Konto: Bank Zachodni II/O Jelenia Góra
nr 382278-5962-136

Regon: 23033441-94000000
-59-3-371-23101

dom

PRACOWNIA PROJEKTOWA:
58-500 Jelenia Góra
ul. Bankowa 22b, tel. 257-68

BIURO OBSŁUGI INWESTYCJI "DOM" sp. z o.o.

075 75 257 68

ZMIANA W MIEJSCOWYM PLANIE OGÓLNYM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JANOWICE WIELKIE

zleceniodawca: Urząd Gminy Janowice Wielkie
umowa: nr 14/95 z dnia 04.października 1995r.
zespół autorski: arch. Anna Podworska - Michalak
mgr Lidia Zabiegło

Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego
z 1996 r. Nr 25 poz. 29

zawartość opracowania:

I. Część tekstowa:

1. Podstawa opracowania ..... str. 2
2. Tryb formalno - prawny ..... str. 2
3. Podstawy prawne, materiały wykorzystane w pracach planistycznych ..... str. 2
4. Przedmiot i zakres zmian w planie ..... str. 3
5. Projekt uchwały zatwierdzającej zmiany w planie ..... str. 4

II. Część graficzna:

1. Rysunek nr1 - ustalenia zmiany w planie w obrębie jednostki strukturalnej **Miedzianka**
2. Rysunek nr2 - ustalenia zmiany w planie w obrębie jednostki strukturalnej **Radomierz**
3. Rysunek nr3 - ustalenia zmiany w planie w obrębie jednostki strukturalnej **Komarno**
4. Rysunek nr4 - ustalenia zmiany w planie w obrębie jednostki strukturalnej **Trzcińsko**
5. Rysunek nr5 - ustalenia zmiany w planie w obrębie jednostki strukturalnej **Mniszków**

1. Podstawa opracowania:

Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie jest przeprowadzana na podstawie umowy nr 14/95 zawartej dn. 04.10. 1995r. pomiędzy Zarządem Gminy Janowice Wielkie a Biurem Obsługi Inwestycji "DOM" sp. z o.o. w Jeleniej Górze na przeprowadzenie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Janowice Wielkie polegającej na zmianie ustalonego sposobu użytkowania i zasad zagospodarowania n/w terenów:
Dz. nr 170/9, 173/14, 174/3, 174/13 i 176/1 w Miedziance
Dz. nr 15/4, 189/5 w Radomierzu
Dz. nr 55/1, 57/1, 185/5, 198/1, 198/2 w Komarnie
Dz. nr 311, 312/4, 322/2, 323, 325/5 i 326/1 w Trzcińsku
oraz terenów położonych w obrębie Radomierza, Komarna, Trzcińska i Mniszkowa i określonych jako tereny osadnictwa wiejskiego, wraz z korektą ich granic.
W sprawie przystąpienia do zmiany w planie Rada Gminy Janowice Wielkie podjęła uchwały Nr XI/48/95 z dnia 28 czerwca 1995r. oraz Nr XII/59/95 z dnia 03. października 1995r.

2. Tryb formalno - prawny:

Projekt zmiany w planie w zakresie czynności formalno-prawnych jest aktualnie wyłożony do wglądu publicznego - po uprzednim ogłoszeniu i zawiadomieniu o tym fakcie - stosownie do art.18 ust.2 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Do chwili obecnej wykonane zostały następujące czynności formalno - prawne:

1. Podjęcie przez Radę Gminy Janowice Wielkie uchwał w sprawie przystąpienia do zmian w planie nr XI/48/95 z dnia 28 czerwca 1995r. i Nr XII/59/95 z dnia 03 października 1995r.
2. Ogłoszenie Zarządu Gminy o przystąpieniu do sporządzania zmian w planie (art. 18 ust. pkt 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym)
3. Zawiadomienie o przystąpieniu do zmian w planie organów właściwych do uzgadniania projektu planu, Sejmiku Samorządowego oraz Zarządu Gminy Mysłakowice - w zakresie ograniczonym do terenów przylegających do granicy w/w gminy (art.18 ust. 2 pkt2 ustawy j.w.)
4. Skierowanie projektu planu do uzgodnienia (art. 18 ust. 2 pkt 4)

3. Podstawy prawne, materiały wykorzystane w pracach planistycznych:

a/. Ustawa z dnia 07. lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415, 1994r.)
b/. Rozporządzenie Ministar Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 09. marca 1995r. w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (dz. U. Nr 29, poz. 150)
c/. Ustawa z dnia 16 października 1991r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114, poz.492, zm. Dz. U. Nr 54, poz.254 z 1992r.)
d/. Ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jednolity - Dz. U. Nr49, poz.196 z 1994r.)
e/. Raporty o stanie środowiska - PIOŚ - WIOŚ Jelenia Góra
f/. Materiały własne, wnioski z wizji w terenie
g/. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie zatwierdzony Uchwałą Gminne Rady Narodowej Nr IV/17/88 z dnia 13.12.1988r.

h/. wnioski inwestorskie
i/. mapy ewidencji gruntów w skali 1:5000 dla obszarów objętych zmiananmi w planie
j/. wypisy z rejestru gruntów dla terenów j.w.

4. Przedmiot i zakres zmian w planie:

W zmianach w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego można wydzielić dwa elemanty zróżnicowane co do charakteru i przedmiotu.
Pierwszy z nich to szereg ustaleń odnoszących się do lokalizacji na wskazanych we wnioskach działkach ze ściśle określonym przeznaczeniem.Wnioski te dotyczą:
- lokalizacji obiektów turystycznych (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej) w Komarnie, Miedziance i Trzcińsku
- lokalizacji ujęć wody w Miedziance i Radomierzu
- lokalizacji boiska sportowego w Radomierzu

Ponadto złożono kilka wniosków dotyczących lokalizacji obiektów mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych, które ze względu na usytuowanie zostały uwzględnione w korekcie zapisu planu opisanej poniżej.

Drugi element zmian polega na skorygowaniu ustaleń odnoszących się do terenów określonych w planie jako "tereny osadnictwa wiejskiego" i częściowej korekty granic tych terenów. W tym wypadku zmiana w planie polega na rozszerzeniu zakresu dopuszczalnych inwestycji o budownictwo jednorodzinne (bez ograniczeń ustalonych tzw. ryczałtem), usługi i rzemiosło nieuciążliwe utrzymując jako alternatywną obecną funkcję terenów. Zmiana powyższa pozwala uwzględnić część indywidulnych wniosków złożonych aktualnie oraz umożliwi swobodniejsze inwestowanie na terenach wiejskich osobom nie związanym bezpośrednio z rolnictwem (w tym także rozwój usług).

Dz. U. W. J. z 19
w 25, poz

Uchwała nr XVII/79/96
Rady Gminy Janowice Wielkie
z dnia 26.04.1996

w sprawie wprowadzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie

Na podstawie art.18 ust.2 pkt5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 07. lipca 1994r. o zagospodarowaniu przetsrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z 1994r.)

Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1.

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie zatwierdzonym Uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Janowicach Wielkich Nr IV/17/88 z dnia 13.grudnia1988r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie (Dziennik Urzędowy Województwa Jeleniogórskiego nr10, poz. 133 z dn. 30.12.1988r.) wprowadza się zmiany dotyczące ustalonego użytkowania i zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie jednostek strukturalnych Miedzianka, Radomierz, Komarno, Trzcińsko i Mniszków.

2.Granice terenów objętych zmianą w planie oznaczono w załącznikach graficznych stanowiących integralną część niniejszej uchwały.
Rysunek nr 1w skali 1:10 000 stanowiący załącznik nr 1 określa granice terenów objętych zmianą w planie w obrębie jednostki strukturalnej Miedzianka
Rysunek nr 2 w skali 1:10 000 stanowiący załącznik nr 2 określa granice terenów objętych zmianą w planie w obrębie jednostki strukturalnej Radomierz
Rysunek nr3 w skali 1:10 000 stanowiący załącznik nr 3 określa granice terenów objętych zmianą w planie w obrębie jednostki strukturalnej Komarno
Rysunek nr4 w skali 1:10 000 stanowiący załącznik nr 4 określa granice terenów objętych zmianą w planie w obrębie jednostki strukturalnej Trzcińsko
Rysunek nr 5 w skali 1:10 000 stanowiący załącznik nr 5 określa granice terenów objętych zmianą w planie w obrębie jednostki strukturalnej Mniszków

§ 2.

1. Ustala się następujące symbole terenów objętych zmianą w planie:

jednostka strukturalna	symbol terenu objętego zmianą w planie
Miedzianka	B11, B12, B13
Radomierz	D17, D37, D38
Komarno	E6, E43, E44, E45, E46
Trzcińsko	F19, F23, F24
Mniszków	C1

2. Ustala się następujące symbole urbanistyczne dla funkcji wprowadzanych zmianą w planie:

symbol urbanistyczny	funkcja terenu
UT	usługi turystyki z dopuszczeniem mieszkalnictwa niskiej intensywności
UT (k)	usługi turystyki z dopuszczeniem mieszkalnictwa niskiej intensywności - zakładana realizacja funkcji w okresie poperspektywicznym
U/P	usługi lub przemysł nieuciążliwy
U/P (k)	usługi lub przemysł nieuciążliwy- zakładana realizacja funkcji w okresie poperspektywicznym
US	usługi sportu i rekreacji
WZ	ujęcie wody
MN, MR+R	terenu osadnictwa wiejskiego; dopuszczalne funkcje to: - mieszkalnictwo niskiej intensywności - usługi i rzemiosło nieuciążliwe oraz drobna wytwórczość - obsługa rolnictwa - produkcja rolna (z wyłączeniem produkcji wielkotowarowej)

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą w planie:

symbol terenu	wymagania w zakresie zasad zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej
UT	ustala się następujące formy zagospodarowania terenu: - **obiekty kubaturowe:** mieszkalne lub usługowe (turystyka, wypoczynek): - max wysokość 1 1/2 kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz 2 1/2 kondygnacji dla obiektów turystyczno - hotelarskich - max. intensywność zabudowy netto - 0,2 - dachy strome, symetryczne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych ustalonym w granicach 20^0 - 45^0 **- urządzenia towarzyszące:** - obiekty małej architektury - stosownie do potrzeb wynikających z ustalonej funcji - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej - stosownie do potrzeb i wymogów określonych przepisami szczególnymi. Dodatkowo w obrębie terenu oznaczonego symbolem E44 UT przewiduje się lokalizację elektrowni wiatrowej. - **zagospodarowanie terenu:** - urządzenia rekreacyjne i sportowe - zieleń urządzona - parkingi (w ilości dostosowanej do funkcji działki)

UT	- **obsługa komunikacyjna** - poprzez system projektowanych ulic dojazdowych i ciągów pieszo - jezdnych. Zaleca się prowadzenie nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych w miarę możliwości wzdłuż warstwic. Sięgacze dojazdowe należy kończyć placykami manewrowymi. Ponadto dla całego terenu lub jego części stanowiących wydzielone zespoły funkcjonalne wymaga się opracowania kompleksowych projektów zagospodarowania terenu
UT(k)	ustala się analogiczne jak dla terenów oznaczonych symbolem UT zasady zagospodarowania jednak ustalenia mają tu charakter kierunkowy. Do czasu ich realizacji przewiduje się dotyczczasowe użytkowanie terenu z zakazem podejmowania trwałych inwestycji na rzecz rolnictwa. Ponadto w obrębie działki w Miedziance wymaga się wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wokół ujęcia wody.
U/P	ustala się 2 kryteria zagospodarowania działki: - **wymagania technologiczno - funkcjonalne** w tym także w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, które winno określić stosowne opracowanie branżowe - **wymagania przestrzenne:** - wysokość zabudowy 1 1/2 kondygnacji - dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 20^0 - 45^0 - parkingi w niezbędnej ilości usytuowane w granicach działki - zieleń urządzona stanowiąca min. 20% powierzchni działki - linia zabudowy od strony drogi dojazdowej w odległości min.15m od granicy działki - **obsługa komunikacyjna działki** - z istniejącej drogi
U/P (k)	ustala się analogiczne jak dla terenów U/P zasady zagospodarowania terenu, jednak ustalenia mają tu charakter kierunkowy. Do czasu ich realizacji przewiduje się dotychczasowe użytkowania terenu z zakazem podejmowania trwałych inwestycji na rzecz rolnictwa
US	- wymagane obsadzenie terenu zielenią średnią i wysoką - zalecana realizacja urządzeń towarzyszących związanych z ustaloną funkcją działki - obsługa komunikacyjna działki z drogi krajowej nr3 poprzez istniejące skrzyżowanie
WZ	ustala się zagospodarowanie działki w oparciu o uzgodniony projekt branżowy - dopuszcza się ewentualną korektę granic działek stosownie do ostatecznych granic stref ochrony bezpośredniej ujęcia. - dojazd poprzez istniejący system komunikacyjny (w wypadku terenu B11 WZ istniejąca droga wymaga utwardzenia)
MN, MR+R	w obrębie terenu dopuszcza się następujące działania inwestycyjne: - modernizacje i rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych - lokalizację nowoprojektowanej zabudowy na nw warunkach: a/. linia zabudowy w odl. min. 6m od istniejących dróg b/. max. wysokość obiektów 2 i 1/2 kondygnacji c/. zalecana wysokość zabudowy 1 i 1/2 kondygnacji d/. dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 20^0 - 45^0 - lokalizację urządzeń i obiektów infrastuktury technicznej niezbędnych dla realizacji ustalonych funkcji terenu. - prowadzenie wszelkich inwestycji na rzecz ochrony środowiska natural-

MN, MR+R	nego i kulturowego Ponadto ustala się: - zwarty obszar projektowany do przeznaczenia nierolniczego nie może przekraczać: - 0,5 ha w wypadku gruntów klasy III - 1,0 ha w wypadku gruntów kl. IV - ustala się min. powierzchnię działek pod zabudowę jednorodzinną na poziomie 1 000 m^2, a zalecaną na poziomie 1 500 m^2 Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się winna głównie poprzez istniejący system dróg, które należy zmodernizować i doprowadzić, w miarę jak pozwala na to istniejąca zabudowa, do parametrów V klasy technicznej. Ponadto w obrębie wsi Trzcińsko, wszelkie nowoprojektowane lokalizacje należy uzgadniać z Wydz. Ochrony Środowiska U. W. w Jelniej Górze w zakresie położenia poza granicą terenów zalewowych.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

a/. W odniesieniu do terenów leżących w obrębie Rodawskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny - zakaz:
- naruszania kształtu przestrzennego głównych elementów krajobrazu,
- prowadzenia prac ziemnych naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu i powodujących wzmożenie procesów erozyjnych
- podejmowania eksploatacji surowców mineralnych (w obszarze otuliny - po spełnieniu określonych prawem wymogów)

W odniesieniu do terenów pozostałych wszelkie działania muszą być zgodne z Rozp. R.M. z 23.01.1987r. w sprawie szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi (Dz. U. Nr 14, poz.87, 1987r.)

b/. Zakaz lokalizacji obiektów, instalowania urządzeń lub prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej powodującej przekroczenia:
- dopuszczalnych stężeń substancji zanieczyszczających powietrze dla obszarów specjalnie chronionych i pozostałych obszarów - określonych w Rozp. MOŚ,ZN i L z 12.02. 1990r. w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami (Dz. U. Nr 15, poz. 92, 1990r.)
- dopuszczalnego natężenia hałasu w środowisku określonego w Rozp. RM z 30.09. 1980r. w sprawie ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami (Dz. U. Nr 24, poz. 90, 1980r.)
- wartości granicznych dla poszczególnych stref ochronnych wynikających z przepisów Rozp. R.M. z 5.11.1980r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony przez elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym szkodliwym dla ludzi i środowiska (Dz. U. Nr 25, poz. 101, 1980r.)

c/. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych - poprzez spełnienie wymogów wynikających z Rozp. MOŚZN i L z 05.11.1991r. w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub ziemi oraz Rozp. MOŚZN i L z 05.11.1991r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U.Nr 116, poz. 503 i poz. 504, 1991r.)

d/. Ochrona szaty roślinnej i walorów krajobrazowych poprzez:
- zaka wprowadzania zmian stosunków wodnych niekorzystnych dla ekosystemów objętych ochroną
- zakaz dokonywania wszelkich zmian na terenach i obiektach objętych ochroną prawną lub na obszarach projektowanych do ochrony
- zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień i powierzchni leśnych

e/. ewentualne uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi związane z prowadzeniem działalności usługowej i gospodarczej nie powinny przekraczać granic nieruchomości.

4. Ustala się następujące zasady podziału geodezyjnego terenów objętych zmianą w planie:

a/. podział terenów objętych zmianą w planie może następować wyłącznie na podstawie planów zagospodarowania terenu.

b/. W podziałach geodezyjnych należy uwzględnić:

- warunki topograficzne tzn. w miarę możliwości honorować naturalne granice (skarpy, cieki) oraz ukształtowanie, prowadzić ciągi komunikacyjne wzdłuż warstwic.
- możliwość racjonalnego wykorzystania terenów sąsiadujących z wydzielanymi działkami tzn ich wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej itp.
- możliwość bezkolizyjnej realizacji w obrębie poszczególnych działek wszystkich wymaganych elementów zagospodarowania (zieleń parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej itp.)

5. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów sieci i urządzenia infastruktury technicznej:

a/. zasialnie obiektów w energię elektryczną winno odbywać się wg technicznych warunków zasilania określonych przez ZE SA.

b/. Zaopatrzenie wodę oraz gaz należy projektować w oparciu o opracowane koncepcje wodociągowania i gazyfikacji gminy Janowice Wielkie

c/. Gospodarkę ściekową należy rozwiązywać w oparciu o systemy indywidualne lub grupowe akceptowane przez właściwe instytucje uzgadniające

§ 3.

Ustala się następujące stawkę 0% służące naliczaniu jednorazowych opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku wejścia w życie niniejszej uchwały:

§ 4.

Dla terenów objętych ustaleniami zmiany w planie tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej Nr IV/17/88 z dnia 13. grudnia 1988r.)

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego