

UCHWAŁA NR 535/XLV/2006
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
z dnia 27 kwietnia 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu ulicy Dolnośląskiej w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr 672/XLIX/2002 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 kwietnia 2002 r.

Rada Miejska Jeleniej Góry uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Dolnośląskiej w Jeleniej Górze.
2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2 000,
 - 2) załącznik nr 2 – wykaz usług i działalności gospodarczych dopuszczonych do lokalizacji na terenie objętym planem,
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania w tym linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych - ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „A – *przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające*” ustaleń szczegółowych oraz rysunek planu,
 - 2) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny – ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „B – *tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych*” ustaleń szczegółowych oraz rysunek planu,
 - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury oraz terenów na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych - ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „C – *zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej*” ustaleń szczegółowych oraz rysunek planu,
 - 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników zabudowy- ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „D – *lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy*” ustaleń szczegółowych oraz rysunek planu,
 - 5) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane - ustalenia w tym zakresie

zawiera rubryka „E – zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane” ustaleń szczegółowych oraz rysunek planu,

- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie - ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „F - zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska” oraz rysunek planu,
- 7) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu -ustalenia w tym zakresie zawiera rubryka „G – tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu” ustaleń szczegółowych.

§ 2.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Dolnośląskiej w Jeleniej Górze,
- 2) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. Wprowadzanie innych niż podstawowa funkcji terenu jest dopuszczalne wyłącznie o ile stanowią tak ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym tymi przepisami,
- 5) **obowiązujących liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym do niniejszej uchwały ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 6) **orientacyjnych liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według zasad określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
- 7) **obowiązujących przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy wprowadzane w terminach późniejszych,
- 8) **terenach publicznych** - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających, służące realizacji zadań wspólnoty samorządowej lub państwa,
- 9) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia terenów, związane bezpośrednio z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym i pełniące wobec niego funkcję służebną,
- 10) **mieszkalnictwie** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową, niezależnie od cech zabudowy,
- 11) **obiektach do zachowania** - należy przez to rozumieć obiekty, wobec których plan akceptuje trwałą adaptację w obecnej formie architektoniczno - przestrzennej. Obiekty te mogą także podlegać przebudowie, modernizacji bądź wymianie zgodnie z ustalonymi wymaganiami przestrzennymi,
- 12) **obiektach do możliwego zachowania** - należy przez to rozumieć obiekty, których

zachowanie bądź likwidacja jest uzależniona od woli władającego terenem, bądź niezależnych od planu decyzji administracyjnych. Obiekty te winny być brane pod uwagę przy rozpatrywaniu wskaźników urbanistycznych określonych planem,

- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 14) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość określającą powierzchnię zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki wyrażoną jako procent powierzchni tej działki. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
- 15) **dachu dwuspadowym, symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o kalenicy biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku, jednakowym kącie nachylenia połąci oraz symetrii układu połąci w widoku od strony linii zabudowy,
- 16) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną dla kubatury obiektu wzdłuż której wymaga się usytuowania frontowej ściany na długości min. 6,00m. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy kubaturowymi elementami wystroju elewacji jest dopuszczalne w zakresie max. 1,5m i na długości max. 20% ściany frontowej.
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu frontowej ściany budynku, przy czym na nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ul. Dolnośląskiej wymaga się usytuowania wierzchołka budynku i zorientowania go równoległe do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż najbliższego dla rozpatrywanej działki ciągu komunikacyjnego oznaczonego symbolem K_w lub K_g .
- 18) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzona w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do:
 - a) kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,
 - b) pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego.Dominanty architektoniczne, których wymóg ustala rysunek planu mogą przekraczać dopuszczalną wysokość zabudowy o 25% oraz stanowić (w części przekraczającej tę wysokość) nie więcej niż 15% kubatury obiektu, w obrębie którego są realizowane. Wymagania te odnoszą się wyłącznie do elementów kubatury budynku

§ 3.

1. Następujące oznaczenia w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny publiczne,
- 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania w tym tereny publiczne, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami urbanistycznymi,
- 4) oznaczenia dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacji kołowej - funkcje i standardy techniczne ulic,
- 5) wymagania dotyczące lokalizacji włączy ulic wewnętrznych do układu komunikacji publicznej,
- 6) ustalenia dotyczące stopnia zachowania zabudowy istniejącej,
- 7) wymagania przestrzenne dla kształtowania zabudowy oraz dla zagospodarowania terenu, w tym obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne,
- 8) granice podziałów parcelacyjnych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych i adresowanych niniejszej uchwały,
- 9) granica opracowania, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami

rozgraniczającymi.

2. Zawarte w rysunku planu oznaczenia dotyczące przebiegów oraz średnic magistralnych sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej) mogą podlegać modyfikacjom określonym w § 5 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 4.

1. Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem **M/U** ustalenia szczegółowe zawiera poniższa tabela:

PRZEDMIOT PLANU (wg systematyki zawartej w §1, ust.3 niniejszej uchwały)	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
<i>A - przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające</i>	<p>1) przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo.</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające - usługi – wg specyfikacji stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zielenią oraz systemem komunikacji wewnętrznej,</p> <p>3) wprowadzenie funkcji uzupełniającej ma charakter fakultatywny, a jej maksymalny udział w zainwestowaniu poszczególnych działek nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej naziemnych części budynków. Ograniczenie to nie dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none">a) działek przyległych do ul. Dolnośląskiej, dla których udziału funkcji usługowej nie limituje się,b) usług hotelarskich i pensjonatowych, <p>4) oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none">c) 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych,d) w nie limitowanym planem zakresie w sąsiedztwie terenów publicznych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie elementów układu komunikacyjnego poniżej ustalonych dla nich szerokości minimalnych, oraz że równoczesnemu przesunięciu ulegną odpowiednio linie zabudowy,e) w/w ograniczenia nie dotyczą linii rozgraniczających prowadzonych wzdłuż ulic wewnętrznych, których przesunięcie jest dopuszczalne wg ustaleń zawartych ust.7, rubryka A
<i>B – tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych</i>	tereny oznaczone symbolem M/U są terenami niepublicznymi w rozumieniu przepisu § 2 pkt 8 niniejszej uchwały
<i>C – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</i>	ustala się: <p>1) zaopatrzenie w wodę - z projektowanej sieci wodociągowej prowadzonej wzdłuż ulicy Dolnośląskiej, na warunkach określonych przez operatora sieci lub w oparciu o rozwiązania indywidualne</p> <p>2) odprowadzanie ścieków bytowych - do kolektora sanitarnego projektowanego wzdłuż ul. Dolnośląskiej Trasę kolektora na obszarze położonym poza granicami niniejszego planu</p>

<p><i>C – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</i></p>	<p>oraz miejsce wpięcia do kolektora magistralnego określi operator sieci. Na działkach przyległych do ul. Dolnośląskiej dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. Z chwilą wybudowania kolektora sanitarnego wymaga się likwidacji zbiorników i podłączenia wszystkich obiektów do sieci kanalizacyjnej.</p> <p>3) odprowadzanie wód opadowych – do rzeki Kamiennej. Trasę kolektora deszczowego na obszarze położonym poza granicami niniejszego planu oraz miejsce zrzutu wód opadowych określi gestor sieci,</p> <p>4) zaopatrzenie w energię elektryczną - poprzez projektowane stacje transformatorowe z istniejącej, napowietrznej sieci rozdzielczej 20kV, przewidzianej w miejscach kolizji z projektowanym zagospodarowaniem do skablowania. Projektowaną sieć kablową średniego i niskiego napięcia należy prowadzić w sposób nie wywołujący kolizji z projektowaną zabudową - wzdłuż ciągów komunikacyjnych bądź przy granicach geodezyjnych działek</p> <p>5) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia poprzez sieć dystrybucyjną realizowaną na warunkach określonych przez gestora sieci, prowadzoną w sposób nie kolidujący z planowanym zagospodarowaniem obszaru.</p> <p>6) ogrzewanie obiektów - w oparciu o rozwiązania indywidualne, lub z sieci miejskiej – z istniejącego magistralnego ciepłociągu, biegnącego wzdłuż ul. Sobieszowskiej,</p> <p>7) parametry oraz przebiegi projektowanych sieci rozdzielczych (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej oraz ewentualnie ciepłowniczej) oraz związanych z nimi urządzeń należy ustalić w oparciu o koncepcje uwzględniające zaopatrzenie wszystkich działek przyległych do poszczególnych obsługujących je ciągów komunikacyjnych, uwzględniając docelowe zapotrzebowania na poszczególne media,</p> <p>8) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w punkcie 7 mogą być realizowane wyłącznie w parametrach docelowych,</p> <p>9) dopuszcza się zmianę przebiegów oraz parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację nie oznaczonych na rysunku planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, pod warunkiem respektowania ustaleń regulacyjnych planu,</p> <p>10) gospodarka odpadami komunalnymi winna być trwale uregulowana na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.</p>
<p><i>D - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy</i></p>	<p>1) wymagania przestrzenne dotyczące stopnia adaptacji istniejącej zabudowy oraz zasad realizacji nowych obiektów określa rysunek planu,</p> <p>2) w wypadku gdy ustalenia planu dopuszczają wariantowe, pod względem wymagań przestrzennych, zagospodarowanie terenu, zastosowanie obu wariantów równocześnie w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi wymaga opracowania dla tego terenu projektu zagospodarowania określającego rozplanowanie zabudowy i</p>

<p><i>D - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy</i></p>	<p>uwzględniającego parametry wybranych wariantów w obrębie przypisanych im sektorów. Za najmniejszy samodzielny sektor w całości przeznaczony pod jeden z wariantów zagospodarowania uznaje się cały obszar wewnątrz terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, obsługiwany przez wspólny ciąg komunikacyjny. Wybór wariantu następuje poprzez określenie celu podziału terenu w decyzji zatwierdzającej podział.</p> <p>Wymogu powyższego nie stosuje się do działek przyległych do ul. Dolnośląskiej (wydzielonych wg zasad określonych na rysunku planu bądź w oparciu o wytyczne zawarte w rubryce „E”, o powierzchni maksimum 2000m²) dla których wybór wariantu zagospodarowania terenu może zostać dokonany niezależnie,</p> <p>3) w wypadku realizacji funkcji usługowych ustala się wymóg zapewnienia dla ich potrzeb parkingów dla samochodów osobowych w ilości min. 1mp/4 użytkowników terenu (pracownicy, klienci, kontrahenci) , przy wykluczeniu możliwości parkowania i postoju w obrębie ulic układu publicznego,</p> <p>4) ustala się wymagany minimalny udział terenów zielonych w zagospodarowaniu nowo wydzielanych działek na poziomie 40% ich powierzchni,</p> <p>5) określony na rysunku planu przebieg linii zabudowy należy odnosić do wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ciągów komunikacyjnych i w wypadku zmiany ich przebiegu stosownie je korygować (zachowując ustaloną odległość i równoległość),</p> <p>6) oznaczone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy nie są ustaleniem obligatoryjnym dla zorganizowanych form budownictwa obejmujących swym zasięgiem cały sektor obsługiwany przez wspólny ciąg komunikacyjny,</p> <p>7) wyklucza się lokalizację wolnostojących garaży.</p>
<p><i>E – zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane</i></p>	<p>1) zasady podziału terenu określa rysunek planu,</p> <p>2) dopuszcza się zmianę w/w zasad pod warunkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wykonania projektu podziału dla całego terenu objętego zmianą, jednak nie mniejszego niż sektor, o którym mowa w rubryce D pkt 2, - uzyskania zgód wszystkich właścicieli gruntów objętych zmianą podziału, <p>3) projekty, o których mowa w punkcie 2 muszą być opracowane w sposób zapewniający możliwość wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przy zachowaniu wymaganych planem wskaźników urbanistycznych a także przy spełnieniu, określonych na rysunku planu wymagań w zakresie lokalizacji włączy ulic wewnętrznych do układu komunikacji publicznej.</p>
<p><i>F – zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego</i></p>	<p>1) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności usługowej prowadzonej w obrębie poszczególnych samodzielnych działek nie może przekraczać granic tych działek.</p> <p>2) ze względów akustycznych tereny M/U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,</p> <p>3) ogrzewanie budynków w wypadku wyboru systemów indywidualnych, należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii,</p>

<i>F – zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego</i>	4) tereny M/U położone są w granicach: a) terenu górniczego dla złóż wód leczniczych, b) obszaru „C” ochrony uzdrowiskowej, i podlegają z tego tytułu ograniczeniom w zagospodarowaniu wynikającym z rygorów właściwych przepisów szczególnych, 5) prowadzenie prac ziemnych w rejonie oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego wymaga zgłoszenia Państwowemu Urzędowi Ochrony Zabytków i zapewnienia nadzoru archeologicznego.
<i>G – tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu</i>	nie dopuszcza się

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **M/U,DG** ustalenia szczegółowe zawiera poniższa tabela:

PRZEDMIOT PLANU (wg systematyki zawartej w §1, ust.3 niniejszej uchwały)	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
<i>A - przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające</i>	1) przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo, 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi oraz działalność gospodarcza – wg specyfikacji stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, <i>wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zielenią oraz systemem komunikacji wewnętrznej,</i> 3) wprowadzenie funkcji uzupełniającej ma charakter fakultatywny, a jej maksymalny udział w zainwestowaniu poszczególnych działek nie jest limitowany. 4) oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie: a) 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, b) w nie limitowanym planem zakresie w sąsiedztwie terenów publicznych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie elementów układu komunikacyjnego poniżej ustalonych dla nich szerokości minimalnych, oraz że równoczesnemu przesunięciu ulegną odpowiednio linie zabudowy
<i>B – tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych</i>	tereny oznaczone symbolem M/U,DG są terenami niepublicznymi w rozumieniu przepisu § 2 pkt 8 niniejszej uchwały
<i>C – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</i>	ustala się: 1) zaopatrzenie w wodę - z projektowanej sieci wodociągowej prowadzonej wzdłuż ulicy Dolnośląskiej, na warunkach określonych przez operatora sieci, lub w oparciu o rozwiązania indywidualne, 2) odprowadzanie ścieków bytowych - do kolektora sanitarnego projektowanego wzdłuż ul. Dolnośląskiej Trasę kolektora na obszarze położonym poza granicami niniejszego planu oraz miejsce wpięcia do kolektora magistralnego określi operator sieci. Na działce przyległej do ul. Dolnośląskiej dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe w zakresie gospodarki ściekowej zastosowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego. Z chwilą wybudowania kolektora sanitarnego wymaga się likwidacji zbiornika i podłączenia obiektu do sieci kanalizacyjnej.

<p><i>C – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 3) odprowadzanie wód opadowych – do rzeki Kamiennej. Trasę kolektora deszczowego na obszarze położonym poza granicami niniejszego planu oraz miejsce zrzutu wód opadowych określi gestor sieci, 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - poprzez projektowane stacje transformatorowe z istniejącej, napowietrznej sieci rozdzielczej 20kV, przewidzianej w miejscach kolizji z projektowanym zagospodarowaniem do skablowania. Projektowaną sieć kablową średniego i niskiego napięcia należy prowadzić w sposób nie wywołujący kolizji z projektowaną zabudową - wzdłuż ciągów komunikacyjnych bądź przy granicach geodezyjnych działek 5) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia poprzez sieć dystrybucyjną realizowaną na warunkach określonych przez gestora sieci, prowadzoną w sposób nie kolidujący z planowanym zagospodarowaniem obszaru. 6) ogrzewanie obiektów - w oparciu o rozwiązania indywidualne, lub z sieci miejskiej – z istniejącego magistralnego ciepłociągu, biegnącego wzdłuż ul. Sobieszowskiej, 7) parametry oraz przebiegi projektowanych sieci rozdzielczych (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej oraz ewentualnie ciepłowniczej) oraz związanych z nimi urządzeń należy ustalić w oparciu o koncepcje uwzględniające zaopatrzenie wszystkich działek przyległych do poszczególnych obsługujących je ciągów komunikacyjnych, uwzględniając docelowe zapotrzebowania na poszczególne media, 8) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w punkcie 7 mogą być realizowane wyłącznie w parametrach docelowych, 9) dopuszcza się zmianę przebiegów oraz parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację nie oznaczonych na rysunku planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym masztów antenowych, pod warunkiem respektowania ustaleń regulacyjnych planu, 10) gospodarka odpadami winna być trwale uregulowana na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.
<p><i>D - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) wymagania przestrzenne dotyczące stopnia adaptacji istniejącej zabudowy oraz zasad realizacji nowych obiektów określa rysunek planu, 2) rozbudowy bądź przebudowy obiektów istniejących są dopuszczalne pod warunkiem: <ol style="list-style-type: none"> a) nie przekroczenia wysokości ustalonej przez najwyższy istniejący obiekt przeznaczony zgodnie z planem do trwałej adaptacji, b) stosowania wyłącznie dachów stromych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci zawartym w granicach 40^o-50^o, 3) w wypadku realizacji w obrębie działki funkcji usługowych bądź gospodarczych ustala się wymóg zapewnienia dla jej potrzeb parkingów dla samochodów osobowych w ilości min. 1mp/4 użytkowników terenu (pracownicy, klienci, kontrahenci) przy wykluczeniu możliwości parkowania i postoju w obrębie ulic układu publicznego,

<i>D - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy</i>	<p>4) ustala się wymagany minimalny udział terenów zielonych w zagospodarowaniu nowo wydzielanych działek na poziomie 40% ich powierzchni,</p> <p>5) w obrębie nowo wydzielonych działek wyklucza się lokalizację wolnostojących garaży.</p>
<i>E – zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane</i>	<p>1) przebieg granic podziałów parcelacyjnych określa rysunek planu,</p> <p>2) dopuszcza się dokonywanie innych niż określone w rysunku planu podziałów terenu pod warunkiem:</p> <p>a) objęcia projektem podziału całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i uzyskania zgód wszystkich zainteresowanych właścicieli,</p> <p>b) zapewnienia możliwości wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przy zachowaniu wymaganych planem wskaźników urbanistycznych,</p>
<i>F – zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego</i>	<p>1) w obrębie terenów M/U,DG wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,</p> <p>2) ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych samodzielnych działek nie może przekraczać granic tych działek,</p> <p>3) ze względów akustycznych tereny M/U,DG kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,</p> <p>4) ogrzewanie budynków w wypadku wyboru systemów indywidualnych, należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii,</p> <p>5) tereny M/U,DG położone są w granicach:</p> <p>a) terenu górniczego dla złóż wód leczniczych,</p> <p>b) obszaru „C” ochrony uzdrowiskowej</p> <p>i podlegają z tego tytułu ograniczeniom w zagospodarowaniu wynikającym z rygorów właściwych przepisów szczególnych</p>
<i>G – tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu</i>	nie dopuszcza się

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **DG** ustalenia szczegółowe zawiera poniższa tabela:

PRZEDMIOT PLANU (wg systematyki zawartej w §1, ust.3 niniejszej uchwały)	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
<i>A - przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające</i>	<p>1) przeznaczenie podstawowe – działalność gospodarcza – wg specyfikacji stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zielenią oraz systemem komunikacji wewnętrznej,</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające – nie wprowadza się,</p> <p>3) oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:</p> <p>a) bez ograniczeń w sąsiedztwie terenów nie publicznych,</p> <p>b) w nie limitowanym planem zakresie w sąsiedztwie terenów publicznych, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi zwężenie elementów układu komunikacyjnego poniżej ustalonych dla nich szerokości minimalnych,</p>

<i>B – tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych</i>	tereny oznaczone symbolem DG są terenami niepublicznymi w rozumieniu przepisu § 2 pkt 8 niniejszej uchwały
<i>C – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</i>	<p>ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zaopatrzenie w wodę - z projektowanej sieci wodociągowej prowadzonej wzdłuż ulicy Dolnośląskiej, na warunkach określonych przez operatora sieci, 2) odprowadzanie ścieków bytowych - do kolektora sanitarnego projektowanego wzdłuż ul. Dolnośląskiej Trasę kolektora na obszarze położonym poza granicami niniejszego planu oraz miejsce wpięcia do kolektora magistralnego określi operator sieci. Wyklucza się rozwiązania indywidualne w zakresie gospodarki ściekowej, 3) odprowadzanie wód opadowych – do rzeki Kamiennej. Trasę kolektora deszczowego na obszarze położonym poza granicami niniejszego planu oraz miejsce zrzutu wód opadowych określi gestor sieci, 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - poprzez projektowane stacje transformatorowe z istniejącej, napowietrznej sieci rozdzielczej 20kV, przewidzianej w miejscach kolizji z projektowanym zagospodarowaniem do skablowania. Projektowaną sieć kablową średniego i niskiego napięcia należy prowadzić w sposób nie wywołujący kolizji z projektowaną zabudową - wzdłuż ciągów komunikacyjnych bądź przy granicach geodezyjnych działek 5) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia poprzez sieć dystrybucyjną realizowaną na warunkach określonych przez gestora sieci, prowadzoną w sposób nie kolidujący z planowanym zagospodarowaniem obszaru. 6) ogrzewanie obiektów - w oparciu o rozwiązania indywidualne, lub z sieci miejskiej – z istniejącego magistralnego ciepłociągu, biegnącego wzdłuż ul. Sobieszowskiej, 7) dopuszcza się zmianę przebiegów oraz parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację nie oznaczonych na rysunku planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym masztów antenowych, pod warunkiem respektowania ustaleń regulacyjnych planu, 8) dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych zaopatrzenia w wodę, 9) gospodarka odpadami komunalnymi winna być trwale uregulowana na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.
<i>D - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1) wymagania przestrzenne dotyczące stopnia adaptacji istniejącej zabudowy oraz zasad realizacji nowych obiektów określa rysunek planu, 2) w obrębie działki ustala się wymóg zapewnienia dla jej potrzeb parkingów dla samochodów osobowych w ilości min. 1mp/4 użytkowników terenu (pracownicy, klienci, kontrahenci) przy wykluczeniu możliwości parkowania i postoju w obrębie ulic układu publicznego,