

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze.

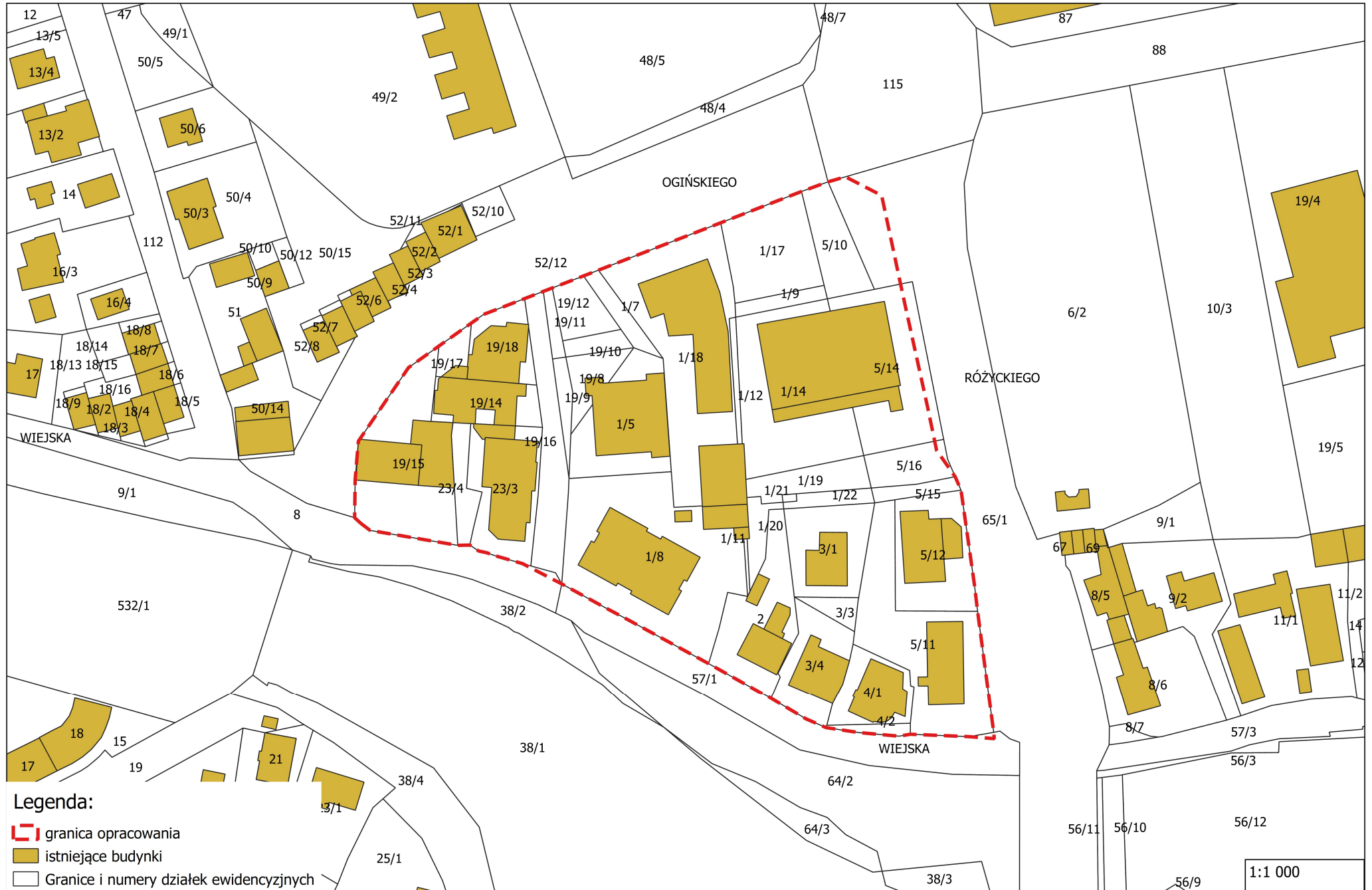
§ 2. Granicę obszaru objętego planem przedstawiają mapy stanowiące załączniki nr 1-4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

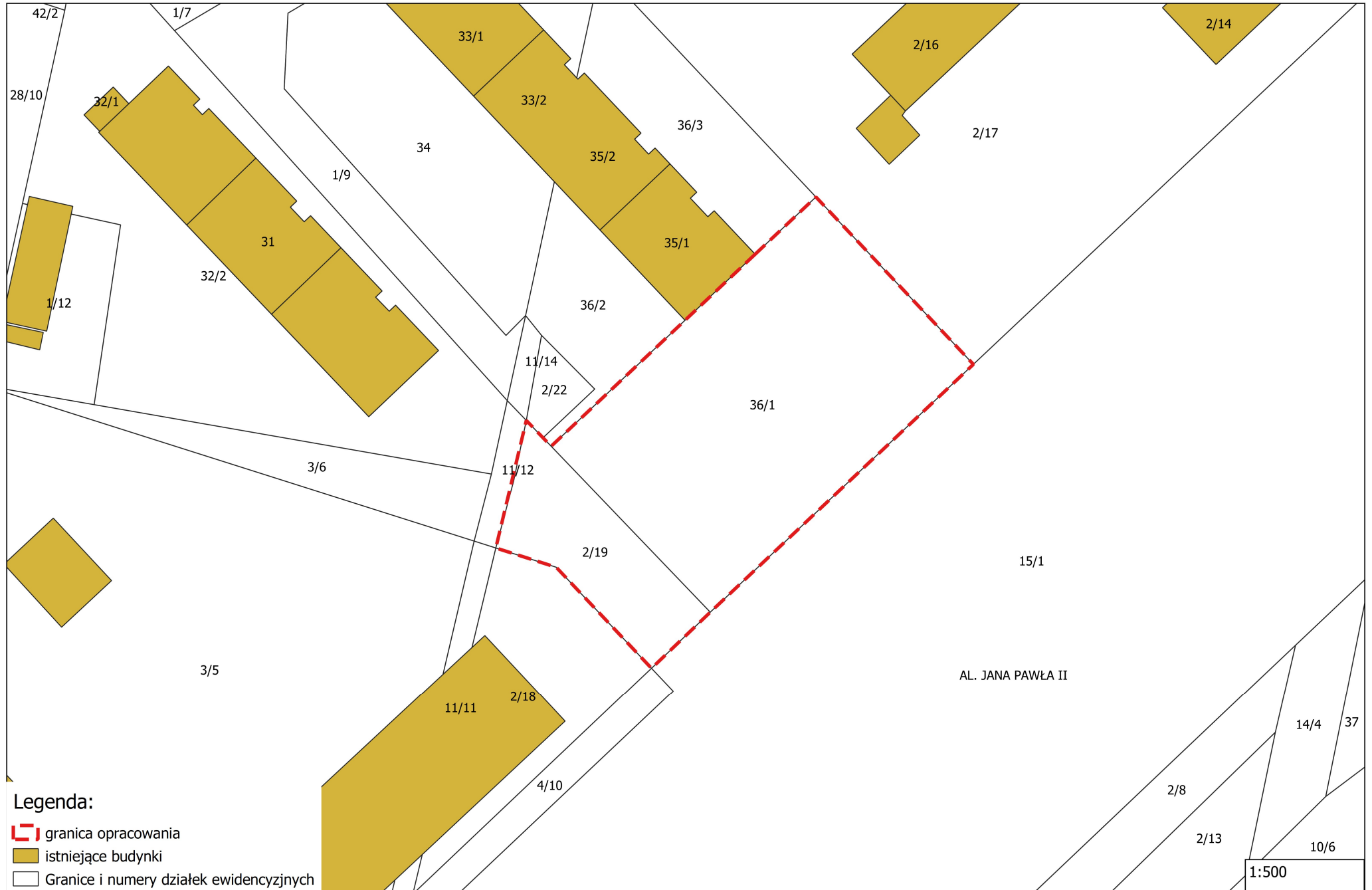
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra.

L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował – (Imię i nazwisko)		
2.	Przeгляд - Naczelnik lub osoba upoważniona		
3.	Przeгляд - Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona		
4.	Opinia - Radca Prawny		
5.	Przeгляд - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona		
6.	Przeгляд/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona		

Załącznik nr 1 do uchwały nr..... z dnia Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze



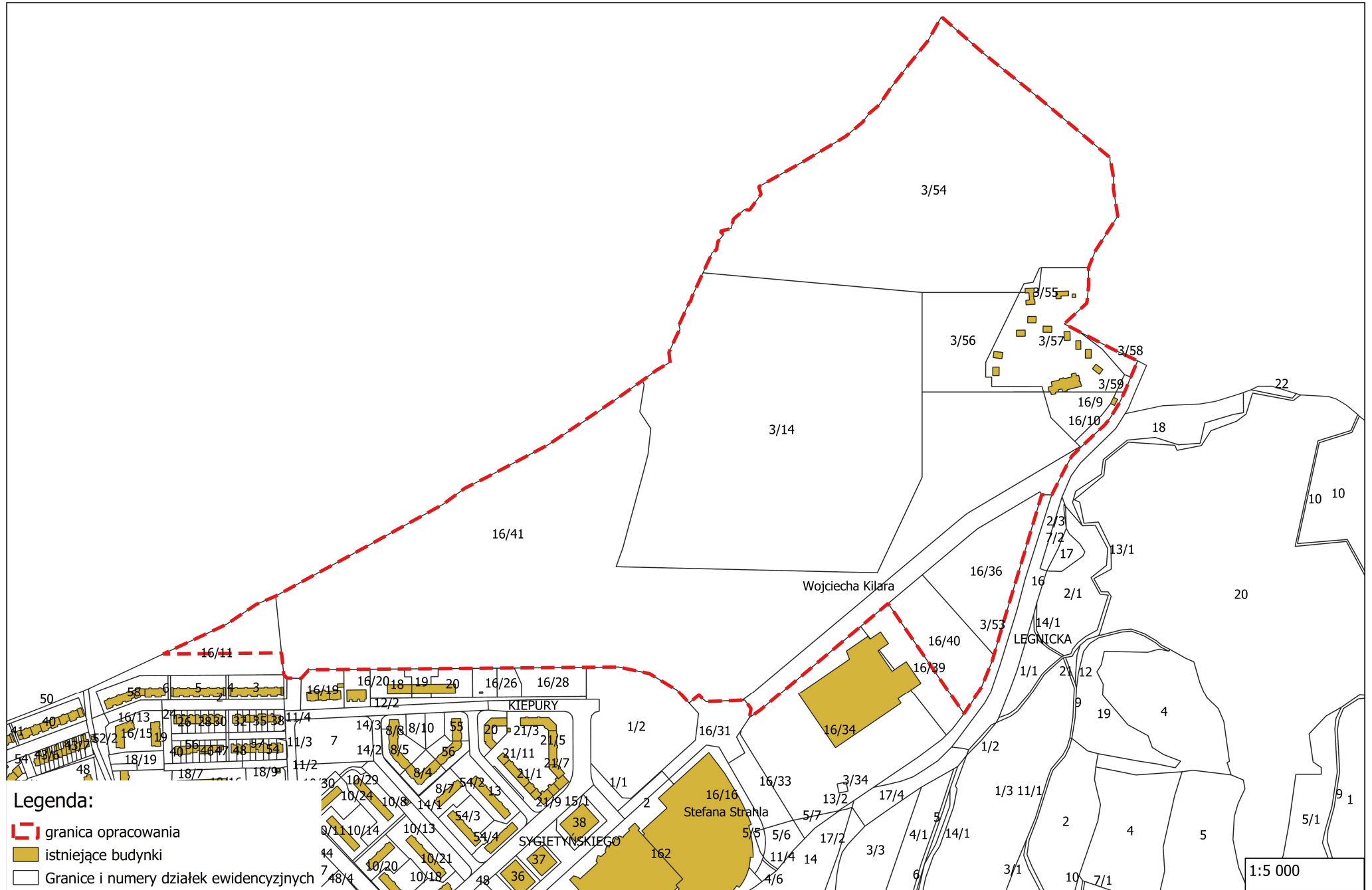
Załącznik nr 2 do uchwały nr..... z dnia Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze



Załącznik nr 3 do uchwały nr..... z dnia Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze



Załącznik nr 4 do uchwały nr..... z dnia Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze



Legenda:

- granica opracowania
- istniejące budynki
- Granice i numery działek ewidencyjnych

1:5 000

Uzasadnienie

Dynamicznie zmieniające się uwarunkowania, w tym te wynikające ze stanu prawnego gruntów oraz potrzeb i możliwości gminy, powodują konieczność zmiany opracowań planistycznych, w tym zapisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze, przedstawionych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

Załącznik nr 1 do projektu uchwały dotyczy terenu sąsiadującego z rzeką Bóbr pomiędzy ulicą Wiejską, L. Różyckiego oraz M. K. Ogińskiego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwalonym uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.) przedmiotowy teren znajduje się w granicach obszaru usługowego (U). Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwalonego uchwałą nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.) definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego – zainwestowane, oraz tereny usług komercyjnych - zainwestowane.

Załącznik nr 2 do projektu uchwały dotyczy terenu położonego pomiędzy Aleją Jana Pawła II oraz J. Kiepur. W ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przedmiotowy teren znajduje się w granicach obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz obszarów przemysłowych (P) i obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC5). Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwalonego uchwałą nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.) definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny usług komercyjnych oraz tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego lub jednorodzinnego.

Załącznik nr 3 do projektu uchwały dotyczy terenu położonego na skrzyżowaniu Alei Jana Pawła II i ulicy G. Bacewicz. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przedmiotowy teren znajduje się w granicach obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwalonego uchwałą nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.) definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego lub jednorodzinnego, tereny parkingów i obiektów obsługi komunikacji, tereny usług komercyjnych, tereny zieleni izolacyjnej oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 4 do projektu uchwały, dotyczy terenu położonego od ul. W. Kilara do granicy administracyjnej miasta Jeleniej Góry z Gminą Jeżów Sudecki. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra, przedmiotowy teren znajduje się w granicach obszaru zieleni urządzonej - parkowej (ZP), lasów i terenów z możliwością zalesienia (RL) oraz obszaru zabudowy pensjonatowej i usługowej oraz mieszkaniowej o niskiej intensywności (ML). Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze IV (uchwalonego uchwałą nr 258.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.) definiują

przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny rekreacji i sportu, tereny lasów, tereny zieleni parkowej, tereny rolne, tereny usług komercyjnych, tereny parkingów i obiektów obsługi komunikacji, tereny mieszkalnictwa i tereny wydzielonych ciągów pieszo rowerowych i pieszych oraz tereny ulic publicznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze, przygotowany został w celu zapewnienia realizacji polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, oraz z uwagi na złożone wnioski o zmianę ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowania programu sporządzania planów, gmina dokonała oceny aktualności Studium i planów miejscowych. W powyższej analizie uznano, że ww. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny być zaktualizowane.

Biorąc powyższe pod uwagę, celowe jest podjęcie niniejszej uchwały, a następnie przeprowadzenie procedury ustawowej prowadzącej do uchwalenia ww. planu.

Analizy Prezydenta Miasta, poprzedzające podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze.

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

Dynamicznie zmieniające się uwarunkowania, w tym te wynikające ze stanu prawnego gruntów oraz potrzeb i możliwości gminy, powodują konieczność zmiany opracowań planistycznych, w tym zapisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze, przedstawionych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

Załącznik nr 1 do projektu uchwały dotyczy terenu sąsiadującego z rzeką Bóbr pomiędzy ulicą Wiejską, L. Różyckiego oraz M. K. Ogińskiego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwalonym uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.) przedmiotowy teren znajduje się w *granicach obszaru usługowego (U)*. Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwalonego uchwałą nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.)* definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny mieszkalnictwa jednorodzinne – zainwestowane, oraz tereny usług komercyjnych - zainwestowane.

Załącznik nr 2 do projektu uchwały dotyczy terenu położonego pomiędzy Aleją Jana Pawła II oraz J. Kiepury. W ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przedmiotowy teren znajduje się w granicach obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz obszarów przemysłowych (P) i obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC5). Ustalenia obecnie obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwalonego uchwałą nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.)* definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny usług komercyjnych oraz tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego lub jednorodzinne.

Załącznik nr 3 do projektu uchwały dotyczy terenu położonego na skrzyżowaniu Alei Jana Pawła II i ulicy G. Bacewicz. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przedmiotowy teren znajduje się w granicach *obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)*. Ustalenia obecnie obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwalonego uchwałą nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.)* definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego lub jednorodzinne, tereny parkingów i obiektów obsługi komunikacji, tereny usług komercyjnych, tereny zieleni izolacyjnej oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 4 do projektu uchwały, dotyczy terenu położonego od ul. W. Kilara do granicy administracyjnej miasta Jeleniej Góry z Gminą Jeżów Sudecki. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra, przedmiotowy teren znajduje się w granicach obszaru zieleni urządzonej - parkowej (ZP), lasów i terenów z możliwością zalesienia (RL) oraz obszaru zabudowy pensjonatowej i usługowej oraz mieszkaniowej o niskiej intensywności (ML). Ustalenia obecnie obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze IV (uchwalonego uchwałą nr*

258.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.) definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny rekreacji i sportu, tereny lasów, tereny zieleni parkowej, tereny rolne, tereny usług komercyjnych, tereny parkingów i obiektów obsługi komunikacji, tereny mieszkalnictwa i tereny wydzielonych ciągów pieszo rowerowych i pieszych oraz tereny ulic publicznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze, przygotowany został w celu zapewnienia realizacji polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, oraz z uwagi na złożone wnioski o zmianę ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowania programu sporządzania planów, gmina dokonała oceny aktualności Studium i planów miejscowych. W powyższej analizie uznano, że ww. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny być zaktualizowane.

Biorąc powyższe pod uwagę, celowe jest podjęcie niniejszej uchwały, a następnie przeprowadzenie procedury ustawowej prowadzącej do uchwalenia ww. planu.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra* (uchwalonym uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.), tereny objęte opracowaniem znajdują się w granicach terenów oznaczonych symbolem:

- Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² UC1 – UC19

1) Na terenach oznaczonych na rysunku nr 4 studium (symbol i grafika) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2) Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów określa symbol początkowy, który wskazuje na przynależność terenu do konkretnego obszaru funkcjonalnego.

- Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW

1) Funkcją obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** jest funkcja mieszkaniowa oraz usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),

b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie zwartej (szeregowej, atrialnej, itp.),

c) budynki usługowe, handlowe, rzemieślnicze,

d) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,

e) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,

f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

g) zieleni i obiekty małej architektury.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0,

b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 10%,

c) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 20 m.

3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochrona obiektów zabytkowych oraz ich historycznego układu wraz z towarzyszącą zielenią; możliwe jest przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów z

ewentualnymi zmianami funkcji oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia do potrzeb współczesnych,

b) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych sieci infrastruktury technicznej zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.

4) Dopuszcza się utrzymanie (przebudowę, modernizację) istniejącej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Obszary zabudowy pensjonatowej i usługowej oraz mieszkaniowe o niskiej intensywności ML

1) Funkcją dominującą obszarów zabudowy pensjonatowej i usługowej oraz mieszkaniowych o niskiej intensywności **ML** jest obsługa ruchu turystycznego oraz rekreacja. W obrębie obszaru można lokalizować:

a) budynki mieszkalne, gospodarcze, wraz z usługami oraz infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),

b) budynki usługowe oraz rzemieślnicze, handel detaliczny

c) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,

d) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,

e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

f) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6

b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 40%,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z możliwością wprowadzenia akcentu architektonicznego o wysokości maksimum 30 m.

3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) likwidacja zagospodarowania i użytkowania terenu naruszającego funkcję obszaru oraz obiektów i zabudowy, które utraciły wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawiają wartości kulturowych,

b) zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów, realizacja w nowych oraz uzupełnienie w istniejących zespołach mieszkaniowych wewnętrznego układu komunikacyjnego tworzonego na zasadzie układów przejazdowych z unikaniem układów dróg ślepych, bez przejazdu,

c) realizacja niezbędnej ilości miejsc parkingowych szczególnie towarzyszących funkcji usługowej; użytkownicy poszczególnych działek powinni mieć wyznaczone miejsca do parkowania oraz garażowania pojazdów w obrębie działki budowlanej,

d) wyposażenie terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych,

e) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych od sieci infrastruktury technicznej zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.

- Obszary usługowe U

1) Funkcją dominującą obszarów usług **U** jest funkcja usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:

a) budynki handlowe, usługowe oraz rzemieślnicze,

b) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej,

c) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,

d) obiekty i urządzenia obsługi samochodów, w tym parkingi, garaże i stacje paliw,

e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

f) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne,

g) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,

h) dopuszcza się utrzymanie (przebudowa, modernizacja) istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5,
 - b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 10%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m.
- 3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zapewnienie miejsc postojowych (parkingowych) w obrębie działki budowlanej obejmującej inwestycję,
 - b) eliminacja (odzyskiwanie wolnych terenów pod nowe inwestycje):
 - użytkowania i zagospodarowania terenu sprzecznego z funkcjami obszaru,
 - zabudowy, której wartość techniczna lub użytkowa zostały utracone oraz nie przedstawiają wartości zabytkowej,
 - obiektów tymczasowych lub gospodarczych, zwłaszcza zabudowy o niskich walorach estetycznych bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe lub inne, zgodne z funkcją obszaru,
 - c) wyposażenie obszarów w urządzenia obsługujące z zakresu komunikacji, w tym:
 - realizacja sieci ulicznej wyprzedzająco w stosunku do nowych inwestycji,
 - modernizacja i uzupełnianie sieci dróg i ulic o niezbędne poszerzenia jezdni, normatywne pasy ruchu dla rowerzystów, urządzenia chodników dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - d) wyposażenie terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych,
 - e) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych sieci infrastruktury technicznej – zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.

- Obszary przemysłowe P

- 1) Funkcją dominującą obszarów przemysłowych **P** jest działalność produkcyjna, składowa, magazynowa i usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:
- a) zakłady produkcyjne, bazy, składy, magazyny, w tym handel hurtowy,
 - b) urządzenia i obiekty obsługi komunikacji kołowej, w tym stacje paliw,
 - c) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
 - d) urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
 - e) budynki biurowe, socjalne,
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - g) zielenią urządzoną i izolacyjną, obiekty małej architektury,
 - h) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) na obszarach wskazanych graficznie na rysunku studium nr 4,
 - i) dopuszcza się utrzymanie (przebudowa, modernizacja) istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,0,
 - b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 5%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m.
- 3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów P:
- a) likwidacja zagospodarowania i użytkowania terenu naruszającego funkcję obszaru,
 - b) harmonijnie wpisywanie zabudowy w istniejący krajobraz, dbając o unikanie tworzenia obiektów o nadmiernej kubaturze i wysokości,
 - c) realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz istniejących i projektowanych zespołów zabudowy,
 - d) wyprzedzające wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę komunikacyjną; zapewnienie dojazdu do terenu prowadzenia działalności gospodarczej oraz wyznaczenie miejsca parkowania bądź garażowania pojazdów w obrębie działek poszczególnych użytkowników,
 - e) wyprzedzające wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną w stosunku do realizowanej działalności gospodarczej; realizacja sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych.

- Obszary lasów i terenów z możliwością zalesienia RL

1) Funkcją dominującą obszarów lasów i terenów z możliwością zalesienia **RL** jest funkcja bioklimatyczna, a do czasu faktycznego zalesienia – uprawy polowe, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane. W obrębie obszaru można lokalizować:

- a)** drogi dojazdowe, gospodarcze, wewnętrzne, ścieżki rowerowe,
- b)** sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie:

- w uzasadnionych przypadkach urządzeń i obiektów związanych z gospodarką wodną i leśną,

- wykorzystane terenu dla potrzeb turystyki i wypoczynku, pod warunkiem, że turystyczny ruch pieszy, rowerowy i konny ograniczony będzie do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras; uzupełnianie miejsc rekreacji i wypoczynku wyłącznie elementami małej architektury,

c) utrzymanie istniejących przebiegów tras komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy oraz realizacji nowych połączeń i powiązań (np. nowe powiązania drogowe, linie elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, przebiegi połączeń wodociągowych, kanalizacyjnych itp.).

d) możliwość modernizacji/przebudowy/rozbudowy istniejącej zabudowy.

- Obszary zieleni urządzonej (parkowej) ZP

1) Funkcją dominującą obszarów zieleni parkowej **ZP** jest funkcja bioklimatyczna, rekreacyjna i estetyczna terenów. W obrębie obszaru można lokalizować:

a) zieleni parkową, urządzoną, wraz z obiektami małej architektury i gastronomią,

b) ścieżki spacerowe, rowerowe, urządzenia rekreacyjne i rozrywkowe, place zabaw dla dzieci, tymczasowe urządzenia estradowe, wystawowe i gastronomiczne,

c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW

(za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) na obszarach wskazanych graficznie na rysunku studium nr 4.

2) Dopuszcza się pojedyncze, inne obiekty usługowe uatrakcyjniające preferowane zagospodarowanie terenu.

3) Dopuszcza się możliwość odtworzenia (zruinowanych) obiektów zabytkowych.

4) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego:

a) usuwanie zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami obszaru,

b) możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów,

c) wyposażenie terenu w obsługujące sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności w oświetlenie i niezbędne urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne oraz drogi wewnętrzne, parkingi itp.

5) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksymalnie – 0,1

b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie - 70%,

a) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 8 m.

Przewidywane zmiany w planie są zgodne z ustaleniami studium.

3. Materiały geodezyjne.

Mapy sytuacyjno-wysokościowe oraz mapy i dane z ewidencji gruntów, dostępne w Referacie Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, Departament Rozwoju tut. urzędu – sporządzone na potrzeby niniejszego planu.

4. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Prace planistyczne polegać będą na opracowaniu planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy.