

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Karola Marcinkowskiego i Wolności w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), w związku z uchwałą nr 248.XXVI.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Karola Marcinkowskiego i Wolności w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra uchwalonego Uchwałą Nr 482/XXXVII/2001 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 maja 2001 r., ze zmianami,

Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Karola Marcinkowskiego i Wolności w Jeleniej Górze.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1 000 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.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§2.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka A oraz rysunek planu;
  - 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka B;
  - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka C oraz rysunek planu;
  - 4) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wymagania dotyczące zastosowania szczególnych rozwiązań architektonicznych i przestrzennych - ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka D oraz rysunek planu;
  - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka E;
  - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryki B, C, D i E;
  - 8) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka D dla terenów będących przestrzeniami publicznymi wyznaczonych na rysunku planu;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji publicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 oraz rysunek planu;
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7;
  - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 9;
  - 12) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka E;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka D;

- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka D.
2. W planie nie określa się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach planu nie występują takie tereny;
  - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### §3.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Karola Marcinkowskiego i Wolności w Jeleniej Górze;
- 2) **podstawowym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, tj. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i miejsca postojowe;
- 3) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem;
- 5) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny celu publicznego oraz inne tereny bezpośrednio do nich przyległe, w tym prywatne, tworzące wyodrębnioną przestrzeń, którą ograniczają elementy istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, stanowiące integralną część tej przestrzeni (tj. ogrodzenia, elewacje frontowe budynków, elementy małej architektury, szpalery zieleni itp.); zasięg przestrzeni publicznej na styku z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy rozumieć jako zasięg do projektowanej ściany budynku;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku, z wyjątkiem balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, itp. w zakresie maksimum 1,5 m, na długości maks. 25% ściany sytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu i odnoszącą się do najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego, lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego;
- 8) **zabudowie do zachowania** – należy przez to rozumieć oznaczone na rysunku planu obiekty, wobec których plan akceptuje zachowanie obecnej funkcji oraz formy architektoniczno-przestrzennej; obiekty te mogą także podlegać robotom budowlanym bądź wymianie zgodnie z ustalonymi w planie wymaganiami przestrzennymi;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny, obiekty lub części obiektów, służące działalności z zakresu wskazanego poniżej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej:
  - a) handlu detalicznego, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) gastronomii,
  - c) ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej,
  - d) działalności biurowej (administracji, zarządzania, finansów itp.),
  - e) poczty i telekomunikacji,
  - f) oświaty i nauki,
  - g) opieki społecznej,
  - h) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,
  - i) sportu i rekreacji,
  - j) turystyki i hotelarstwa,
  - k) projektowania i pracy twórczej;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów związane z działalnością publiczną w zakresie administracji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz inne, w tym funkcje usługowych służących celom publicznym, określonym w przepisach odrębnych;
- 11) **zabudowie wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynki wielorodzinne wolnostojące zawierające maksymalnie 8 lokali mieszkaniowych każdy;
- 12) **wskaźnik zabudowy poszczególnej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć stosunek zabudowanej powierzchni działki budowlanej do powierzchni tej działki; obliczany dla nieruchomości lub jej części w liniach rozgraniczających terenu;
- 13) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć działalność z zakresu usług w tym: szewskich, krawieckich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, tapicerskich, naprawy i obsługi pojazdów

mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), punkty napraw artykułów użytku osobistego i domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie, sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także z zakresu drobnej działalności wytwórczej, takiej jak piekarnie, cukiernie, lodziarnie, zakłady poligraficzne oraz inne wykonywane z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, zatrudniające do 50 pracowników;

- 14) **drobnym rzemiośle** – należy przez to rozumieć działalność z zakresu usług w tym: szewskich, krawieckich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie, sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także z zakresu drobnej działalności wytwórczej, takiej jak piekarnie, cukiernie, lodziarnie, zakłady poligraficzne oraz inne wykonywane z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, zatrudniające do 10 pracowników.

#### §4.

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) przeznaczenie terenów wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:
    - a) MN,MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej,
    - b) U – tereny zabudowy usługowej i rzemiosła,
    - c) KD/Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
    - d) KD/D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
    - e) KD/PJ – tereny dróg publicznych – ciągi pieszo-jezdne;
  - 3) oznaczenia wskazujące zabudowę do zachowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) tereny przestrzeni publicznej;
  - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 7) granica planu;
  - 8) rezerwa terenowa pod projektowaną drogę zbiorczą.
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i mogą podlegać modyfikacjom wynikającym z właściwych w ich przedmiocie przepisów odrębnych lub decyzji administracyjnych.

## ROZDZIAŁ 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### §5.

1. Ustalenia szczegółowe i indywidualne dla terenów **MN,MW (1-4)**:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w § 2 niniejszej uchwały)	oznaczenie terenu	ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	wszystkie tereny MN,MW	1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</li> <li>2) usługi, o których mowa w §3 pkt 9 i 10;</li> <li>3) drobne rzemiosło;</li> <li>4) drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, miejsca postojowe.</li> </ol>
	MN,MW 1, MN,MW 2, MN,MW 4	Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w rubryce A ust.2 pkt 2 i 3 dopuszcza się w formie lokali wbudowanych nie zajmujących więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.
	MN,MW 3	1. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w rubryce A ust.2 pkt 2 i 3 dopuszcza się w formie obiektów wolnostojących lub lokali wbudowanych nie zajmujących więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku. 2. Dopuszcza się realizację drogi publicznej klasy zbiorczej na terenie oznaczonym na rysunku planu jako rezerwa pod projektowaną drogę zbiorczą.

B. Zasady ochrony środowiska i przyrody	wszystkie tereny MN,MW	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne, itp.).</li> <li>2. Ze względów akustycznych tereny MN,MW kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w myśl przepisów odrębnych.</li> </ol>
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	wszystkie tereny MN,MW	Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	MN,MW 1, MN,MW 2, MN,MW 4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dla terenów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;</li> <li>2) nakaz konserwacji zachowanych głównych elementów układu przestrzennego, ścian i elewacji;</li> <li>3) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.</li> </ol> </li> <li>2. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne oraz ustala się: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązek zachowania elementów zabytkowych budynków i obiektów: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) bryły budynku,</li> <li>b) formy, geometrii i kształtu dachów z zachowaniem materiału pokrycia zgodnego z historycznym,</li> <li>c) detali architektonicznych,</li> <li>d) konstrukcji ścian zewnętrznych,</li> <li>e) historycznej formy i podziału stolarki okiennej,</li> <li>f) kompozycji elewacji;</li> </ol> </li> <li>2) zachowanie historycznych granic parceli z zakazem ich wtórnych podziałów.</li> </ol> </li> </ol>
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	wszystkie tereny MN,MW	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garaży lub wiat, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 50 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>2) 50 m<sup>2</sup> na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.</li> </ol> </li> <li>2. Dla zabudowy o której mowa w ust. 1 ustala się: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) stosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych o nachyleniu do 40°, bądź jednospadowych o nachyleniu do 18°;</li> <li>2) zakaz wykończenia ścian zewnętrznych z materiałów blaszanych;</li> <li>3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m dla obiektów o dachach dwuspadowych; 5 m dla obiektów o dachach jednospadowych;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację garaży, wiat i budynków gospodarczych przy granicy nieruchomości.</li> </ol> </li> <li>3. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę zabudowy, oznaczonej na rysunku planu jako zabudowa do zachowania, nie spełniającej wskaźników określonych w ustaleniach planu, wykluczając działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony, za wyjątkiem rozbudowy o takie elementy jak balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy.</li> <li>4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dla zabudowy jednorodzinnej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość zabudowy 6,5 - 10,0 m,</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>b) maksymalny wskaźnik zabudowy poszczególniej działki budowlanej 0,3,</li> <li>c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3,</li> <li>d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;</li> </ul> <p>2) dla zabudowy wielorodzinnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość zabudowy do 12,0 m,</li> <li>b) maksymalny wskaźnik zabudowy poszczególniej działki budowlanej 0,5,</li> <li>c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3,</li> <li>d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5.</li> </ul> <p>5. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.</p> <p>6. Ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych na elewacjach – tynki, kamienie, drewno lub okładziny kamienne.</p> <p>7. Ustala się lokalizację zabudowy jako zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.</p> <p>8. Dla zabudowy przeznaczenia podstawowego ustala się dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°.</p> <p>2. W części terenów stanowiącej przestrzeń publiczną ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) zakaz zmian wystroju elewacji istniejących budynków powodujących wkroczenie w obszar przestrzeni publicznej w zakresie większym niż 1,5 m i na długości większej niż 25% ściany usytuowanej przy granicy tej przestrzeni;</li> <li>2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) obiektów stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej,</li> <li>b) jednego nośnika reklamowego na działce, związanego bezpośrednio z prowadzoną w jej obrębie działalnością, o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>; w wypadku potrzeby oznaczenia na nośniku reklamowym kilku podmiotów, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych,</li> <li>c) jednego panelu reklamowego na elewacji budynku, związanego bezpośrednio z prowadzoną w jej obrębie działalnością, o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>; w wypadku potrzeby oznaczenia na nośniku reklamowym kilku podmiotów, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych;</li> </ul> </li> <li>3) wzdłuż ulic oraz ciągów pieszo-jezdnycych ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykowanych przęseł;</li> <li>4) wysokość ogrodzeń wzdłuż ulic oraz ciągów pieszo – jezdnycych 1,20 - 1,80 m.</li> </ul> <p>9. Jeżeli na rysunku planu nie oznaczono linii zabudowy, przy lokalizacji zabudowy należy stosować odległości wynikające z przepisów odrębnych.</p> <p>10. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%.</p> <p>11. Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych 700 m<sup>2</sup>.</p>
	MN,MW 1, MN,MW 3	W części terenów stanowiącej przestrzeń publiczną oraz w granicach rezerwy pod projektowaną drogę zbiorczą dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowych oraz wiat przystankowych.
	MN,MW 2, MN,MW 4	W części terenów stanowiącej przestrzeń publiczną zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Wszystkie tereny MN,MW	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Tereny położone są w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych ustanowionych w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 100/92 z dnia 4.01.1993 r. (z późn. zm.), wydanej na eksploatację wód leczniczych ze złóż położonych w miejscowości Cieplice.</li> <li>2. Tereny położone są w granicach obszaru ochrony uzdrowiskowej „C”.</li> </ul>

		3. Z tytułu ustanowionej ochrony prawnej ww. terenów plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych i opracowanych na ich podstawie dokumentów branżowych.
--	--	---

## 2. Ustalenia szczegółowe i indywidualne dla terenu U:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w § 2 niniejszej uchwały)	oznaczenie terenu	ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	U 1	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i rzemiosła.</li> <li>Przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> <li>usługi publiczne;</li> <li>obiekty służące drobnej wytwórczości;</li> <li>sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</li> <li>drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, miejsca postojowe;</li> <li>usługi z zakresu obsługi komunikacji – napraw pojazdów samochodowych, motocyklowych i pokrewnych oraz salony sprzedaży.</li> </ol> </li> <li>Dopuszcza się realizację drogi publicznej klasy zbiorczej na terenie oznaczonym na rysunku planu jako rezerwa pod projektowaną drogę zbiorczą.</li> </ol>
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody	U 1	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne, itp.).</li> <li>Uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, na którym jest prowadzona, za wyjątkiem urządzeń i obiektów celu publicznego z zakresu telekomunikacji.</li> </ol>
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	U 1	Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	U 1	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garaży lub wiat.</li> <li>Dla zabudowy o której mowa w ust. 1 ustala się: <ol style="list-style-type: none"> <li>stosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych o nachyleniu do 40°, bądź jednospadowych o nachyleniu do 18°;</li> <li>zakaz wykończenia ścian zewnętrznych z materiałów blaszanych;</li> <li>maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m dla obiektów o dachach dwuspadowych; 5 m dla obiektów o dachach jednospadowych;</li> <li>dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych przy granicy nieruchomości.</li> </ol> </li> <li>Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę zabudowy, oznaczonej na rysunku planu jako zabudowa do zachowania, nie spełniającej wskaźników określonych w ustaleniach planu, wykluczając działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony, za wyjątkiem rozbudowy o takie elementy jak balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy.</li> <li>Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.</li> <li>Ustala się lokalizację zabudowy jako zabudowy wolnostojącej lub zwartej.</li> <li>Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy przeznaczenia podstawowego: <ol style="list-style-type: none"> <li>maksymalna wysokość zabudowy 15 m;</li> <li>maksymalny wskaźnik zabudowy poszczególnej działki</li> </ol> </li> </ol>

		<p>budowlanej 0,5;</p> <p>3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,35;</p> <p>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0.</p> <p>7. Dopuszcza się dowolną geometrię i formę dachów.</p> <p>8. W części terenów stanowiącej przestrzeń publiczną ustala się:</p> <p>1) zakaz zmian wystroju elewacji istniejących budynków powodujących wkroczenie w obszar przestrzeni publicznej w zakresie większym niż 1,5 m i na długości większej niż 25% ściany usytuowanej przy granicy tej przestrzeni;</p> <p>2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem:</p> <p>a) obiektów stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej,</p> <p>b) jednego nośnika reklamowego na działce związanego bezpośrednio z prowadzoną w jej obrębie działalnością o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>; w wypadku potrzeby oznaczenia na nośniku reklamowym kilku podmiotów, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych;</p> <p>3) wzdłuż ulic oraz ciągów pieszo-jezdnych ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykowanych przęsł;</p> <p>4) maksymalna wysokość ogrodzeń wzdłuż ulic oraz ciągów pieszo – jezdnych 2,50 m.</p> <p>9. Jeżeli na rysunku planu nie oznaczono linii zabudowy, przy lokalizacji zabudowy należy stosować odległości wynikające z przepisów odrębnych.</p> <p>10. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%.</p> <p>11. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>12. W części terenów stanowiącej przestrzeń publiczną oraz w granicach rezerwy pod projektowaną drogę zbiorczą dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowych oraz wiat przystankowych.</p>
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	U 1	<p>1. Tereny położone są w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych ustanowionych w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 100/92 z dnia 4.01.1993 r. (z późn. zm.), wydanej na eksploatację wód leczniczych ze złóż położonych w miejscowości Cieplice.</p> <p>2. Tereny położone są w granicach obszaru ochrony uzdrowiskowej „C”.</p> <p>3. Z tytułu ustanowionej ochrony prawnej ww. terenów plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych i opracowanych na ich podstawie dokumentów branżowych.</p>

#### §6.

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

oznaczenie na rysunku planu	oznaczenie terenu	ustalenia
KD/Z (1-2)	wszystkie tereny KD/Z	<p>1. Ulice zbiorcze o przekroju jednojezdniowym, z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi.</p> <p>2. Szerokość w liniach rozgraniczających 17/30 metrów dla przekroju 2/2.</p> <p>3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.</p> <p>4. W obrębie linii rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych.</p> <p>5. Dopuszcza się wiaty przystankowe z możliwością lokalizacji kiosków zintegrowanych z wiatami oraz małą architekturę.</p> <p>6. System odprowadzania wód deszczowych należy wyposażać w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska</p>

		<p>związkami ropopochodnymi,</p> <p>7. Do zachowania przeznaczona jest istniejąca zieleń wysoką położoną w liniach rozgraniczających ulicy o ile jej zachowanie nie pogarsza warunków bezpieczeństwa uczestników ruchu, a ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej.</p> <p>8. Tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów odrębnych.</p> <p>9. Teren KD/Z jest przestrzenią publiczną. W przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowanie nośników reklamowych za wyjątkiem elementów miejskiego systemu informacji wizualnej.</p> <p>10. Tereny położone są w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych ustanowionych w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 100/92 z dnia 4.01.1993 r. (z późn. zm.), wydanej na eksploatację wód leczniczych ze złóż położonych w miejscowości Cieplice, dla których obowiązują przepisy odrębne.</p>
KD/D (1-2)	KD/D 1	<p>1. Ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi.</p> <p>2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.</p> <p>3. W obrębie linii rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych.</p> <p>4. System odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi,</p> <p>5. Tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów odrębnych</p> <p>6. Teren KD/D jest przestrzenią publiczną. W przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowanie nośników reklamowych za wyjątkiem elementów miejskiego systemu informacji wizualnej.</p> <p>7. Dopuszcza się realizację drogi publicznej klasy zbiorczej na terenie oznaczonym na rysunku planu jako rezerwa pod projektowaną drogę zbiorczą.</p> <p>8. Tereny położone są w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych ustanowionych w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 100/92 z dnia 4.01.1993 r. (z późn. zm.), wydanej na eksploatację wód leczniczych ze złóż położonych w miejscowości Cieplice, dla których obowiązują przepisy odrębne.</p>
	KD/D 2	<p>1. Ulica dojazdowa - plac manewrowy.</p> <p>2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.</p> <p>3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych.</p> <p>4. System odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi,</p> <p>5. Tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów odrębnych</p> <p>6. Teren KD/D jest przestrzenią publiczną. W przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowanie nośników reklamowych za wyjątkiem elementów miejskiego systemu informacji wizualnej.</p> <p>7. Dopuszcza się realizację drogi publicznej klasy zbiorczej na terenie oznaczonym na rysunku planu jako rezerwa pod projektowaną drogę zbiorczą.</p> <p>8. Tereny położone są w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych ustanowionych w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 100/92 z dnia 4.01.1993 r. (z późn. zm.), wydanej na eksploatację wód leczniczych ze złóż położonych w miejscowości Cieplice, dla których obowiązują przepisy odrębne.</p>



KD/PJ (1-2)	KD/PJ 1 KD/PJ 2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ciąg pieszo-jezdny z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi.</li> <li>2. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych.</li> <li>3. System odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi.</li> <li>4. Teren nie podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów odrębnych.</li> <li>5. Teren KD/PJ jest przestrzenią publiczną; w przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowanie nośników reklamowych za wyjątkiem elementów miejskiego systemu informacji wizualnej.</li> <li>6. Tereny położone są w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych ustanowionych w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 100/92 z dnia 4.01.1993 r. (z późn. zm.), wydanej na eksploatację wód leczniczych ze złóż położonych w miejscowości Cieplice, dla których obowiązują przepisy odrębne.</li> </ol>
-------------	--------------------	--

2. Dla dróg wewnętrznych wydzielanych na podstawie przeznaczenia uzupełniającego obowiązują standardy jak dla dróg pozarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych dla nowo projektowanych obiektów, oraz budynków istniejących w przypadku ich rozbudowy:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jedno miejsce przypadające na jedno mieszkanie;
  - 2) dla usług:
    - a) administracji i handlu – jedno miejsce przypadające na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) gastronomii – jedno miejsce przypadające na 6 miejsc konsumpcyjnych,
    - c) pozostałych usług – jedno miejsce przypadające na 5 użytkowników,
    - d) rzemiosła – jedno miejsce przypadające na 2 zatrudnionych;
  - 3) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych możliwości parkowania przyulicznego za zgodą zarządcy drogi oraz na wydzielonych parkingach lub wydzielonych miejscach postojowych.

#### §7.

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

- 1) zasady ogólne:
  - a) ustala się prowadzenie sieci wzdłuż wyznaczonych w planie ciągów komunikacyjnych, lub granic działek, w sposób nie kolidujący z planowaną zabudową,
  - b) dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 2) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się doprowadzenie wody z istniejącej, w miarę potrzeby rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez system rejonowych kolektorów sanitarnych odbierających ścieki z rozdzielczej sieci kanalizacyjnej,
  - 2) ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy podczyścić w stopniu wymaganym przez obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) docelowo przeznacza się napowietrzne sieci elektroenergetyczne do skablowania przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - 2) dostawę energii elektrycznej z istniejącego systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych rozbudowywanych i przebudowywanych w celu poprawy warunków zasilania oraz usuwania ewentualnych kolizji; dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się korzystanie z istniejącej sieci dystrybucyjnej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 7) W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci ciepłowniczej;
  - 2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, z wykluczeniem mazutu oraz paliw stałych, za wyjątkiem biomasy;
- 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wieże przekaźnikowe winny być realizowane w oparciu o projekty indywidualne, nadające im cechy pozytywnych dominant architektonicznych;
- 9) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się wywóz odpadów na składowisko, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie.

#### §8.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 750 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) w przypadku gdy powierzchnia obszaru podlegającego scaleniu i podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°;
- 5) możliwość wydzielania działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

### **ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE**

#### §9.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### §10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

#### §11.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.