

UCHWAŁA NR 629/XLIX/2006 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2006R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr 466/XXXIX/2005 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 października 2005r.), po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra

Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1 000,
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2.

Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka A oraz rysunek planu,
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka B oraz rysunek planu,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka C oraz rysunek planu,
- 4) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz osie symetrii i kompozycyjne - ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka D oraz rysunek planu,

- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka E oraz rysunek planu,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka F oraz rysunek planu,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryki B,C,D i E,
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka G,
- 9) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka D w tabelach dotyczących terenów będących przestrzeniami publicznymi wyznaczonych na rysunku planu,
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 oraz rysunek planu,
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7 oraz rysunek planu,
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8.

§ 3.

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej,
- 3) **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,
- 4) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,
- 6) **obowiązującej linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny, której przebieg oznaczony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu,
- 7) **orientacyjnej linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny, której przebieg określony na rysunku planu może podlegać modyfikacjom, jednak wyłącznie według zasad określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
- 8) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny celu publicznego oraz inne tereny bezpośrednio do nich przyległe, w tym prywatne, tworzące wyodrębnioną przestrzeń, którą ograniczają elementy istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, stanowiące integralną część tej przestrzeni (tj. ogrodzenia, elewacje frontowe budynków, elementy małej architektury, szpalery zieleni itp.). Zasięg przestrzeni publicznej na styku z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy rozumieć jako zasięg do projektowanej ściany budynku,
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania budynku. Przekroczenie tej linii jest dopuszczalne wyłącznie o ile ustalenia szczegółowe tak stanowią i w zakresie określonym w tych ustaleniach,
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku, za wyjątkiem przypadków, w których jej przekroczenie dopuszczają ustalenia szczegółowe. Na terenach przeznaczonych pod nowe zainwestowanie, wzdłuż ciągów komunikacyjnych wyznaczonych nieprzekraczalną linią rozgraniczającą,

nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ulegają przesunięciu odpowiednio do ewentualnego przesunięcia linii rozgraniczających.

- 11) **objektach do zachowania** - należy przez to rozumieć objekty, wobec których plan akceptuje trwałą adaptację w obecnej formie architektoniczno - przestrzennej. Objekty te mogą także podlegać przebudowie, modernizacji bądź wymianie zgodnie z ustalonymi w planie wymaganiami przestrzennymi,
- 12) **objektach do możliwego zachowania** - należy przez to rozumieć objekty, których zachowanie bądź likwidacja jest uzależniona od woli władającego terenem, bądź niezależnych od planu decyzji administracyjnych. Objekty te winny być brane pod uwagę przy rozpatrywaniu wskaźników urbanistycznych określonych planem,
- 13) **objektach do likwidacji** – należy przez to rozumieć objekty, które winny ulec likwidacji w ramach realizacji planu. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób pozwalający na zachowanie obiektu wskazanego do likwidacji w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dotyczących intensywności zabudowy w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
- 15) **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 dotyczących wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
- 16) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od rzędnej terenu ustalonej dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych i odnoszącą się do:
 - a) najwyższej kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,
 - b) pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego,
 Wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały,
- 17) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci oraz symetrii układu połąci w płaszczyźnie ściany usytuowanej wzdłuż linii zabudowy,
- 18) **kącie nachylenia połąci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie ustalonym na rysunku planu, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,
- 19) **orientacyjnych granicach obszarów ograniczonego użytkowania** – należy przez to rozumieć granice naniesione w oparciu o potencjalny (teoretyczny) zasięg oddziaływania obiektu, dla którego ustala się obszar ograniczonego użytkowania. Granice te są obowiązującym ustaleniem planu do czasu wydania stosownej decyzji administracyjnej,
- 20) **terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, w chwili wejścia w życie niniejszego planu, funkcję mieszkaniową o charakterze jednorodzinny w rozumieniu przepisów szczególnych. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie dopuszcza się zwiększania liczby lokali mieszkalnych,
- 21) **terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, w chwili wejścia w życie niniejszego planu, funkcję mieszkaniową o charakterze wielorodzinny i mieszkalnictwa zbiorowego, w rozumieniu przepisów szczególnych. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie dopuszcza się zwiększania liczby lokali mieszkalnych,
- 22) **terenach istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących bądź mogących służyć działalności z zakresu:
 - handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 2000m²,
 - gastronomii,
 - działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - ubezpieczeń i finansów,
 - poczty i telekomunikacji,
 - oświaty i nauki,

- odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
 - opieki społecznej,
 - kultury, sztuki i rozrywki,
 - sportu i rekreacji,
 - turystyki i hotelarstwa,
 - projektowania i pracy twórczej,
 - drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku,
- 23) **terenach istniejącej i projektowanej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących bądź mogących służyć rzemiosłu, drobnej wytwórczości, handlowi hurtowemu a także lokalizacji baz, składów i obiektów gospodarki komunalnej,
- 24) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
- 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny,
 - 4) oznaczenia przestrzeni publicznych,
 - 5) oznaczenia dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacji kołowej - funkcje i standardy techniczne ulic,
 - 6) ustalenia dotyczące stopnia zachowania zabudowy istniejącej,
 - 7) wymagania przestrzenne dla trwale adaptowanej bądź nowo realizowanej zabudowy oraz dla zagospodarowania terenu, w tym obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wymagania zawarte w tabelkach odnoszących się do terenów,
 - 8) granice działek, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 9) granica planu, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.
2. Zawarte w rysunku planu oznaczenia dotyczące:
- 1) obiektu wskazanego do objęcia ewidencją zabytków,
 - 2) strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - 3) obszaru ograniczonego użytkowania związanego z linią elektroenergetyczną 110kV,
- mają charakter informacyjny i mogą podlegać modyfikacjom wynikającym z właściwych w ich przedmiocie decyzji administracyjnych,
3. Oznaczone na rysunku planu orientacyjne granice terenu wymagającego rekultywacji są oznaczeniem informacyjnym opartym na wykonanym dla rozpatrywanego opracowaniu branżowym pt. „Sprawozdanie z prac geologicznych wraz z koncepcją rekultywacji terenu działek położonych przy ul. Grunwaldzkiej w Jeleniej Górze”.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 5.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawiera poniższa tabela:

USTALENIA DLA TERENÓW U,DG,MN,MW:		
przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	nr terenu	ustalenia
<i>A - przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</i>	1-4	<p>1) przeznaczenie podstawowe, o ile ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i działalności gospodarczej, b) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, <p>2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się,</p> <p>3) oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) w sąsiedztwie ciągu pieszo – jezdnego KD/p-j 1 w zakresie 5,00m i pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie ciągu poniżej 8,00m, b) w sąsiedztwie ciągu pieszo – jezdnego KD/p-j 2 w zakresie 2,00m, przy wymaganej minimalnej szerokości ciągu zgodnej ze stanem istniejącym, c) w sąsiedztwie publicznych ulic dojazdowych KD/D 1 i KD/D 2 w zakresie 15,00m, przy zapewnieniu szerokości obu ulic na poziomie minimum 12,00m, d) w sąsiedztwie pozostałych terenów – w zakresie 40,00m,
	1	w obrębie działki nr 6/1 istniejącą funkcję mieszkaniową wielorodzinną wskazuje się do likwidacji. Dopuszcza się wprowadzenie nowej funkcji mieszkaniowej przy czym dopuszczenie to ogranicza się wyłącznie do lokali towarzyszących funkcji usługowej lub działalności gospodarczej.
<i>B – zasady ochrony środowiska i przyrody</i>	1-4	<p>1) ze względów akustycznych tereny U,DG,MN,MW kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,</p> <p>2) energię dla celów grzewczych należy pozyskiwać z wykluczeniem mazutu oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy,</p> <p>3) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.),</p> <p>4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych w zagospodarowaniu działek na poziomie 25%.</p>
<i>C – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego</i>	1-4	<p>1) w związku z położeniem terenów w strefie „OW” obserwacji archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z procesem inwestycyjnym wymagają zgłoszenia Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków.</p> <p>2) zasięg strefy obserwacji archeologicznej określa rysunek planu.</p>

	4	w odniesieniu do obiektu zabytkowego proponowanego do objęcia wpisem do ewidencji zabytków oraz jego bezpośredniego otoczenia ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac budowlanych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków. Informację o takim statusie obiektu zawiera rysunek planu.
<i>D – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu</i>	1-4	<ol style="list-style-type: none"> 1) w odniesieniu do istniejącego budynku wskazanego do zachowania wprowadza się następujące ustalenia: <ol style="list-style-type: none"> a) wymaga się, z zastrzeżeniem podpunktu „b” zachowania obecnych gabarytów, układu dachów oraz charakterystycznego detalu architektonicznego. b) zmiana gabarytów i wystroju elewacji jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie wynikającym z potrzeby likwidacji barier architektonicznych, montażu okien połaciowych oraz działań termomodernizacyjnych, 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek, 3) w wypadku stosowania dachów stromych wymaga się ich symetrii w myśl definicji zawartej w § 3 pkt 17, 4) wymiana stolarki otworowej jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania jednorodnego rozwiązania co do kolorystyki, materiału i rysunku w obrębie całego budynku, 5) nie dopuszcza się przebudowy budynków krytych dachami symetrycznymi w sposób zakłócający tę symetrię. 6) wymiana lub uzupełnienie pokrycia dachów jest dopuszczalne pod warunkiem zastosowania jednakowego materiału pokrycia na całym dachu, 7) dla ogrodzeń przyległych do ulic publicznych ustala się maksymalną wysokość 1,50m, 8) w części terenu stanowiącej przestrzeń publiczną wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, za wyjątkiem oznaczeń firm związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie terenu. Dopuszcza się 1 obiekt reklamowy w obrębie działki. W wypadku potrzeby oznaczenia na nośniku reklamowym kilku podmiotów, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych,
	1	<ol style="list-style-type: none"> 1) jako podstawę dla ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy przyjmuje się rzędną 334,5mnp, 2) w obrębie posesji nr 84 i 84a przy ul. Grunwaldzkiej dopuszcza się zagospodarowanie wariantowe: <ol style="list-style-type: none"> a) zachowanie istniejącej zabudowy i adaptacja jej do nowego przeznaczenia ustalonego w planie, b) likwidację istniejącej zabudowy, 3) w przypadku decyzji o zachowaniu budynków nr 84 i 84a, w obrysie tych budynków nie obowiązują ustalenia rysunku planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasięgu przestrzeni publicznej
	2,3	Jako podstawę dla ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy przyjmuje się rzędną 334,0m npm.
	4	Jako podstawę dla ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy przyjmuje się rzędną 332,0m npm.

<i>E- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów</i>	1-4	nie ustala się
<i>F- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</i>	1-4	1) podział terenu na działki budowlane określa rysunek planu. 2) dokonanie innego niż określony na rysunku planu podziału terenu jest dopuszczalne wyłącznie o ile: a) docelowym projektem podziału objęty zostanie cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, b) podział terenu respektować będzie wszystkie ustalenia regulacyjne planu,
USTALENIA DLA TERENÓW U,DG:		
przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	nr terenu	ustalenia
<i>A - przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</i>	1-3	1) przeznaczenie podstawowe - tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i działalności gospodarczej, 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się, 3) oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu: a) w sąsiedztwie ciągu pieszo – jezdnego KD/p-j 1 w zakresie 5,00m i pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie ciągu poniżej 8,00m, b) w sąsiedztwie publicznej ulicy dojazdowej KD/D1– w zakresie 50,00m i przy zapewnieniu jej szerokości na poziomie minimum 12,00m, c) w sąsiedztwie publicznej ulicy dojazdowej KD/D2– w zakresie 15,00m i przy zapewnieniu jej szerokości na poziomie minimum 12,00m, d) w sąsiedztwie wewnętrznej ulicy dojazdowej KDW/D.1 w zakresie 5,00m i przy zapewnieniu jej szerokości na poziomie minimum 12,00m, e) w sąsiedztwie pozostałych terenów – w zakresie 40,00m,
<i>B – zasady ochrony środowiska i przyrody</i>	1-3	1) tereny U,DG nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 2) energię dla celów grzewczych należy pozyskiwać z wykluczeniem mazutu oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy, 3) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.), 4) ustala się minimalny udział terenów biologicznie czynnych w zagospodarowaniu działek na poziomie 20%,

	1	część terenu (oznaczona na rysunku planu) położona jest w obrębie nieczynnego składowiska odpadów. Obszar ten wymaga przeprowadzenia rekultywacji. Program rekultywacji należy ustalić w oparciu o opracowanie branżowe biorąc pod uwagę docelowe przeznaczenie terenów.
	2,3	1) w przypadku lokalizacji w obrębie terenu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów szczególnych, wymaga się wprowadzenia wzdłuż granicy z terenami przeznaczonymi pod funkcje chronione pasa zieleni izolacyjnej szerokości minimum 6,00m. 2) w pasie tym należy wprowadzić nasadzenia w formie żywopłotu wysokości min. 3,00m oraz szpaleru drzew o odstępach pomiędzy drzewami wynoszących maksimum 6,00m.
<i>C – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego</i>	1,2	nie ustala się
	3	fragment terenu, oznaczony na rysunku, leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej, wszelkie prace ziemne związane z procesem inwestycyjnym wymagają zgłoszenia Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków.
<i>D – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu</i>	1-3	1) stopień zachowania zabudowy istniejącej, parametry zabudowy projektowanej bądź przebudowywanej oraz wskaźniki wykorzystania terenów określa rysunek planu, 2) w części terenu stanowiącej przestrzeń publiczną wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, za wyjątkiem oznaczeń firm związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie terenu. Dopuszcza się 1 obiekt reklamowy w obrębie działki. W wypadku potrzeby oznaczenia na nośniku reklamowym kilku podmiotów, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych, 3) dla ogrodzeń przyległych do ulic publicznych ustala się maksymalną wysokość 1,50m, 4) ewentualne place składowe należy lokalizować w głębi działek, a od frontów wprowadzać zieleń urządzoną oraz dojazdy i dojścia, 5) w wypadku stosowania dachów stromych wymaga się ich symetrii w myśl definicji zawartej w § 3 pkt 17,
	1	jako podstawę dla ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy przyjmuje się: a) na działkach oznaczonych literą A - rzędną 333,0m npm, b) na działkach pozostałych – 331,0 m npm,
	2	jako podstawę dla ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy przyjmuje się rzędną 331,0 m npm.
	3	jako podstawę dla ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy przyjmuje się rzędną 332,0 m npm.
	<i>E- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów</i>	1-3

<i>F- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</i>	1-3	<ol style="list-style-type: none"> 1) podział terenu na działki budowlane określa rysunek planu. 2) dokonanie innego niż określony na rysunku planu podziału terenu jest dopuszczalne wyłącznie o ile: <ol style="list-style-type: none"> a) docelowym projektem podziału objęty zostanie cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, b) podział terenu respektować będzie wszystkie wymagania planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania i wykorzystania terenów, c) działki wydzielane w celu zapewnienia dostępu do ulic publicznych nie będą węższe niż 8,00m, 3) dopuszcza się odstępianie od wymogu, o którym mowa w punkcie 2 ppkt a) jeżeli zmiana podziału polega na: <ol style="list-style-type: none"> a) połączeniu sąsiadujących ze sobą działek, b) korekcie granicy pomiędzy 2 sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu pozostałych granic podziału.
<i>G – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</i>	1	teren wymagający rekultywacji, do czasu jej wykonania może być wykorzystywany pod parkingi i place składowe, bez prawa realizacji trwałej zabudowy kubaturowej.
	2,3	nie dopuszcza się

§ 6.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawarte w poniższej tabeli:

oznaczenie na rysunku planu	nr terenu	ustalenia
KD/D	1,2	<ol style="list-style-type: none"> 1) ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi, 2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,00m, 3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu: <ol style="list-style-type: none"> a) w odniesieniu do ulicy KD/D.1: <ul style="list-style-type: none"> - w sąsiedztwie terenów U,DG,MN,MW o maksimum 15,00m, - w sąsiedztwie terenów U,DG o maksimum 50,00m, b) w odniesieniu do ulicy KD/D.2 o maksimum 15,00m, 4) w obrębie linii rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych, 5) system odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi, 6) tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 7) tereny KD/D są przestrzenią publiczną. W przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowanie nośników reklamowych za wyjątkiem obiektów miejskiego systemu informacji wizualnej, 8) dopuszcza się umieszczanie reklam na urządzeniach i obiektach budowlanych związanych z gospodarką drogową,

KD/D	1	<p>1) dopuszcza się podniesienie klasy ulicy do L – lokalnej przy równoczesnym wymogu zapewnienia szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających na poziomie 15,00m,</p> <p>2) ustala się przekrój uliczny, z chodnikiem obustronnym oraz możliwością zastąpienia jednego chodnika drogą rowerową,</p>
	2	<p>1) ustala się przekrój uliczny, z chodnikiem jedno lub obustronnym,</p>
KDW/D	1	<p>1) wewnętrzna ulica dojazdowa, z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi,</p> <p>2) dopuszcza się zmianę kategorii ulicy z wewnętrznej na publiczną i podniesienie klasy technicznej do „L” – lokalnej,</p> <p>3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w zakresie 5,00m, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości ulicy na poziomie 12,0m,</p> <p>4) ustala się:</p> <p>a) przekrój uliczny,</p> <p>b) chodniki jedno lub obustronne szerokości min. 2,0m,</p> <p>5) w obrębie linii rozgraniczających ulicy przewiduje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych,</p> <p>6) system odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi,</p> <p>7) teren oznaczony symbolem KDW/D nie podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska,</p> <p>8) teren KDW/D jest przestrzenią publiczną, w obrębie której ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz obiektów kubaturowych.</p>
KD_{p-j}	1,2	<p>1) ciągi pieszo - jezdne, z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi,</p> <p>2) ustala się przekrój uliczny, bez wymogu wydzielania chodników,</p> <p>3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości ciągów na poziomie:</p> <p>a) linie rozgraniczające ciąg KD/p-j. 1 – w zakresie 5,00m i przy zachowaniu minimalnej szerokości ciągu na poziomie - 8,00m,</p> <p>b) linie rozgraniczające ciąg KD/p-j. 2 – w zakresie 2,00m i przy zachowaniu minimalnej szerokości ciągu na poziomie zgodnym ze stanem istniejącym,</p> <p>4) w obrębie linii rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych,</p> <p>5) system odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi,</p>

KD_{p-j}	1,2	6) tereny oznaczone symbolem KD/p-j nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 7) tereny KD/p-j są przestrzenią publiczną, w obrębie której ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz obiektów kubaturowych.
-------------------------	-----	---

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce/1 mieszkanie lub 1 miejsce postojowe/4 użytkowników w obiektach mieszkalnictwa zbiorowego,
- 2) dla usług:
 - a) administracji i handlu – 1miejsce/40m² powierzchni użytkowej,
 - b) gastronomii – 1 miejsce/ 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) pozostałych usług – 1 miejsce/4 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy)

Za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych możliwości parkowania przyulicznego,

§ 7.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zasady ogólne:
 - a) dopuszcza się zmianę przebiegów oraz parametrów oznaczonych na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację nie oznaczonych na rysunku obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem podporządkowania ich w zakresie parametrów, przebiegu i lokalizacji funkcji podstawowej,
 - b) dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych

2) zasady szczegółowe wyposażenia obszaru objętego planem w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej określa poniższa tabela:

rodzaj systemu infrastruktury technicznej	obszar	ustalenia
zaopatrzenie w wodę	cały obszar objęty planem	z istniejącej, w miarę potrzeby rozbudowywanej, sieci wodociągowej biegnącej w ulicy Grunwaldzkiej, bazującej na miejskim systemie wodociagowym lub lokalnym ujęciu wody zlokalizowanym na zapleczu stadionu. Nowoprojektowane wodociągi należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub granic działek.
odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych	cały obszar objęty planem	do miejskiej oczyszczalni ścieków – systemem istniejących i projektowanych lokalnych kolektorów sanitarnych powiązanych z siecią główną (istniejącą i planowaną do rozbudowy) biegnącą wzdłuż ul. Grunwaldzkiej. Kolektory te należy prowadzić wzdłuż wyznaczonych w planie ciągów komunikacyjnych, lub granic działek, w sposób nie kolidujący z planowaną zabudową.
odprowadzanie ścieków opadowych	cały obszar objęty planem	poprzez istniejące i projektowane systemy kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez przepisy szczególne i operatora sieci,

zaopatrzenie w energię elektryczną	cały obszar objęty planem	w oparciu o istniejący system sieci i urządzeń elektroenergetycznych rozbudowywanych i przebudowywanych w celu poprawy warunków zasilania oraz usuwania ewentualnych kolizji, na warunkach określonych przez gestora sieci – EnergiaPRO Koncern Energetyczny S.A. Oddział w Jeleniej Górze
zaopatrzenie w gaz	cały obszar objęty planem	z istniejącej sieci dystrybucyjnej biegnącej wzdłuż ul. Grunwaldzkiej, rozbudowanej bądź zmodernizowanej stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez gestora sieci. Sieć gazową rozdzielczą należy prowadzić wzdłuż wyznaczonych w planie ciągów komunikacyjnych, lub granic działek, w sposób nie kolidujący z planowaną zabudową.
gospodarka cieplna	cały obszar objęty planem	w oparciu o rozwiązania indywidualne,
gospodarka odpadami	cały obszar objęty planem	gospodarka odpadami winna być trwale uregulowana na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych,

- 3) zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym:
- a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia przeznaczona jest do zachowania,
 - b) budowa wież antenowych dla stacji bazowych telefonii komórkowej jest dopuszczalna wyłącznie na terenach U,DG.

§ 8.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 0% - na terenach komunalnych i na terenie KD/D. 1
- 2) 30% - na pozostałych terenach.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 9.

W przypadku zmiany nazw instytucji i organów wyszczególnionych w uchwale, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionych nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi. Wprowadzenie tych zmian do planu nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 11.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr 629/XLIX/206
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 10 października 2006r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie ulicy Grunwaldzkiej, po stronie gminy wystąpią następujące zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu:

Zadanie	Sposób realizacji	zasady finansowania
Budowa ulic dojazdowych KD/D.1 i KD/D.2 oraz ciągów pieszo-jezdnych KD/p-j.1 i KD/p-j.2 wraz z infrastrukturą techniczną (oświetleniem i kanalizacją deszczową)	Inwestycje z możliwością etapowania,	ze środków budżetowych, w ramach działu 600 – <i>transport i łączność</i> – rozdział 60016 <i>drogi publiczne gminne</i>
Budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zaopatrującej tereny wyznaczone w planie pod zainwestowanie	Inwestycje z możliwością etapowania, realizowane łącznie z budową ulic	ze środków budżetowych, w ramach działu 900 – <i>gospodarka komunalna i ochrona środowiska</i> – rozdział 90095 <i>pozostała działalność</i>

W wypadku pozyskania środków pozabudżetowych na realizację w/w inwestycji zasady finansowania w/w zadań zmieniają się odpowiednio do uzyskanych funduszy.