47/89 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dn. 21 grudnia 1989 r. (Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego z 1989 r. nr 18, poz. 248).
- ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Jeleniej Góry, uchwalonego uchwałą nr XXII/181/91 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 28.11.1991 (Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego z 1992 r. nr 8, poz. 71).

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 8

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

PRZEDSIĘSIADZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Zofia Czernow

