

Projekt

z dnia 24 czerwca 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 272.XXIX.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie, o kącie nachylenia połąci dachu mniejszym od 12°;
- 2) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wysokość, wielkość, oświetlenie lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, które nie mogą być przekroczone przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków i budowli przekrytych dachami, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których wymaga się zlokalizowania zewnętrznej ściany budynków przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych. Dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej ściany budynku na długości max. 30% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Dla budynków związanych z przeznaczeniem uzupełniającym i budowli przekrytych dachami obowiązującą linię zabudowy należy traktować, jako linię nieprzekraczalną;

- 5) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
- a) tereny dróg, w tym: ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej, w tym parki i zieleńce, a także działki lub części działek o przeznaczeniu innym niż wymienione w lit. a, służące do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym ich zagospodarowaniem w formie: dojść, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni towarzyszącej, ogrodów;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danej działce budowlanej, określane indywidualnie dla każdej działki budowlanej;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do działalności z zakresu:
- a) działalności biurowej,
 - b) handlu detalicznego,
 - c) gastronomii,
 - d) usług turystyki,
 - e) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
 - f) usług informatycznych i łączności,
 - g) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - h) oświaty, nauki i kultury,
 - i) ochrony zdrowia,
 - j) działalności religijnej,
 - k) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
 - l) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, bursy szkolne, domy opieki),
 - m) usług fryzjerskich i kosmetycznych,
 - n) drobnej wytwórczości i działalności gospodarczej, z wyłączeniem gospodarki odpadami,
 - o) stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych,
 - p) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów wymienionych w pkt 9 lit. a, b, f, g, h, i, l (w zakresie domów opieki, domów spokojnej starości), m ;
- 11) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków i budowli przekrytych dachami, zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki. Za powierzchnię zabudowy uważa się powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku i budowli przekrytych dachami, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów, oranżerii;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:

- budynku, mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
- budowli przekrytej dachem, mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu;

13) **zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

§ 3. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica historycznego układu ruralistycznego;
- 6) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) przeznaczenia terenu:
 - a) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,

- b) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
- d) MU - zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa,
- e) U - zabudowa usługowa,
- f) US - usługi sportu i rekreacji,
- g) K - zabudowa infrastruktury technicznej - kanalizacja,
- h) ZR - łąki, pastwiska, grunty rolne, zadrzewienia,
- i) ZP - zieleń urządzona,
- j) ZPn - zieleń urządzona niska,
- k) ZW - zieleń łąkowa,
- l) ZL - lasy,
- m) ZLd - dolesienia,
- n) WS - wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów są zawarte w rozdziale 1 „Ustalenia ogólne” § 4. ust.1 pkt 7 oraz w rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe” tekstu planu oraz na rysunku planu.

2. Ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 5) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 7) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane są zawarte w rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe” tekstu planu oraz na rysunku planu.

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) standardy ochrony środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich.

2. W granicach opracowania znajdują się stanowiska chronionych gatunków roślin, grzybów, zwierząt i ryb, dla których ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach opracowania znajduje się udokumentowane złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej.
4. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami **MNU, MU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami **U**, gdzie będą realizowane funkcje mieszkaniowe, zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolem **U, US**, gdzie będą realizowane funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Ustala się minimalne powierzchnie biologicznie czynne w obrębie działek budowlanych, zgodnie z Rozdziałem 2 „Ustalenia szczegółowe” tekstu planu.
6. Ustala się gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

§ 7. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się tereny i wskazuje się obiekty objęte ochroną, takie jak:
 - a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej,
 - b) tereny w granicach historycznego układu ruralistycznego,
 - c) tereny w granicach strefy obserwacji archeologicznej,
 - d) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
 - e) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
2. Dla terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu, ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania istniejącego ukształtowania terenu lub przywrócenia historycznego ukształtowania terenu;
 - 2) nakaz utrzymania, odtworzenia i rewaloryzacji charakteru szaty roślinnej i układów zieleni wysokiej;
 - 3) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
 - 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej. Zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej na cele budowlane;
 - 5) nakaz zachowania, odtworzenia i wyeksponowania elementów układu przestrzennego, tj. linii zabudowy i kompozycji wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
 - 6) nakaz zachowania, odtworzenia historycznej bryły budynku, rzutu, formy dachu i jego historycznego pokrycia;
 - 7) nakaz zachowania, odtworzenia historycznej kompozycji i wystroju elewacji z układem osi okien, stolarki okiennej i drzwiowej, historycznej faktury tynku;
 - 8) nakaz zachowania detali na elewacjach budynków: boni, opasek okiennych i drzwiowych; portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad itp.;
 - 9) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dla budynku lub całego zespołu zabudowy;
 - 10) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie skali.
3. Dla terenu w granicach historycznego układu ruralistycznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ustala się:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji;
- 2) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
- 3) zakaz budowy obiektów z dominantami architektonicznymi powyżej 15 m;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej. Zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej na cele budowlane i sieci przesyłowych.

4. Dla terenu w granicach strefy obserwacji archeologicznej, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, należy uwzględnić przepisy odrębne.

5. W planie, w tabeli nr 1, wskazuje się listę obiektów ujętych w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków: **tabela nr 1 – lista obiektów ujętych w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków**

L.P.	OBIEKT / REJESTR	ADRES	NR	RODZAJ OBIEKTU
1.	dom mieszkalno – gospodarczy	Czaroleska	1	dom mieszkalny
2.	d. poczta, ob. dom mieszkalny	Czaroleska	5	dom mieszkalny
3.	dom mieszkalny	Czaroleska	12	dom mieszkalny
4.	dom mieszkalny	Czaroleska	15	dom mieszkalny
5.	dom mieszkalny	Czaroleska	18	dom mieszkalny
6.	budynek gospodarczy	Czaroleska	18	gospodarczy
7.	dom mieszkalny	Czaroleska	19	dom mieszkalny
8.	dom mieszkalny	Czaroleska	20	dom mieszkalny
9.	d. Szkoła podstawowa ob. dom mieszkalny	Kalinowa (dawniej Czaroleska 21)	5	dom mieszkalny
10.	dom mieszkalny	Czaroleska	24	dom mieszkalny
11.	dom mieszkalny	Czaroleska	25	dom mieszkalny
12.	dom mieszkalno – gospodarczy	Czaroleska	27	dom mieszkalny
13.	dom mieszkalno – gospodarczy	Czaroleska	30	dom mieszkalny
14.	dom mieszkalno – gospodarczy	Czaroleska	32	dom mieszkalny
15.	dom mieszkalno – gospodarczy	Jaśminowa (dawniej Czaroleska 34)	19	dom mieszkalny
16.	dom mieszkalno – gospodarczy	Jaśminowa (dawniej Czaroleska 36)	15	dom mieszkalny
17.	dom mieszkalno – gospodarczy	Czaroleska	38	dom mieszkalny
18.	dom mieszkalno – gospodarczy	Czaroleska	51	dom mieszkalny
19.	dom mieszkalno – gospodarczy	Czaroleska	55	dom mieszkalny
20.	dom mieszkalno – gospodarczy	Nowa	2	dom mieszkalny
21.	dom mieszkalno – gospodarczy	Nowa	6	dom mieszkalny
22.	dom mieszkalny	Nowa	7	dom mieszkalny
23.	dom mieszkalny	Nowa	8	dom mieszkalny
24.	dom mieszkalny	Nowa	11	dom mieszkalny
25.	dom mieszkalny	Nowa	12	dom mieszkalny
26.	dom mieszkalny	Nowa	14	dom mieszkalny
27.	dom mieszkalny	Nowa	15	dom mieszkalny
28.	dom mieszkalny	Nowa	17	dom mieszkalny
29.	dom mieszkalny	Nowa	19	dom mieszkalny
30.	dom mieszkalny	Nowa	21	dom mieszkalny

31.	dom mieszkalny	Nowa	23	dom mieszkalny
32.	dom mieszkalny	Nowa	25	dom mieszkalny
33.	zespół dworski	Strumykowa	2	zespół
34.	dwór w zespole dworskim, ob. FKE A/4904/1139 z dnia 10.10.64	Strumykowa	2	dwór
35.	mur i fosa w zespole dworskim	Strumykowa	2	mur
36.	oficyna mieszkalna w zespole dworskim	Strumykowa	2	dom mieszkalny
37.	oficyna gospodarcza – dwa budynki w zespole dworskim	Strumykowa	2	gospodarczy

6. Dla obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków ustala się:

- 1) ochronę z mocy prawa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla ochrony otoczenia zabytku ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 i 2;
- 3) w przypadku rozbudowy, przebudowy, ustala się:
 - a) nawiązanie do historycznego charakteru zabudowy,
 - b) przywrócenie, odtworzenia historycznej zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie materiału, wielkości i pierwotnego podziału skrzydła okiennego,
 - c) zachowanie historycznych detali na elewacjach budynków: boni, opasek okiennych i drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad itp.,
 - d) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - e) zachowanie jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego obiektu,
 - f) zachowanie jednolitej elewacji w zakresie faktury i kolorystyki tynku dla całego obiektu,
 - g) utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym,
 - h) zakaz nadbudowy,
 - i) zakaz przebudowy ingerującej w kształt i detal dachu,
 - j) zakaz stosowania takich materiałów jak blachodachówka, gont bitumiczny, „siding”,
 - k) zakaz montowania urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój elewacji i dachów.

7. Dla obiektów zabytkowych objętych gminną ewidencją zabytków w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i dobudowy ustala się:

- 1) nawiązanie do historycznego charakteru zabudowy;
- 2) nakaz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu poprzez:
 - a) przywrócenie zdegradowanych, uszkodzonych lub zniszczonych elementów wystroju i kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, historycznej formy dachu, bryły, stolarki okiennej, historycznego pokrycia dachu,
 - b) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, z wykluczeniem takich materiałów jak: siding, blachodachówka, gont bitumiczny;
- 3) zachowanie historycznych detali na elewacjach budynków;
- 4) zachowanie jednolitego pokrycia dachu dla całego obiektu;
- 5) zakaz montowania urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój elewacji i dachów;
- 6) dopuszczenie współczesnej formy architektonicznej, nie przesłaniającej głównej bryły budynku, np. szklanych fasad strukturalnych, zadaszeń.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że do ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należą tereny ciągów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) dopuszczenie realizacji elementów małej architektury związanej z wyposażeniem terenów publicznych,
 - b) dopuszczenie realizacji nośników informacji wizualnej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 2,
 - c) utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów zabudowy uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 2;
- 3) wzdłuż linii rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację ogrodzenia na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 2.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż - 6 m;
- 2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;
- 3) minimalna powierzchnia działki - 250 m²;
- 4) warunki wydzielenia drogi wewnętrznej:
 - a) minimalna szerokość w granicach linii rozgraniczających - 10 m,
 - b) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) parametry określone w pkt 1 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z planowaną zabudową,
 - b) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) podczas prac inwestycyjnych nakaz uwzględnienia wszystkich stref od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie zmiany przebiegu istniejących sieci, w tym w sposób powodujący ograniczenie w użytkowaniu działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne itp.;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz wprost do gruntu,
 - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,

- b) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - c) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu,
 - d) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych do celów gospodarczych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zasilanie w energię elektryczną przewidziano z nowych i istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, o mocy do 100kW,
 - d) wymaga się prowadzenia nowych linii średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu, za wyjątkiem tymczasowych instalacji służących zaopatrzeniu placów budów,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków kontenerowych stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
 - b) nakaz stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
- a) realizację przewodowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie kablami podziemnymi,
 - b) lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się tymczasowe zagospodarowane w zakresie:

- 1) indywidualnych rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej na terenach, gdzie brak technicznych możliwości przyłączenia do sieci miejskiej, do czasu realizacji tej sieci;
- 2) dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy;
- 3) organizowania imprez masowych w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.US** i **1.U**, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) na terenach gminnych – 0,01%;
- 2) na terenach pozostałych – 20%.

§ 13. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska Jelenia Góra. W zakresie realizacji obiektów jak i zagospodarowania terenów obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu Prawa Lotniczego.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) obiekty infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia budowlane,
- d) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
- e) budynki gospodarcze i garaże,
- f) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do kalenic istniejących budynków w obszarze **1.MW**;
- 9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową jak również w kształcie litery L i U, nie dłuższą niż 40 m;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 13) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony dróg,
 - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 3:

- 1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 2) w budynkach istniejących, krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 8 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

7. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia budowlane,
 - d) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - e) budynki gospodarcze i garaże,
 - f) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;

- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową,
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 12) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy terenu, w tym przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w budynkach przekraczających 12 m, na rzecz zachowania stanu istniejącego;
- 4) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 5) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 6) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne, lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W obszarze planu występuje stanowisko chronionych gatunków nietoperzy, dla którego ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 8.MN, 19.MN, 20.MN, 27.MN, 28.MN, 42.MN, 45.MN, 46.MN, 56.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - b) usługi,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) urządzenia budowlane,
 - e) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - f) budynki gospodarcze i garaże,
 - g) zieleń urządzone,
 - h) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 7;
- 12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

5. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie reklam wyłącznie w płaszczyźnie elewacji, w formie szyldów informujących o działalności prowadzonej w granicach działki budowlanej, na której zostaną usytuowane;
- 3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 12 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w obszarze planu, na terenach **42.MN**, **46.MN** występują stanowiska chronionych gatunków nietoperzy, dla których ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren planu **4.MN** częściowo znajduje się w granicach złoża surowców ilastych do produkcji ceramiki budowlanej. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami.

10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny planu **42.MN**, **56.MN** częściowo znajdują się w pasie technologicznym dla prawidłowej eksploatacji napowietrznej przesyłowej linii o napięciu 220kV relacji Cieplice - Boguszów, szerokości 50 m (po 25 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się modernizację oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny planu **2.MN**, **4.MN** częściowo znajdują się w pasach technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 20kV szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

3) teren planu **1.MN** częściowo znajduje się w sąsiedztwie projektowanego cmentarza. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Część terenu znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.MN, 9.MN, 10.MN, 18.MN, 38.MN, 23.MN, 29.MN, 34.MN, 40.MN, 44.MN, 48.MN, 49.MN, 55.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - b) usługi,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) urządzenia budowlane,
 - e) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - f) budynki gospodarcze i garaże,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową lub bliźniaczą, nie dłuższą niż 40 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 7;
- 12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 13) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 2 m² w granicach jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 10 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren planu **5.MN** częściowo znajduje się w granicach złoża surowców ilastych do produkcji ceramiki budowlanej. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami.

10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny planu **5.MN**, **55.MN** częściowo znajdują się w pasach technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 20kV szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

11. Część terenu znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 24.MN, 31.MN, 32.MN, 39.MN, 47.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia budowlane,
 - d) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - e) budynki gospodarcze i garaże,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 7;
- 12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

5. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 2 m² w granicach jednej działki budowlanej;

3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

6. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 10 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości;
- 7) dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej na terenie oznaczonym symbolem 47.MN w obszarze działki nr 303/7.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny planu **12.MN, 13.MN, 14.MN** częściowo znajdują się w pasach technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 20kV szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) teren planu **32.MN** częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściegny - Jelenia Góra. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

11. Część terenu znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

12. Teren planu **6. MN** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 2.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 21.MN, 22.MN, 25.MN, 26.MN, 30.MN, 33.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 41.MN, 50.MN, 51.MN, 52.MN, 53.MN, 54.MN, 57.MN, 58.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) obiekty infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia budowlane,
- d) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
- e) budynki gospodarcze i garaże,
- f) zieleń urządzona,
- g) wody powierzchniowe śródlądowe.
- h) przeznaczenie podstawowe dla terenu **57.MN** powinno być dominującą formą wykorzystania min. 30% powierzchni działki.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem **57.MN** dopuszcza się dachy mansardowe, o kącie nachylenia połaci dachu do 60°;
- 9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 22 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową i bliźniaczą, nie dłuższą niż 40 m;
- 10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 11) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 12) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1, § 7 ust. 7;
- 13) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 14) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy terenu, w tym przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 1m² w granicach jednej działki budowlanej;

3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony dróg;

2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;

2) w granicach działek wydzielonych pod objekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;

3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;

4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;

5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;

6) w budynkach przekraczających wysokość 10 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

1) należy stosować następujące wskaźniki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,

b) dla usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;

2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren planu **7.MN** częściowo znajduje się w granicach złoża surowców ilastych do produkcji ceramiki budowlanej. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny planu **7.MN**, **53.MN**, **54.MN**, **57.MN**, **58.MN** częściowo znajdują się w pasach technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 20kV szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

2) tereny planu **35.MN**, **37.MN** częściowo znajdują się w strefie kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściegny - Jelenia Góra. Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

3) tereny planu **16.MN**, **17.MN** częściowo znajdują się w sąsiedztwie projektowanego cmentarza. Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Część terenu znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa wielorodzinna,
 - c) usługi nieuciążliwe,
 - d) obiekty infrastruktury technicznej,
 - e) urządzenia budowlane,
 - f) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - g) budynki gospodarcze i garaże,
 - h) zieleń urządzone,
 - i) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową i bliźniaczą, nie dłuższą niż 40 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 12) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej j powierzchni 1m² w granicach jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony dróg,
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek,
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 10 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MNU**, **2.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - d) budynki gospodarcze i garaże,
 - e) zieleni urządzona,
 - f) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 1m² w granicach jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów w pkt 1 i 2.

6. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;

5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;

6) w budynkach przekraczających wysokość 12 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

1) należy stosować następujące wskaźniki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,

b) dla gastronomii - 1mp/4 konsumentów,

c) dla pozostałych usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;

2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Teren **2.MNU** znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MU**, **3.MU**, **4.MU**, **5.MU**, **6.MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej,

b) urządzenia budowlane,

c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

d) budynki gospodarcze i garaże,

e) zieleni urządzona,

f) wody powierzchniowe śródlądowe;

3) przeznaczenie uzupełniające dla terenów **5.MU** i **6.MU** - stacja paliw.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;

7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;

8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową i bliźniaczą, nie dłuższą niż 40 m;

9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;

11) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 7;

12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;

13) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy terenu, w tym przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam wyłącznie w płaszczyźnie elewacji, w formie szyldów informujących o działalności prowadzonej w granicach działki budowlanej, na której zostaną usytuowane;
- 3) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 1m² w granicach jednej działki budowlanej.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod objekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 12 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla gastronomii - 1mp/4 konsumentów,
 - c) dla pozostałych usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren planu **4.MU** częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściegny - Jelenia Góra. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

11. Tereny planu **1.MU**, **3.MU** częściowo znajdują się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na których obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.MU**, **7.MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) agroturystyka,

b) obiekty infrastruktury technicznej,

c) urządzenia budowlane,

d) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

e) budynki gospodarcze i garaże,

f) zieleń urządzona,

g) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12%;

6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;

7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;

8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową i bliźniaczą, nie dłuższą niż 40 m;

9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;

11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;

12) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 4,5;

2) geometria dachu: dach dwuspadowy;

3) kąt nachylenia połaci: do 45°;

4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 1m² w granicach jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 120 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnym.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 12 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla gastronomii - 1mp/4 konsumentów,
 - c) dla pozostałych usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren planu częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściegny - Jelenia Góra. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

11. Teren planu **2.MU** częściowo znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe dla terenów zlokalizowanych poza strefą konserwatorską: zabudowa usługowa nieuciążliwa z usługami handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 250 m²;
- 2) przeznaczenie podstawowe dla terenów zlokalizowanych w strefie konserwatorskiej: usługi, z wyłączeniem stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) urządzenia budowlane,
 - e) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - f) budynki gospodarcze i garaże,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z wyłączeniem obiektów ujętych w strefie ochrony konserwatorskiej:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,2;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 2 m² w granicach jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod objekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 8 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla gastronomii - 1mp/4 konsumentów,
 - c) dla pozostałych usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w obszarze planu występują stanowiska chronionych gatunków nietoperzy, dla których ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren planu częściowo znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej obsługi napowietrznej linii o napięciu 20kV szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

11. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 7.

12. Dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków - Dwór Czarne w zespole budynków znajduje się w rejestrze zabytków A/4904/1139 z dnia 10.10.64 - obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 6.

13. Teren znajduje się w strefie konserwatorskiej, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 2.

14. Część terenu znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu działalności religijnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) usługi nieuciążliwe,
 - d) obiekty infrastruktury technicznej,
 - e) urządzenia budowlane,
 - f) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - g) budynki gospodarcze i garaże,
 - h) zieleń urządzona,
 - i) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 2 m² w granicach jednej działki budowlanej.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyżej wymienione odległości, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod objekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 14 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla gastronomii - 1mp/4 konsumentów,
 - c) dla pozostałych usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Teren znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9.U**, **10.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z obsługą turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) objekty infrastruktury technicznej,
 - d) urządzenia budowlane,
 - e) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - f) budynki gospodarcze i garaże,
 - g) zieleń urządzoną,
 - h) istniejące tereny rolne,
 - i) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dla terenu **10.U** - stacja paliw.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 3) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 2 m² w granicach jednej działki budowlanej.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod objekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 12 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,
 - b) dla gastronomii - 1mp/4 konsumentów,
 - c) dla pozostałych usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren planu częściowo znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej obsługi napowietrznej linii o napięciu 20kV szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.U**, **4.U**, **5.U**, **6.U**, **7.U**, **8.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) urządzenia budowlane,
 - e) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - f) budynki gospodarcze i garaże,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 7;
- 12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;

3) kąt nachylenia połaci: do 45°;

4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 2 m² w granicach jednej działki budowlanej.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;

2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

1) w budynkach istniejących, krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 i 7 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;

2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;

3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;

4) dopuszcza się dachy płaskie na terenie oznaczonym symbolem **4.U**;

5) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy i nadbudowy. Zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;

6) utrzymanie istniejącego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowanej działki;

7) w budynkach przekraczających wysokość 12 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

1) należy stosować następujące wskaźniki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1mp/1 mieszkanie,

b) dla gastronomii - 1mp/4 konsumentów,

c) dla pozostałych usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;

2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren planu **8.U** częściowo znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej eksploatacji napowietrznej przesyłowej linii o napięciu 220kV relacji Cieplice - Boguszów, szerokości 50 m (po 25 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się modernizację oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren planu **4.U** częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściegny - Jelenia Góra. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

11. Tereny **5.U**, **6.U** znajdują się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na których obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) obiekty infrastruktury technicznej,

c) urządzenia budowlane,

d) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

e) budynki gospodarcze i garaże,

f) zieleń urządzona,

g) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;

7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;

8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;

9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;

11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;

2) geometria dachu: dach dwuspadowy;

3) kąt nachylenia połaci: do 45°;

4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej , na następujących warunkach:

1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 2 m² w granicach jednej działki budowlanej;

3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń z zakazem budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;

2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji.

8. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych:

1) należy stosować następujące wskaźniki:

a) dla usług sportu - 1mp/15 odwiedzających,

b) dla gastronomii - 1mp/4 konsumentów,

c) dla pozostałych usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;

2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Część terenu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZR, 2.ZR, 3.ZR, 4.ZR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: łąki, pastwiska, grunty rolne, zadrzewienia;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) uprawy ogrodnicze,

b) obiekty infrastruktury technicznej,

c) obiekty małej architektury,

d) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

e) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy, w tym związanej z produkcją rolniczą, za wyjątkiem ust. 1 pkt 2b.

3. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń z zakazem budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych :

1) w obszarze planu występuje stanowisko chronionych gatunków roślin, dla których ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren planu **1.ZR** częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściegny - Jelenia Góra. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

2) tereny planu **3.ZR**, **4.ZR** częściowo znajdują się w pasie technologicznym, dla prawidłowej eksploatacji napowietrznej przesyłowej linii o napięciu 220kV relacji Cieplice - Boguszów, szerokości 50 m (po 25 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się modernizację oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren planu **4.ZR**, znajduje się w pasach technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 20kV szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **5.ZR**, **6.ZR**, **7.ZR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: łąki, pastwiska, grunty rolne, zadrzewienia;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty infrastruktury technicznej,
- b) obiekty małej architektury,
- c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
- d) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,2;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m.

3. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń z zakazem budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren planu **5.ZR** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w obszarze planu występują stanowiska chronionych gatunków ptaków, dla których ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren planu **6.ZR** znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej obsługi napowietrznej linii o napięciu 20kV szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa związana z obsługą turystyki,
- b) parkingi,
- c) agroturystyka,
- d) obiekty infrastruktury technicznej,
- e) obiekty małej architektury,

f) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

g) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,15;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 20° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej , na następujących warunkach:

- 1) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 4 m² w granicach jednej działki budowlanej;
- 2) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

5. W granicach działek wydzielonych pod obiekty liniowe infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4.

6. Ustala się następujące wymagania w zakresie miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla agroturystyki - 1mp/4 miejsc noclegowych,
 - b) dla pozostałych usług - 1mp/40 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren planu znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren planu częściowo znajduje się w granicach złoża surowców ilastych do produkcji ceramiki budowlanej. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.ZP**, **9.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) parkingi,
- b) obiekty infrastruktury technicznej,
- c) obiekty małej architektury,
- d) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
- e) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej o łącznej maksymalnej powierzchni 4 m² w granicach terenu.

4. W granicach działek wydzielonych pod obiekty liniowe infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 2.

5. Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Teren planu **9.ZP** częściowo znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP, 8.ZP, 10.ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty infrastruktury technicznej,
- b) obiekty małej architektury,
- c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
- d) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

3. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej.

4. W granicach działek wydzielonych pod obiekty liniowe infrastruktury techniczne nie obowiązują wymagania określone w ust. 2.

5. Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Część terenów **3.ZP, 4.ZP, 7.ZP, 10.ZP** znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na których obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

7. Teren planu **3.ZP, 10.ZP** znajduje się w strefie konserwatorskiej, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 2.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZPn, 2.ZPn, 3.ZPn, 4.ZPn, 5.ZPn** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona niska;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty infrastruktury technicznej,
- b) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
- c) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny planu **3.ZPn**, **4.ZPn**, **5.ZPn** częściowo znajdują się w pasie technologicznym, dla prawidłowej eksploatacji napowietrznej przesyłowej linii o napięciu 220kV relacji Cieplice - Boguszów, szerokości 50 m (po 25 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się modernizację oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren planu **5.ZPn** częściowo znajduje się w pasach technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 20kV szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

3) teren planu **2.ZPn** częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściegny - Jelenia Góra. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

4) teren planu **1.ZPn** częściowo znajduje się w sąsiedztwie projektowanego cmentarza. Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL**, **4.ZL**, **5.ZL**, **6.ZL**, **7.ZL**, **8.ZL**, **9.ZL**, **10.ZL**, **11.ZL**, **12.ZL**, **13.ZL**, **14.ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w obszarze planu występują stanowiska chronionych gatunków roślin, dla których ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny planu **13.ZL**, **14.ZL** częściowo znajdują się w pasie technologicznym dla prawidłowej eksploatacji napowietrznej przesyłowej linii o napięciu 220kV relacji Cieplice - Boguszów, szerokości 50 m (po 25 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się modernizację oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) tereny planu **11.ZL**, **14.ZL** częściowo znajdują się w pasie technologicznym dla prawidłowej obsługi napowietrznej linii o napięciu 20kV szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

3) tereny planu **5.ZL**, **7.ZL** częściowo znajdują się w strefie kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściegny - Jelenia Góra. Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZLd** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) przeznaczenie uzupełniające: łąki, pastwiska, grunty rolne, zadrzewienia.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Część terenu znajduje się w strefie ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściegny - Jelenia Góra, dla którego ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZW, 2.ZW, 3.ZW, 4.ZW, 5.ZW, 6.ZW, 7.ZW, 8.ZW, 9.ZW, 10.ZW, 11.ZW, 12.ZW, 13.ZW, 14.ZW, 15.ZW, 16.ZW, 17.ZW, 18.ZW, 19.ZW, 20.ZW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń łąkowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej,

b) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

c) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w obszarze planu występują stanowiska chronionych gatunków roślin i nietoperzy, dla których ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Część terenu znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.K** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej - kanalizacja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej,

b) ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zbliżenie zabudowy na odległość 1,5 m od granicy działki.

3. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej.

4. Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla którego ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Teren znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS, 15.WS, 16.WS, 17.WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w obszarze terenu **15.WS**, występuje stanowisko chronionych gatunków ryb, dla którego ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Część terenu znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 7 ust. 3.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.WS, 3.WS, 4.WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) stawy hodowlane,

b) obiekty infrastruktury technicznej,

c) obiekty małej architektury,

d) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

e) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren planu częściowo znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) tereny planu **3.WS, 4.WS** częściowo znajdują się w granicach złoża surowców ilastych do produkcji ceramiki budowlanej. Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren planu **3.WS** częściowo znajduje się w pasach technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 20kV szerokości 16m (po 8 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KD-G, 1.KD-Z, 2.KD-Z, 1.KD-L ÷ 4.KD-L, 1.KD-D ÷ 9.KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) drogi publiczne klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-G,

b) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z,

c) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L,

d) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej,

- b) parterowa zabudowa usługowa o pow. do 13 m², wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami KD-L i KD-D,
- c) obiekty małej architektury,
- d) ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
- e) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Droga **1.KD-G** oznaczona na rysunku planu stanowi jej część, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicami opracowania.

3. Drogi **1.KD-Z**, **2.KD-Z** oznaczone na rysunku planu stanowią ich części, pozostałe części szerokości dróg zlokalizowane są poza granicami opracowania.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość nowych dróg lokalnych w granicach linii rozgraniczających – 15 m. Ustalenia te nie dotyczą terenów przeznaczonych na poszerzenie dróg lokalnych oraz dróg przyległych do granic opracowania, które w planie ukazane są w części (pozostałe części ich szerokości znajdują się poza obszarem planu);
- 2) minimalna szerokość nowych dróg dojazdowych w granicach linii rozgraniczających – od 10 m do 12 m. Ustalenia te nie dotyczą terenów dróg dojazdowych oraz dróg przyległych do granic opracowania, które w planie ukazane są w części (pozostałe części ich szerokości znajdują się poza obszarem planu);
- 3) nie dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 4 m.

5. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW ÷ 15.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej **1.KDW** - w istniejących granicach podziału geodezyjnego;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych **2.KDW ÷ 15.KDW** od 8 m do 30 m, wg rysunku planu;
- 3) szerokość drogi wewnętrznej dopuszczonej do realizacji w poszczególnych terenach, w granicach linii rozgraniczających lub granicach działki - 10 m;
- 4) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.Kpj ÷ 21.Kpj** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,

b) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość istniejących ciągów pieszo-jezdnych - w istniejących granicach podziału geodezyjnego;
- 2) szerokość ciągów pieszo-jezdnych dopuszczonych do realizacji w poszczególnych terenach - 8 m;
- 3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów, dla ciągu pieszo-jezdnego nie mającego dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nie dopuszcza się lokalizowania nowych nośników reklamowych.

3. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 44. Plan dopuszcza utrzymanie istniejących przeznaczeń terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie;
- 2) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku lub jego części, związanego z innym przeznaczeniem niż wskazane w planie, z wyłączeniem klatek schodowych, wind i balkonów.

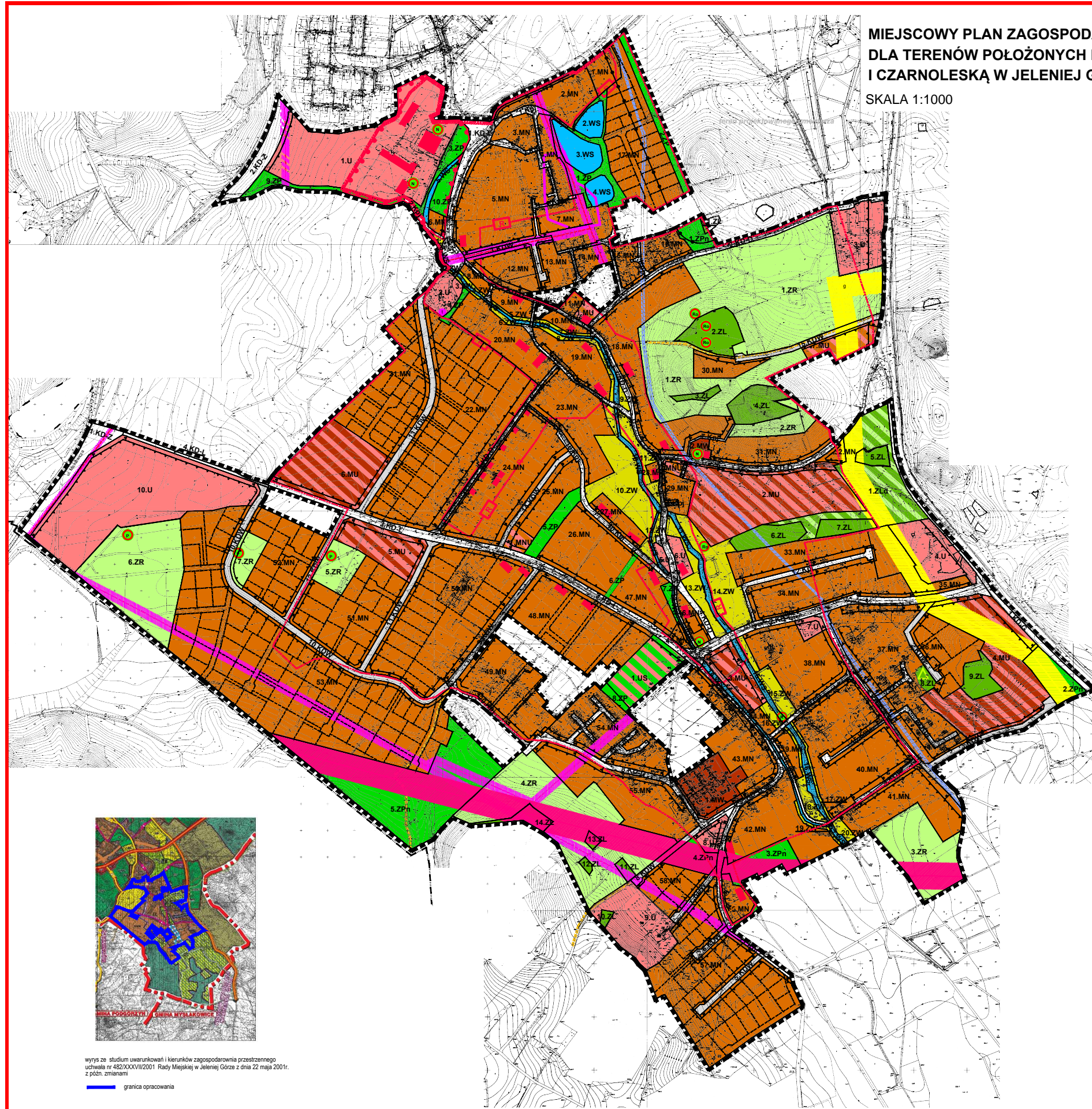
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

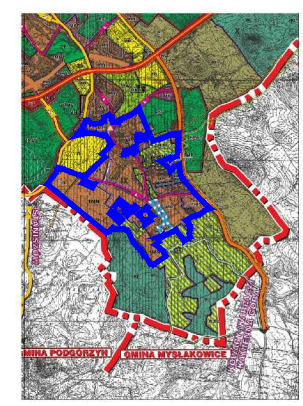
§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH POMIĘDZY ULICĄ STRUMYKOWĄ I CZARNOLESKĄ W JELENIJ GÓRZE

SKALA 1:1000



- LEGENDA**
- granicza obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - przeznaczenie terenu
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - zabudowa usługowa
 - zabudowa usługowa
 - zabudowa usługowa
 - zabudowa usług sportu i rekreacji
 - zabudowa infrastruktury technicznej - kanalizacja
 - łąki, pastwiska, grunty rolne, zadrzewienia
 - zieleni urządzone
 - zieleni urządzone niska
 - zieleni łęgowa
 - lasy
 - dolesienia
 - wody powierzchniowe śródlądowe
 - kształtowanie zabudowy
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - obowiązująca linia zabudowy
 - obsługa komunikacyjna
 - droga publiczna główna
 - drogi publiczne zbiorcze
 - drogi publiczne lokalne
 - drogi publiczne dojazdowe
 - drogi wewnętrzne
 - ciągi pieszo-jezdne
 - ochrona środowiska kulturowego
 - granicza strefy ochrony konserwatorskiej
 - budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków
 - granicza historycznego układu ruralistycznego
- USTALENIA INFORMACYJNE**
- granicze administracyjne miasta
 - podział terenu na działki
 - ochrona środowiska kulturowego
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków
 - strefa obserwacji archeologicznej
 - ochrona środowiska przyrodniczego
 - istniejące stanowiska chronionych roślin, zwierząt, ptaków i ryb
 - N - nietoperze
 - P - ptaki
 - Ro - rośliny
 - R - ryby
 - proponowany pomnik przyrody nieożywionej - skałki granitowe
 - złóże pospolite - ily
 - granicza terenów w sąsiedztwie projektowanego cmentarza
 - wybrane elementy infrastruktury technicznej
 - napowietrzna linia 220 kV
 - pas technologiczny dla prawidłowej eksploatacji napowietrznej przesyłowej linii 220 kV
 - gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia
 - strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia
 - zespół zaporowo-upustowy
 - wodociąg przesyłowy
 - istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej
 - napowietrzne linie 20kV
 - pas technologiczny dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii 20kV



wybie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwała nr 482/XXXVII/2011 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 22 maja 2011r. z późn. zmianami
granicza opracowania



załącznik pomniejszony do celów publikacji

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 624 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze I, postanowiła:

1. **Nie uwzględnia się uwagi** złożonej przez **Janinę Jamrożek**, pismem z dnia 05.12.2013r., dotyczącej wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej na całej działce nr 293/14, ponieważ w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry teren ten oznaczony jest symbolem "ZW - tereny głównych rzek i ich dolin (obszarów zalewowych) oraz towarzyszących urządzeń hydrotechnicznych".

Wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej dla całego terenu działki naruszałoby ustalenia studium.

2. **Nie uwzględnia się uwag** złożonych przez **Władysława Jardela**, pismem z dnia 13.12.2013r., dotyczących działek nr 249/1 i 249/2 (AM-1 obręb 0026), w zakresie:

1) przywrócenia funkcji rolnej;

2) odstąpienia od wprowadzenia rezerwy na poszerzenie ul. Mickiewicza w obrębie działek nr 249/1 i 249/2.

ad.1) w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry teren ten oznaczony jest symbolem *I.ML - tereny na których preferuje się zabudowę pensjonatową, usługową - związaną z obsługą ruchu turystycznego i rekreacją oraz mieszkaniową o charakterze rekreacyjnym, mieszkaniową jednorodziną*. Wprowadzenie funkcji rolnej, jako podstawowej dla obszaru działek 249/1 i 249/2, stanowiłoby naruszenie ustaleń studium. W tekście uchwały (§ 26 ust 1 pkt 2 lit. h), w ustaleniach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszczono istniejącą funkcję rolną, co umożliwi prowadzenie takiej działalności na terenie w/w działek.

ad.2) W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry ul. Mickiewicza stanowi ważny element systemu komunikacyjnego miasta Jeleniej Góry - projektowanej obwodnicy południowej i obwodnicy średnicowej (równoległej do ul. Wolności). W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce "CZARNE", zatwierdzonym uchwałą nr 693/L/2002 z dnia 14 maja 2002 r, omawiany teren wskazany jest pod poszerzenie ul. Mickiewicza. Projekt mpzp dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze nie zmienia ustaleń obowiązującego opracowania planistycznego dla tego obszaru.

3. **Nie uwzględnia się uwag** wniesionych przez **Monikę Kutę**, pismem z dnia 17.12.2013r. dotyczących:

1) pasa oddziaływania linii energetycznej w obrębie działki budowlanej nr 113/8;

2) powiększenie obszaru 3.ZPn, o część działki nr 113/8, w obszarze oddziaływania linii energetycznej, z wyłączeniem funkcji budowlanej;

3) wystąpienia do właściciela linii energetycznej do przyznania i wypłaty stosownego zadośćuczynienia.

Uwagi nie uwzględnione, ponieważ wykazany w planie pas technologiczny dla prawidłowej eksploatacji napowietrznej przesyłowej istniejącej linii 220 kV nie stanowi ustalenia planu, jest ustaleniem informacyjnym. Sposób zagospodarowania zgodny z przepisami odrębnymi. Plan nie zmienia istniejącego zagospodarowania i ustaleń funkcjonalnych obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce "CZARNE" (zatwierdzony uchwałą nr 693/L/2002 z dnia 14 maja 2002r). Szerokość pasa technologicznego została wykazana na podstawie wytycznych

zawartych w piśmie Polskich Sieci Energetycznych - Zachód SA z dnia 13.03.2013r. Wystąpienie do właściciela sieci przesyłowej 220 kV w sprawie odszkodowania nie jest elementem procedury planistycznej.

4. **Nie uwzględnia się** uwagi wniesionej przez **Władysława Jardela**, pismem z dnia 23.12.2013r., dotyczącą zmniejszenia odległości linii zabudowy dla działki nr 336 (dla terenu oznaczonego symbolem 18.MN i 36.MN). Przyjęta dla terenu 18.MN - 8 m odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających ciąg pieszo-jezdny 7.Kpj, podyktowana jest harmonijnym wpisaniem projektowanej zabudowy w pagórkowaty teren i planowanym ekstensywnym charakterem zabudowy. Ponadto wytyczony ewidencyjnie teren pod ciąg pieszo - jezdny szerokości 4m, nie zapewnia swobodnego, dwustronnego ruchu pojazdów kołowych. Odsunięcie linii zabudowy daje możliwość poszerzenia ciągu pieszo-jezdnego. Natomiast dla projektowanej zabudowy w sąsiedztwie terenów leśnych została przyjęta odległość 12 m, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenu oznaczonego symbolem 30.MN została przyjęta odległość 6m od linii rozgraniczających drogę 15.KDW, jak dla większość nowych terenów mieszkaniowych.

5. **Nie uwzględnia się** uwagi wniesionej przez **Leszka Żelazowskiego**, pismem z dnia 27.12.2013r., dotyczącej wprowadzenia funkcji zabudowy siedliskowej na działce nr 350/5 (AM-2, obręb 0025).

Działka nr 350/5 w projekcie planu znajduje się w obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolem 1.ZR - tereny łąk, pastwisk, gruntów rolnych, zadrzewień. Ewidencyjnie stanowi grunty rolne. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar ten oznaczony jest symbolem R,RL - tereny użytków rolnych oraz małych enklaw leśnych, z możliwością powiększenia istniejących i tworzenia nowych. Zgodnie ze studium, w obszarze tym niedopuszczalna jest jakakolwiek zabudowa, w tym związana z produkcją rolniczą. Wprowadzenie zabudowy siedliskowej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium.

6. **Nie uwzględnia się** uwagi wniesionej przez **Leszka Żelazowskiego**, pismem z dnia 27.12.2013r., dotyczącej DZIAŁEK NR 256 I 264/2 (AM-5, obręb 0025), ponieważ w/w działki znajdują się poza granicami opracowania mpzp.

7. **Nie uwzględnia się** uwagi wniesionej przez **Krystynę i Wojciecha Korpali**, pismem z dnia 27.12.2013r., dotyczącej zmniejszenia szerokości ulicy 10.KDW.

Droga 10.KDW obsługuje obszar zabudowy mieszkaniowej wielkości kilkunastu hektarów. Dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej wyznacza się szerokość drogi wewnętrznej o parametrach ulicy dojazdowej, w której dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego. Zapewnienie odpowiedniej szerokości drogi wewnętrznej daje w przyszłości perspektywę przekształcenia w/w drogi pod drogę publiczną o parametrach drogi dojazdowej, z zapewnieniem prawidłowej obsługi komunikacyjnej całego terenu planowanej nowej zabudowy, jak i prawidłowej obsługi wjazdów na poszczególne posesje mieszkaniowe. Umożliwia również lokalizację miejsc postojowych w obrębie linii rozgraniczających drogi 10.KDW.

8. **Nie uwzględnia się** uwagi wniesionej przez **Jana Kalisza**, pismem z dnia 30.12.2013r., dotyczącą wprowadzenia w części dz. nr 356 (AM-2, obręb 0025) funkcji terenów zabudowy mieszkaniowej.

W projekcie planu został ujawniony teren w odległości 50 m od granic projektowanego cmentarza komunalnego (cmentarz zlokalizowany jest poza granicami mpzp). W obszarze tym, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie powinny być zlokalizowane zabudowania mieszkalne, zakłady produkujące artykuły żywności, zakłady żywienia zbiorowego, studnie, źródła do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarskich. Działka nr 356 w projekcie planu znajduje się w obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolem 1.ZPn - tereny zieleni urządzonej niskiej. Ewidencyjnie w granicach opracowania stanowi grunty rolne kl. IVb. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar ten oznaczony jest symbolem ZC - *tereny dla cmentarzy (czynnych i nieczynnych) oraz zieleni pocmentarnej i towarzyszącej*. Ze względu na bliskie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej, która nie spełniałaby odległości 50m od granic projektowanego cmentarza, teren ten został przeznaczony pod zieleni urządzoną (zieleni towarzysząca).

Ustalenia planu, w tym ujawniona granica terenów sąsiadujących z projektowanym cmentarzem, nie naruszają istniejącego zagospodarowania i ustaleń studium.

9. **Nie uwzględnia się** uwagi wniesionej przez **Michała Głowackiego**, pismem z dnia 30.12.2013r., dotyczącą dz. nr 109/2 (AM-5, obręb 0025), ponieważ w/w teren znajduje się poza granicami opracowania mpzp.

10. **Nie uwzględnia się** uwag wniesionych przez **Jacka Jakubca**, pismem z dnia 30.12.2013r., dotyczących:

- 1) wprowadzenia zapisów dotyczących nakazu odtworzenia układu kompozycyjno-przestrzennego dla terenu Dworu Czarne;
- 2) wprowadzenia dojazdu do działek nr 511/5 i 511/10 przez teren 1.U;
- 3) zmiany wielkości terenu oznaczonego symbolem 3.ZP;

ad.1) Uwaga bezprzedmiotowa, ponieważ w tekście uchwały § 7 ust. 2 pkt 5 zostały zawarte zapisy dotyczące nakazu odtworzenia układu kompozycyjnego: *"nakaz zachowania, odtworzenia i wyeksponowania elementów układu przestrzennego, tj. linii zabudowy i kompozycji wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni"*.

ad.2) Uwaga bezprzedmiotowa, ponieważ w tekście uchwały § 24 ust. 1 pkt 3 lit.3 dopuszczone jest przeznaczenie uzupełniające w zakresie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych, które daje możliwość wytyczenia obsługi komunikacyjnej dla działek nr 511/5 i 511/10;

ad.3) Uwaga bezprzedmiotowa, ponieważ teren 3.ZP i 1.U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, dla której w § 7 ust. 2 pkt 2 wprowadza się *„nakaz utrzymania, odtworzenia i rewaloryzacji charakteru szaty roślinnej i układów zieleni wysokiej"*. Odtworzenie i ochrona starodrzewia jest zapewniona przez ustanowienie jednej wspólnej strefy ochrony konserwatorskiej dla dwóch obszarów funkcjonalnych, które się wzajemnie uzupełniają.

11. **Nie uwzględnia się** uwagi wniesionej przez **Halinę i Krzysztofa Głowackich**, pismem z dnia 30.12.2013r., dotyczącej wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej dla działek nr 246/2 i 246/3.

W obrębie w/w terenu znajduje się stanowisko świerszczaka, ptaka będącego pod ścisłą ochroną gatunkową (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną, Dz. U. z 2004 r. Nr 220, poz. 2237).

W obowiązującym studium, w części dotyczącej ochrony środowiska znajduje się zapis: *„Należy dążyć do lepszego stanu inwentaryzacyjnego rozpoznania walorów przyrodniczych terenów należących do miasta"*. Na podstawie inwentaryzacji przyrodniczej miasta oraz wykonanego rozpoznania terenowego na etapie sporządzania prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko (maj 2013r.) potwierdzono występowanie w tym obszarze stanowisk ptaków objętych ścisłą ochroną. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w obszar działek oznaczonych na rysunku planu symbolem 6.ZR, który bezpośrednio sąsiaduje ze zbiornikiem wód śródlądowych, spowoduje zniszczenie siedliska ptaków objętych ścisłą ochroną i uniemożliwi ich dalsze bytowanie. Pozostawienie w tym obszarze terenów łąk, zadrzewień jest zgodne ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, wyrażonym w opinii do projektu planu.

12. **Nie uwzględnia się** uwagi wniesionej przez **Barbarę i Czesława Mirowskich**, pismem z dnia 30.12.2013r., dotyczącą przekształcenia działki nr 157 na działkę budowlaną, ponieważ omawiany teren znajduje poza granicami opracowania mpzp.

13. **Nie uwzględnia się** uwagi wniesionej przez **Janinę Jamrożek**, pismem z dnia 20.03.2014r., dotyczącej wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej na całej działce nr 293/14, ponieważ w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry teren ten oznaczony jest symbolem *"ZW - tereny głównych rzek i ich dolin (obszarów zalewowych) oraz towarzyszących urządzeń hydrotechnicznych"*.

Wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej dla całego terenu działki naruszałoby ustalenia studium.

14. **Nie uwzględnia się** uwag wniesionych przez **Władysława Jardela**, pismem z dnia 20.03.2014r., dotyczących działek: nr 336 (AM-2, o. 0025) , 249/1 i 249/2 (AM-1 obręb 0026).

a) uwaga dotycząca zmniejszenia odległości linii zabudowy od ul. Czarnoleskiej, na działce nr 336 (dla terenu oznaczonego symbolem 18.MN). Przyjęta dla terenu 18.MN odległość - 8 m linii zabudowy od ul. Czarnoleskiej, podyktowana jest istniejącymi uwarunkowaniami. Ulica Czarnoleska w stanie istniejącym nie spełnia wymagań szerokości dla publicznej ulicy dojazdowej. Linia zabudowy dotyczy realizacji nowej zabudowy. W ustaleniach szczegółowych dla terenu 18.MN, w §17 ust. 6 dla istniejącej zabudowy ustala się: *„... Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy"*.

Taki zapis planistyczny sankcjonuje istniejącą zabudowę i nie utrudnia prowadzenia w ich obrębie prac remontowych, a także innych prac budowlanych.

b) uwaga dotycząca zmniejszenia odległości linii zabudowy od strony ul. Mickiewicza i zmniejszenie rezerwy na poszerzenie ul. Mickiewicza w obrębie działek nr 249/1 i 249/2 (część terenu oznaczonego symbolem 10.U). Odległość linii zabudowy od ul. Mickiewicza dla terenu 10.U została przyjęta na poziomie 8m. W stosunku do obowiązującego planu dla tego terenu została zmniejszona o 2m. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry ul. Mickiewicza stanowi ważny element systemu komunikacyjnego miasta Jeleniej Góry - projektowanej obwodnicy południowej i obwodnicy średnicowej (równoległej do ul. Wolności). W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce "CZARNE", zatwierdzonym uchwałą nr 693/L/2002 z dnia 14 maja 2002 r, omawiany teren wskazany jest pod poszerzenie ul. Mickiewicza. Projekt mpzp dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze nie zmienia ustaleń obowiązującego opracowania planistycznego dla tego obszaru.

15. **Nie uwzględnia** się uwagi wniesionej przez **Andrzeja Żelazowskiego** pismem z dnia 03.06.2014 dotyczącą wprowadzenia funkcji mieszkalno-usługowej na działkach nr: 350/8 (AM-2, o. 0025), 353/1 (AM-2, o. 0025).

Działki nr 350/8 i 353/1 w projekcie planu znajdują się w obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolami: 1.ZR - tereny łąk, pastwisk, gruntów rolnych, zadrzewień, 2.ZL - tereny lasów. Ewidencyjnie stanowią grunty rolne i leśne. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar ten oznaczony jest symbolem R,RL - tereny użytków rolnych oraz małych enklaw leśnych, z możliwością powiększenia istniejących i tworzenia nowych. Zgodnie ze studium, w obszarze tym niedopuszczalna jest jakakolwiek zabudowa, w tym związana z produkcją rolniczą. Wprowadzenie zabudowy mieszkalno - usługowej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia.....2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

Plan dopuszcza rozwój infrastruktury technicznej, remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy (z wykorzystaniem pozyskiwanych opłat adiacenckich) oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych.

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012, poz. 647, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry w dniu 27 września 2012r. podjęła uchwałę nr 272.XXIX.2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze, w celu uchwalenia miejscowego planu, który będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla tego rejonu miasta.

Przedmiotowy plan miejscowy kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem problemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad scalania i podziału nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej, sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Ustalenia zawarte w planie uwzględniają zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, uchwalonego uchwałą nr 482/XXXVII/2001 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 22 maja 2001r. z późn. zm.

W granicach opracowania znajdują się stanowiska chronionych gatunków roślin, grzybów, zwierząt i ryb. W celu ich ochrony, w obszarze ich występowania, zachowuje się dotychczasowe zagospodarowanie. Zapis taki jest zgodny z ustaleniami studium, w którym w Rozdziale 4.2 pkt 27 ustalono: „*Należy dążyć do obejmowania ochroną nowych obszarów, tam gdzie stosowne ekspertyzy to zalecają[...]*”, oraz w pkt 28 „*Należy dążyć do lepszego stanu inwentaryzacyjnego rozpoznania walorów przyrodniczych terenów należących do miasta*”.

Ponadto w Rozdziale 15.2.2 Studium znajduje się ważna informacja: „*Linie rozgraniczające jednostki terenowej mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać pewnym korektom (i uściśleniu) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem jednak ich generalnego przebiegu. Preferowane przeznaczenie oznacza funkcję i sposób zagospodarowania, który powinien zajmować **więcej niż połowę**, wyznaczonej w niniejszym Studium, jednostki terenowej*”.

Projekt uzyskał pozytywne opinie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i wymagane pozytywne uzgodnienia.

W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzania planu, zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w której plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był trzykrotnie do publicznego wglądu.

Mając na względzie powyższe, w pełni zasadne jest uchwalenie przedmiotowego planu.