

UCHWAŁA NR 507/XLII/2006
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
Z DNIA 31 STYCZNIA 2006 r.

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego przy ul. Podchorążych w Jeleniej Górze.*

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 115/XII/2003 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 16 września 2003r., po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra

Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE.

§1

1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Podchorążych w Jeleniej Górze.

2.Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3.Załącznikami do uchwały są:

- 1)załącznik nr1 - rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu
- 2)załącznik nr 2 –rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3)załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2

Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera w §5 ust.1-5 rubryka A oraz rysunek planu,
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera §5 ust.1-5 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 ust. 1-5, rubryka C,
- 4) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - ustalenia w tym zakresie zawiera w §5 ust. 1-5 rubryka D oraz rysunek planu
- 5) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - ustalenia w tym zakresie zawiera w §5 ust.1-5 rubryka E oraz rysunek planu,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ustalenia w tym zakresie zawiera w §5 ust.1-5 rubryka F oraz rysunek planu,
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera w §5 ust.1-5 rubryka G,

- 8) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – wymagania w tym zakresie zawiera §8, dla przestrzeni określonych na rysunku planu,
- 9) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera w §6 oraz rysunek planu,
- 10) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera w §7 oraz rysunek planu,
- 11) stawki procentowej, służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera w §9.

§3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Podchorążych;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania budynku wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; przekroczenie tej linii jest dopuszczalne wyłącznie w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych, dla obowiązującej linii zabudowy,
- 5) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny ulic i placów wraz z przyległymi terenami, tworzące wspólnie wyodrębnioną przestrzeń, którą ograniczają elementy zagospodarowania - głównie elewacje frontowe budynków, ogrodzenia, szpalery drzew i zespoły zieleni, stanowiące integralną część tej przestrzeni,
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej stałych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 7) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażającą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 8) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego):
 - do poziomu okapu w przypadku budynku krytego dachem stromym,
 - do pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego,
- 9) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć fragment obiektu ukształtowany w sposób wyróżniający go pod względem formy w istniejącym układzie zabudowy;
- 10) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci oraz o symetrycznym układzie połąci na rzucie budynku lub położeniu kalenicy na osi podłużnej rzutu budynku,
- 11) **wymaganym przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć ustalony kierunek najdłuższej ciągłej linii kalenicy dachu,
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenów, obiektów lub części obiektów z zakresu:
 - handlu detalicznego,
 - gastronomii,
 - biurowej (administracji, zarządzania, finansów itp.)
 - poczty i telekomunikacji,
 - oświaty,
 - ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,
 - rekreacji i sportu,
 - kultury,
 - turystyki i hotelarstwa,
 - projektowania i pracy twórczej,
 - rozrywki, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli,

z ograniczeniami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – obowiązujące i orientacyjne;
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów odnoszące się do ich przeznaczeń oraz warunków zabudowy i zagospodarowania;
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej ulic;
- 5) oznaczenie przestrzeni publicznej,
- 6) oznaczenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, obejmujące:
 - a) budynki do zachowania,
 - b) linie zabudowy budynków obowiązujące i nieprzekraczalne,
 - c) wymagany przebieg kalenicy
 - d) dominanty architektoniczne,
 - e) istniejące drzewa objęte ochroną ,
 - f) obiekty zrujnowane do rozbiórki,
 - g) włączenie do drogi z określeniem dopuszczalnego zakresu przesunięcia,
 - h) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 PN1,6 Mpa do zachowania,
 - i) napowietrzną linię energetyczną sn do zachowania i do przebudowy (skablowania),
 - j) granice dopuszczalnej lokalizacji zabudowy od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 300.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§5

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej		
Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1 - 11	<p>1) Przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej.</p> <p>2) Przeznaczenie uzupełniające - wyłącznie usługi wbudowane: a) wielkość usług – zgodnie z przepisami odrębnymi, b) typy usług:</p> <ul style="list-style-type: none"> • handel detaliczny artykułami spożywczymi, • biura (administracji, zarządzania, finansów itp.) • ochrona zdrowia, • kultura, • pracownie projektowe i pracy twórczej, • inne nieuciążliwe usługi o charakterze małych pracowni i zakładów usługowych (fotograf, fryzjer, solarium itp.). <p>3) Orientacyjne linie rozgraniczające mogą podlegać przesunięciu w następującym zakresie: a) do 5,0m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi między danym terenem a terenem ulicy, przy zachowaniu ciągłości linii rozgraniczającej ulicy, b) do 10,0m – w pozostałych przypadkach.</p>
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody	1 - 11	<p>1) Przy zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejących układów zieleni szpalerowej i zespołów krzewów ozdobnych.</p> <p>2) Nowe zespoły zieleni należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów kompozycyjnych zieleni występujących w otoczeniu.</p> <p>3) W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu tereny podlegają ochronie zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt a) ustawy Prawo ochrony środowiska.</p>
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1 - 11	<p>1) Nie ustala się – na terenach nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie kulturowej.</p> <p>2) W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.</p>

<p>D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</p>	<p>1 - 11</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Wymagania dotyczące parametrów, wskaźników i cech kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania określono w tabelkach na rysunku planu. 2) Na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi należy lokalizować wyłącznie jeden typ zabudowy, ustalony w oparciu o tabelę, określającą wymagania przestrzenne dla zabudowy, zamieszczoną na rysunku planu. 3) Obowiązujące linie zabudowy wyznaczają linię usytuowania podstawowej bryły budynku; nie dotyczą one wysuniętych parterowych przedsionków wejściowych, witryn wystawowych oraz wykuszy elewacyjnych, o głębokości do 1,5m i szerokości do 2,5m. Wymagany przebieg kalenicy na bryłach budynków lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – równoległy do tej linii. 4) W przypadku zmiany, oznaczonych na rysunku planu orientacyjnych linii rozgraniczających ulic, położenie linii zabudowy ustalone wzdłuż tych ulic należy zmienić odpowiednio. 5) W zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki budowlanej, za wyjątkiem ustaleń punktu b, 6) Dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, o maksymalnej pow. zabudowy do 40m². Garaże należy lokalizować i kształtować wg. następujących zasad: <ol style="list-style-type: none"> a) garaże mogą być sytuowane w odległości min. 15m od linii rozgraniczającej ulicy, wzdłuż której wyznaczona jest obowiązująca linia zabudowy dla budynku mieszkalnego, b) garaże mogą być lokalizowane w odległości min. 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, c) garaże kryte będą dachami stromymi, symetrycznymi, dwuspadowymi o min. spadku 30⁰ i wysokości okapu od 2,2m do 2,7m. 7) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wg ustaleń §7 – ustalenia ogólne - pkt 4.
	<p>6</p>	<ol style="list-style-type: none"> 8) Wymagania dotyczące minimalnych wskaźników zabudowy nie dotyczą istniejącego budynku. 9) Na terenie dopuszcza się lokalizację garaży między obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy. Garaże należy zlokalizować wzdłuż jednolitej linii zabudowy.
<p>E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów</p>	<p>1 - 11</p>	<p>– Nie ustala się. Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.</p>

F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1 - 11	1) Parametry działek i położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego określono w tabelkach na rysunku planu. 2) Nie ustala się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na odcinkach łukowych w rejonie skrzyżowań. 3) Podziałem należy objąć co najmniej teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem zapisu rubryki D pkt 2. 4) Dopuszcza się wydzielenie działek, pod urządzenia infrastruktury technicznej określone w § 7 – ustalenia ogólne - pkt 4, na warunkach i o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1 - 11	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / tereny zabudowy usługowej

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1-3	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) tereny zabudowy usługowej, na których dopuszcza się: <ul style="list-style-type: none"> • usługi określone dla terenów MN w ust.2, rubryka A, pkt. 2; • funkcję mieszkaniową jednorodzinną. 2) Przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się 3) Orientacyjne linie rozgraniczające mogą podlegać przesunięciu w następującym zakresie: a) do 5,0m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi między danym terenem a terenem ulicy, przy zachowaniu ciągłości linii rozgraniczającej ulicy, b) do 10,0m – w pozostałych przypadkach.
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody	1-3	1) Przy zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejących układów zieleni szpalerowej i zespołów krzewów ozdobnych. 2) Nowe zespoły zieleni należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów kompozycyjnych zieleni występujących w otoczeniu. 3) W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu tereny podlegają ochronie zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt a) ustawy Prawo ochrony środowiska. 4) Lokalizację obiektów należy poprzedzić przeprowadzeniem szczegółowych badań geologiczno – inżynierskich, w szczególności na terenie nr 2.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1-3	1) Nie ustala się - na terenach nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie kulturowej. 2) W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

<p>D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</p>	<p>1-3</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Wymagania dotyczące parametrów, wskaźników i cech kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania określono w tabelkach na rysunku planu. 2) Na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi należy lokalizować wyłącznie jeden typ zabudowy, ustalony w oparciu o tabelę, określającą wymagania przestrzenne dla zabudowy, zamieszczoną na rysunku planu. 3) Obowiązujące linie zabudowy wyznaczają linię usytuowania podstawowej bryły budynku; nie dotyczą one wysuniętych parterowych przedsiionków wejściowych, witryn wystawowych oraz wykuszy elewacyjnych, o głębokości do 1,5m i szerokości do 2,5m. 4) W przypadku zmiany, oznaczonych na rysunku planu, orientacyjnych linii rozgraniczających ulic, położenie linii zabudowy ustalone wzdłuż tych ulic należy zmienić odpowiednio. 5) Wymagany przebieg kalenicy na bryłach budynków lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – równoległy do tej linii. 6) Zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki budowlanej, za wyjątkiem garaży wg ustaleń punktu 7b. 7) Dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, o pow. zabudowy do 40m², wg następujących zasad: <ol style="list-style-type: none"> a) garaże mogą być sytuowane w odległości min. 15m od linii rozgraniczającej ulicy, wzdłuż której wyznaczona jest obowiązująca linia zabudowy dla budynku mieszkalnego, b) garaże mogą być lokalizowane w odległości min. 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, c) garaże kryte będą dachami stromymi, symetrycznymi, dwuspadowymi o min. spadku 30⁰ i wysokości okapu od 2,2m do 2,7m. 8) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wg ustaleń §7 – ustalenia ogólne - pkt 4.
<p>E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów</p>	<p>1-3</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Nie ustala się. Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1-3	1) Parametry działek i położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego określono w tabelkach na rysunku planu. 2) Podziałem należy objąć co najmniej teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem zapisu ust. D pkt 2. 3) Dopuszcza się wydzielenie działek, pod urządzenia infrastruktury technicznej określone w §7 – ustalenia ogólne - pkt 4, na warunkach i o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych.
	1	4) Przy podziale należy uwzględnić ustalenia określone w rubryce D pkt 2.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1-3	1) Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

3. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U – tereny zabudowy usługowej		
Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1 - 3	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny zabudowy usługowej. 2) Przeznaczenie uzupełniające; - nie dopuszcza się. 3) Orientacyjne linie rozgraniczające mogą podlegać przesunięciu w następującym zakresie: a) do 5,0m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi między danym terenem a terenem ulicy, przy zachowaniu ciągłości linii rozgraniczającej ulicy, b) do 10,0m – w pozostałych przypadkach.
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody	2	1) Istniejące drzewa, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie. 2) Ustala się zakaz lokalizacji: a) budynków w odległości do 6,0m od pni drzew podlegających ochronie, b) obiektów budowlanych w sposób, który może spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew podlegających ochronie.
	1 - 3	3) Przy zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejących układów zieleni szpalerowej i zespołów krzewów ozdobnych. 4) Nowe zespoły zieleni należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów kompozycyjnych zieleni występujących w otoczeniu. 5) Parkingi należy projektować o nawierzchniach chroniących przed przedostaniem się zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu. Wody deszczowe z parkingów należy odprowadzać poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę. 6) Lokalizację obiektów należy poprzedzić przeprowadzeniem szczegółowych badań geologiczno – inżynierskich.

	3	<p>7) Wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami MN nr 1, 2 i 3 należy wprowadzić zieleń izolacyjną w pasie o szerokości minimum 12m. Zieleń ta nie może być uwzględniana przy określeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>8) W zespołach miejsc postojowych o wielkości powyżej 40 stanowisk należy lokalizować zieleń wysoką w formie pasów (szpalerów) wzdłuż granic parkingu lub na parkingu w ilości - 1 drzewo na każde 6 stanowisk postojowych.</p>
	1 - 2	<p>9) W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt a) ustawy Prawo ochrony środowiska.</p>
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1 - 3	<p>1) Nie ustala się - na terenach nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie kulturowej.</p> <p>2) W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.</p>
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowaniu terenu	1 - 3	<p>1) Parametry, wskaźniki, cechy kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek oraz terenu określa rysunek planu.</p> <p>2) Obowiązujące linie zabudowy wyznaczają linię usytuowania podstawowej bryły budynku; nie dotyczą one wysuniętych parterowych przedsionków wejściowych, witryn wystawowych oraz wykuszy elewacyjnych, o głębokości do 1,5m i szerokości do 2,5m.</p> <p>3) W przypadku zmiany:</p> <p>a) linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu jako orientacyjne, położenie linii zabudowy ustalone wzdłuż tych linii należy zmienić odpowiednio,</p> <p>b) granic działek budowlanych, oznaczonych na rysunku planu jako proponowane, położenie linii zabudowy ustalone na rysunku planu jest obowiązujące.</p> <p>4) Zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki budowlanej, za wyjątkiem garaży, zgodnie z ustaleniami punktu 7b.</p> <p>5) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wg ustaleń §7 – ustalenia ogólne - pkt 4.</p>
	1 - 2	<p>6) Wymagany przebieg kalenicy na bryłach budynków lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – równoległy do tej linii.</p> <p>7) Dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, o pow. zabudowy do 40m², wg następujących zasad:</p> <p>a) garaże mogą być sytuowane w odległości min. 15m od linii rozgraniczającej ulicy, wzdłuż której wyznaczona jest obowiązująca linia zabudowy dla budynku mieszkalnego,</p> <p>b) garaże mogą być lokalizowane w odległości min. 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,</p> <p>c) garaże kryte będą dachami stromymi, symetrycznymi, dwuspadowymi o min. spadku 30⁰ i wysokości okapu od 2,4m do 3,0m.</p>

	3	<p>8) Na terenie należy zlokalizować 3-4 oddzielne budynki, każdy o wymiarach na osi wschód - zachód:</p> <p>a) minimalnym – 40,0m,</p> <p>b) maksymalnym – 65m.</p> <p>9) Poszczególne budynki należy oddzielić przestrzenią niezabudowaną o minimalnej szerokości 10,0m, wyznaczoną wzdłuż linii prostej na osi północ – południe.</p>
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	1 - 3	– Nie ustala się. Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1 - 3	<p>1) Parametry działek oraz położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego określa rysunek planu.</p> <p>2) Podziałem należy objąć co najmniej teren wydzielony liniami rozgraniczającymi.</p> <p>3) Nie ustala się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na odcinkach łukowych w rejonie skrzyżowań.</p> <p>4) Dopuszcza się wydzielenie działek, pod urządzenia infrastruktury technicznej określone w §7 – ustalenia ogólne - pkt 4, na warunkach i o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych.</p>
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	3	<p>1) Dopuszcza się :</p> <p>a) tereny sportu i rekreacji,</p> <p>b) tereny ogrodów działkowych,</p> <p>zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu dla tych terenów określonych w §5.</p> <p>2) Tymczasowe zagospodarowanie może występować na części lub na całości terenu U3.</p> <p>3) Teren może być tymczasowo zagospodarowany do czasu realizacji drogi KD G.</p>
	1 - 2	4) Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

4. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem US – tereny sportu i rekreacji		
Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1,2	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny sportu i rekreacji. 2) Przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się . 3) Orientacyjne linie rozgraniczające mogą podlegać przesunięciu w następującym zakresie: <ol style="list-style-type: none"> a) do 5,0m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi między danym terenem a terenem ulicy, przy zachowaniu ciągłości linii rozgraniczającej ulicy , b) do 10,0m – w pozostałych przypadkach.
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody	1,2	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przy zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejących układów zieleni szpalerowej i zespołów krzewów ozdobnych. 2) Nowe zespoły zieleni należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów kompozycyjnych zieleni występujących w otoczeniu.
	2	<ol style="list-style-type: none"> 3) Istniejące drzewa, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie. 4) Zakazuje się lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> a) budynków w odległości do 10,0m od pni drzew podlegających ochronie, b) obiektów budowlanych w sposób, który może spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew podlegających ochronie.
	1	<ol style="list-style-type: none"> 5) Zaleca się utrzymanie i wykorzystanie istniejących wałów ziemnych w zagospodarowaniu terenu.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1,2	<ol style="list-style-type: none"> 1) Nie ustala się - na terenach nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie kulturowej. 2) W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1,2	<ol style="list-style-type: none"> 1) Parametry, wskaźniki i cechy kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek i terenu określa rysunek planu. 2) Zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki budowlanej. 3) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wg ustaleń §7 – ustalenia ogólne - pkt 4.
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	1,2	<p>– Nie ustala się. Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.</p>

F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1,2	1) Parametry działek oraz położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego określa rysunek planu. 2) Dopuszcza się wydzielenie działek, pod urządzenia infrastruktury technicznej określone w §7 – ustalenia ogólne - pkt 4, na warunkach i o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1,2	– Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZD– tereny ogrodów działkowych		
Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		1) Przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny ogrodów działkowych 2) Przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się. 3) Orientacyjne linie rozgraniczające mogą podlegać przesunięciu do 5,0m, przy zachowaniu ciągłości linii rozgraniczającej ulicy .
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody		1) Przy zagospodarowaniu terenów należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego		1) Nie ustala się - na terenach nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie kulturowej.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		1) Przy zagospodarowaniu terenów należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych.
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów		1) Nie ustala się. Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		1) Przy scalaniu i podziale terenów należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych

G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		1) Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
---	--	--

§6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

Oznaczenie na rysunku planu	Ustalenia odrębne dla poszczególnych dróg	Ustalenia ogólne
-----------------------------------	--	------------------

KD G	<ol style="list-style-type: none"> 1) Tereny drogi publicznej głównej (obwodnica dzielnicy Zabobrze). 2) Dopuszcza się obsługę terenu i działek z drogi w miejscu wskazanym na rysunku planu. 	<p>1) Dopuszcza się zmianę położenia orientacyjnych linii rozgraniczających dróg, do 5,0m, przy spełnieniu następujących warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zachowana zostanie ciągłość linii rozgraniczającej, b) utrzymana zostanie ustalona minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających, c) zastosowane zostaną parametry i elementy drogi wynikające z przepisów odrębnych.
KD pr1 KD pr2	<ol style="list-style-type: none"> 1) Tereny drogi publicznej pieszo rowerowej. 2) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4,5m dla KD pr1; 2,5m dla KD pr2. 3) W drodze KD pr1 ścieżkę rowerową dwukierunkową oraz chodnik dla pieszych należy zaprojektować jako odrębne elementy . 4) Ścieżkę rowerową w drodze KD pr1 należy usytuować w sąsiedztwie jezdni ulicy drogi KDW. 5) Skrzyżowanie drogi KD pr1 z linią kolejową nr 283 (relacji Jelenia Góra – Lwówek Śląski) należy projektować w jednym poziomie, zgodnie z przepisami odrębnymi. 	<p>Zakres odstępstwa od ww. warunków dla KDW określono w punkcie 5 Ustaleń odrębnych.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych. 3) W obrębie linii rozgraniczających dróg należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni.
KDW	<ol style="list-style-type: none"> 1) Tereny wewnętrznych dróg dojazdowych o przekroju ulicznym. 2) Minimalna szerokość ulic w liniach rozgraniczających - 8,0m. 3) Ulice należy kształtować jako ulice ruchu uspokojonego, w oparciu o zasady określone w przepisach odrębnych. 4) Skrzyżowanie ulicy z linią kolejową nr 283 (relacji Jelenia Góra – Lwówek Śląski) należy projektować w jednym poziomie, zgodnie z przepisami odrębnymi 5) Dopuszcza się zmianę trasy ulicy KDW (od ul. Działkowicza do ul. Podchorążych) na odcinku biegnącym wzdłuż terenów U1 i MN-U1. Zmiana trasy może nastąpić w kierunku południowym, zgodnie z opracowaniem specjalistycznym, w celu zapewnienia ciągłości przebiegu ulicy KDW od ul. Podchorążych do ul. Paderewskiego. 	<ol style="list-style-type: none"> 4) Przy projektowaniu dróg należy uwzględnić lokalizację sieci infrastruktury w pasie drogowym zgodnie z ustaleniami uchwały i przepisami odrębnymi. 5) W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z obsługą i użytkowaniem dróg z zastrzeżeniem punktu 4.

KDW pj	<ol style="list-style-type: none"> 1) Tereny wewnętrznej drogi pieszo – jezdnej. 2) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8,0m. 3) Istniejące drzewa położone w pasie ulicy, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie. 4) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w sposób, który może spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew podlegających ochronie.
KDW p	<ol style="list-style-type: none"> 1) Tereny wewnętrznego ciągu pieszego. 2) Minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 2,5m. 3) Dopuszcza się inne lokalizacje ciągu pieszego niż wskazane na rysunku planu, umotywowane potrzebami funkcjonalnymi.

2. Ustalenia dotyczące lokalizacji i ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji.

- 1) W granicach działek budowlanych, należy zabezpieczyć odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębną liczbę miejsc postojowych.
- 2) Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 mp/1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej i usług wbudowanych:
 - biura, handel detaliczny, pracownie i usługi nieuciążliwe ⇒ 1m.p./50m² p.u.
 - sportowo-rekreacyjnych i gastronomicznych ⇒ 1m.p./10 użytkowników
 - oświaty ⇒ 1m.p./10 osób personelu
 - ochrony zdrowia ⇒ 1m.p./100m² p.u.
 - kultury i rozrywki ⇒ 1m.p./20 użytkowników;
 - hotele i pensjonaty ⇒ 1m.p./5 łóżek.
- 3) W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.
- 4) Na działkach usługowych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc postojowych dla rowerów.

§7

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

Rodzaj systemu infrastruktury technicznej	Ustalenia odrębne dla poszczególnych systemów	Ustalenia ogólne
---	---	------------------

<p>A. Elektroenergetyka</p>	<p>1) Zaopatrzenie w oparciu o: a) istniejącą sieć średniego napięcia, wskazaną do przebudowy na odcinku określonym na rysunku planu, b) budowę sieci kabli nn i stacji transformatorowych zasilających projektowane elementy zagospodarowania, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. 2) Realizowane i przebudowywane stacje transformatorowe należy kształtować architektonicznie w nawiązaniu do zabudowy przeznaczenia podstawowego terenów.</p>	<p>1) Nowe sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z zarządcą ulicy. 2) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci poza pasami ulicznymi w przypadkach wymuszonych zagospodarowaniem, warunkami technicznymi ustalonymi przez zarządcę sieci, w zgodzie z przepisami odrębnymi.</p>
<p>B. Gazownictwo</p>	<p>1) Zaopatrzenie z projektowanej sieci włączonej do istniejącej sieci dystrybucyjnej rozbudowanej stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. 2) Zachowuje się przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN300 PN1, 6Mpa. 3) Ustala się granice dopuszczalnej lokalizacji zabudowy od gazociągu w odległości 25 m od osi gazociągu oraz następujące zasady użytkowania i zagospodarowania na obszarze położonym między tymi granicami: a) użytkowanie i zagospodarowanie podstawowe – zieleń niska, b) zakaz lokalizacji zabudowy, c) dopuszcza się sadzenie krzewów i drzew w odległości minimum 2,0m od gazociągu, d) dopuszcza się prowadzenie dróg wewnętrznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu, e) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w tym podziemnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu. 4) W przypadku modernizacji gazociągu i zmniejszenia strefy, użytkowanie oraz zagospodarowanie obszarów położonych poza strefą ustaloną w planie podlega regulacjom podanym dla terenu U3.</p>	<p>3) Zakazuje się stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków. 4) Na terenach wyznaczonych w planie dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyłącznie obszar lub część obszaru planu, poza urządzeniami których lokalizację określono na rysunku planu oraz w rubrykach A – E. Urządzenia te nie mogą powodować konfliktu z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie</p>

C. Wodociągi	<ol style="list-style-type: none"> 1) Zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci osiedlowej włączonej do miejskiej sieci biegnącej w ul. Działkowicza lub zasilonej z ujęć wody głębinowej zlokalizowanych w rejonie ul. Podchorążych i terenów kolejowych, na warunkach określonych przez zarządców sieci i ujęć. 2) Dla terenu U3 dopuszcza się zaopatrzenie z sieci wodociągowej w gminie Jeżów Sudecki, na warunkach ustalonych przez Gminę Jeżów Sudecki. 3) Zalecane przekroje sieci podano na rysunku planu. Dopuszcza się inne układy i parametry sieci w uzgodnieniu z zarządcą sieci. 4) Osiedlową sieć wodociągową należy realizować kompleksowo wraz siecią kanalizacyjną. 	
D. Kanalizacja	<ol style="list-style-type: none"> 1) Odprowadzenie ścieków bytowych: <ol style="list-style-type: none"> a) z terenów MN, U1-2 i US: poprzez projektowaną osiedlową sieć kanalizacji sanitarnej, włączonej do miejskiej kanalizacji sanitarnej biegnącej w ul. Działkowicza lub do kolektora kanalizacji sanitarnej biegnącego z gminy Jeżów Sudecki, na warunkach określonych przez zarządców sieci, b) z terenu U3 do kolektora kanalizacji sanitarnej biegnącego z gminy Jeżów Sudecki, na warunkach określonych przez zarządców sieci. 2) Zalecane przekroje sieci podano na rysunku planu. Dopuszcza się inne układy i parametry sieci w uzgodnieniu z zarządcą sieci 3) Odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej z włączeniem do istniejącego systemu rowów lub miejskiej kanalizacji deszczowej w ul. Działkowicza, na warunkach określonych przez zarządcę sieci 4) Dopuszcza się odprowadzenie na teren wód deszczowych z budynków mieszkalnych oraz usług U1-2, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. 5) Osiedlową sieć kanalizacyjną należy realizować kompleksowo wraz siecią wodociągową. 6) Zachowuje się przebieg kolektora kanalizacji sanitarnej z Gminy Jeżów Sudecki. 	

E. Telekomunikacja	1) Zakłada się lokalizowanie elementów stacjonarnej sieci łączności działającej zgodnie z przepisami odrębnymi. 2) Dopuszcza się lokalizację wież antenowych ruchomej sieci łączności wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem U1, w odległości minimum 75m od terenów MN. Maksymalna wysokość wieży nie może przekroczyć 25m.
F. Gospodarka odpadami	1) Wyklucza się składowanie odpadów. 2) Dopuszcza się wyłącznie czasowe gromadzenie odpadków stałych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. 3) Miejsca czasowego gromadzenia odpadków stałych należy zagospodarować w sposób umożliwiający segregację odpadków.
G. Ciepłownictwo	Obiekty należy zasilać w ciepło w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

§8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

1. Na obszarze przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji wolnostojących plasz reklamowych i informacyjnych, za wyjątkiem ustalenia ust. 2 pkt 1.
2. Dopuszcza się :
 - 1) na terenach U3 lokalizację wolnostojących plasz reklamowych i informacyjnych dotyczące przedmiotu działalności na danej działce,
 - 2) umieszczenie na elewacjach budynku plasz reklamowych i informacyjnych, które odnoszą się wyłącznie do przedmiotu działalności prowadzonej w danej nieruchomości. W przypadku umieszczenia dwóch i więcej plasz należy montować plasz o jednakowych wymiarach i w sposób uporządkowany – wzdłuż określonej linii kompozycyjnej, pionowej lub poziomej.
3. Ogrodzenia lokalizowane wzdłuż linii rozgraniczających dróg i ulic należy kształtować z uwzględnieniem następujących warunków:
 - 1) min. wysokość ogrodzeń – 1,20m; maks. wysokość ogrodzeń 1,50m,
 - 2) powierzchnie ażurowe powinny zajmować min. 60% powierzchni ogrodzenia,
 - 3) ciągi ogrodzeń wzdłuż poszczególnych ulic powinny posiadać jednakową wysokość oraz wspólne rozwiązania formalne i materiałowe,
 - 4) wyklucza się lokalizację ogrodzeń prefabrykowanych betonowych.

§9

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

PRZEPISY KOŃCOWE

§10

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§11

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