

UCHWAŁA NR 204.XXIII.2012
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 28 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry Nr 192/XXVIII/2008 z dnia 20 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry Nr 482/XXXVII/01 z dnia 22 maja 2001 r., ze zmianami, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 5) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,

- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
- 10) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 11) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 12) stawki procentowej, służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 3.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośredniego z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, w tym obiekty infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane oraz drogi wewnętrzne i parkingi;
- 4) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 5) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) działalności biurowej i administracji (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne, bezpieczeństwo publiczne),
 - b) usług informatycznych i łączności,
 - c) wystawiennictwa i działalności targowej,
 - d) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - e) nauki,
 - f) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw i sprzedaży samochodów,
 - g) gastronomii,
 - h) drobnych usług rzemieślniczych związanych z obsługą indywidualną mieszkańców i pracowników, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych oraz usług naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
 - i) usług turystyki,
 - j) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) oświaty (edukacji),
 - m) ochrony zdrowia (opieki zdrowotnej),
 - n) opieki społecznej,
 - o) działalności kościołów,
 - p) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego);

- 7) **terenach zabudowy produkcyjnej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, służących działalności w zakresie:
- produkcji przemysłowej,
 - handlu hurtowego i magazynowania,
 - obsługi komunikacji samochodowej i transportu,
 - usług rzemieślniczych, nie wymienionych pkt 6 lit. h, w tym kamieniarstwa i stolarstwa,
- 8) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej i terenowych obiektów sportu i rekreacji, wraz z funkcjami towarzyszącymi (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie), pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników, obejmującymi:
- parkingi wraz z dojazdami,
 - ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) **objektach obsługi komunikacji samochodowej i transportu** – należy przez to rozumieć:
- obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - obiekty sprzedaży i naprawy wszelkich środków transportu oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
 - stacje paliw na gaz płynny i produktów naftowych;
- 10) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki oraz wypoczynkowi, zgodnie z wymogami i zakresem działalności, określonymi w przepisach odrębnych;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej budynku. Przekroczenie tej linii jest dopuszczalne wyłącznie w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku, za wyjątkiem przypadków, w których jej przekroczenie dopuszczają ustalenia szczegółowe;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki; wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. intensywności zabudowy w poszczególnych rozpatrywanych etapach;
- 14) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki; wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach;
- 15) **wysokość okapu** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu lub gzymsu głównego;
- 16) **wysokość elewacji** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku, którego przekryciem jest dach płaski (o nachyleniu mniejszym od 12°) lub przekrycie strukturalne budynku przemysłowego (krzywiznowe lub przestrzenne); parametr wysokości elewacji nie obejmuje szedów, świetlików i innych elementów zwieńczających dach budynku przemysłowego;
- 17) **wysokość świetlików i szedów** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi świetlików, szedów, naświetli i dachów - usytuowanych na przekryciach płaskich, krzywiznowych i przestrzennych budynków przemysłowych;
- 18) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci oraz o symetrycznym układzie połaci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;

- 19) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym na rysunku planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 20) **wymaganym przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć ustalony kierunek przebiegu najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy,
- 21) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku od strony drogi publicznej lub elewację wyznaczoną linią zabudowy,
- 22) **dachu przemysłowym / strukturalnym** – należy przez to rozumieć przekrycia wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych, w tym hal i innych obiektów o dużej rozpiętości konstrukcji,
- 23) **przestrzenno-architektonicznym nośniku reklam i informacji** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową / informacyjną, słup ogłoszeniowy, drogowy, jak i inne obiekty małej architektury służące reklamie i informacji – przeznaczone do usytuowania na terenie (przestrzenno-architektoniczne nośniki reklam i informacji nie obejmują znaków drogowych).

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
- 5) linie zabudowy, obowiązujące i nieprzekraczalne,
- 6) układ kalenicy,
- 7) obszar stosowania ustaleń dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej,
- 8) układ zadrzewień / szpalery drzew.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe.

§ 5. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem MW/ZP.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW/ZP zawiera tabela 1.1:

| Tabela 1.1. | | |
|---|------------------------|--|
| Przedmiot ustaleń planu | Oznaczenie i nr terenu | Ustalenia |
| A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania | MW/U, ZP1 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. |
| | | Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny zabudowy usługowej, - tereny zieleni urządzonej, - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, - tereny dróg wewnętrznych. |
| | | Przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny zabudowy usługowej może zajmować nie więcej niż 40% powierzchni wyznaczonego terenu. |
| B. Zasady ochrony środowiska, przyrody. | MW/U, ZP1 | Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. |
| | | Istniejący zespół zadrzewień zaadaptować pod zespoły zieleni szpalerowej oraz tereny zieleni wewnętrznej. |
| | | Dopuszcza się nowe zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni |

| | | |
|---|----------------------|--|
| | | szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek, dróg i cieków. |
| | | Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,40. |
| | | Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową. |
| | | Zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach. |
| C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego. | MW/U, ZP1 | Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne. |
| D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. | MW/U, ZP1 | Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. |
| | | Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. |
| | | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 1.2. oraz na rysunku planu. Parametry i wskaźniki określone w tabeli 1.2. nie dotyczą garaży i obiektów gospodarczych. |
| | | Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury oraz garaży i obiektów gospodarczych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy. |
| | | Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku, z zachowaniem następujących warunków: - rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku; - rozwiązanie architektoniczne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego. |
| | | Ustala się następujące zasady oraz parametry kształtowania garaży i / lub obiektu gospodarczego: - budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu – zamkniętego lub półotwartego) – w jednym rejonie działki / terenu, - zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach, - wyklucza się garaże blaszane, - maksymalna wysokość kalenicy nie może przekroczyć 4,5m, - wymagany wysoki, stromy i symetryczny dach, o kącie nachylenia połaci w granicach 30 ^o do 40 ^o . |
| E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | MW/U, ZP1 | Ustala się następujące parametry działek: - minimalna powierzchnia działki: 800m ² , - minimalna szerokość frontu dz.: 18m, - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70 ^o – 90 ^o . |

| | | |
|---|----------------------|--|
| F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów | MW/U, ZP1 | Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania terenu. |
| G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. | MW/U, ZP1 | Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu. |
| | | W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację: - zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, - ogrodzeń, oświetlenia ulicznego i ogrodowego, - obiektów komunikacji: dojeżdż, chodników, stanowisk parkingowych, dojazdów (dróg wewnętrznych), - obiektów małej architektury, w tym miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych do wysokości nie przekraczającej 1,5m, - elementów wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1m, - wiaty przystankowej, - przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (słupów, ogłoszeniowych tablic, drogowskazów) - do wysokości 2,1m, - nośników reklam i informacji – umieszczanych na elewacjach frontowych budynków, o powierzchni nie przekraczającej 1,0m ² . |
| | | Dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego przestrzenno – architektonicznego nośnika reklamy i informacji, usytuowanego na terenie. |
| | | Przestrzenno – architektoniczne nośniki reklam i informacji winny zostać uformowane wg wzorów i zasad ustalonych dla miejskiego systemu informacji wizualnej i turystycznej i zlokalizowane w odległości co najmniej 10m od chodnika lub zewnętrznej krawędzi drogi |
| | | Maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej (usytuowanej na terenie) nie może przekraczać 1,2m ² . |
| | | Zespół tablic umieszczonych na elewacjach frontowych budynków winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie. |
| | | Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m; - zastosować przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni przęsła, - wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych. |

| Oznaczenie terenu | | Typ zabudowy | Wysokość okapu (dach stromy) | Wysokość elewacji (dach płaski) | Wskaźnik zabudowy działki | Układ dachu |
|-------------------|----|--------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Symbol | Nr | | | | | W-wolnostojąca Z-zwarta |
| MW/U,ZP | 1 | W/Z | maks: 7,0m | - | maks: 0,40 | D, Ws, M, s |

§ 6. 1. Ustala się tereny, oznaczone symbolem U/RM.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U/RM zawiera tabela 2.1:

| Tabela 2.1. | | |
|---|------------------------|--|
| Przedmiot ustaleń planu | Oznaczenie i nr terenu | Ustalenia |
| A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania | U/RM 1, 2, 3 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny zabudowy usługowej. |
| | | Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny zabudowy zagrodowej, - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, - tereny dróg wewnętrznych. |
| | | Przeznaczenie uzupełniające, obejmujące zabudowę zagrodową może zajmować nie więcej niż 50% powierzchni wyznaczonego terenu. |
| B. Zasady ochrony środowiska i przyrody. | U/RM 1, 2, 3 | Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki pod zabudowę winien wynosić 0,30. |
| | | Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. |
| | | Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczonych na rysunku planu. |
| | | Dopuszcza się inne zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek, dróg i cieków. |
| | | Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. |
| | | Zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach. |
| | | Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi sprzętu rolniczego ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych przez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę. |
| C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego. | U/RM 1, 2, 3 | Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne. |
| | | |
| D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. | U/RM 1, 2, 3 | Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. |
| | | Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. |
| | | Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku, mieszkaniowego z zachowaniem następujących warunków: - rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. |

| | |
|--|--|
| | <p>zabudowy budynku; rozwiązanie architektoniczne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego.</p> |
| | <p>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 2.2. oraz na rysunku planu. Parametry i wskaźniki określone w tabeli 2.2. nie dotyczą garaży i obiektów gospodarczych.</p> |
| | <p>Linie zabudowy określa rysunek planu.</p> |
| | <p>Maksymalna wysokość okapu budynku może zostać podwyższona o 0,55m, na długości okapu nie dłuższym niż 4,5m w ciągach poszczególnych elewacji.</p> |
| | <p>Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 2,0m, takimi elementami budynku, jak: gzymsy, okapy, wykusze, balkony, ryzality stref wejściowych, galerie, ganki, witryny, klatki schodowe i schody.</p> |
| | <p>Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równoległe do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.</p> |
| | <p>Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury oraz garaży i obiektów gospodarczych w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.</p> |
| | <p>Zabudowę ukształtować poprzez zastosowanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysokiego stromego dachu (prostego dwuspadowego / rozbudowanego) ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami, - dachówki ceramicznej lub betonowej koloru ceglastego / czerwonego / brązowego. |
| | <p>W ukształtowaniu budynku dopuszcza się zastosowanie następujących elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - elementów wzbogacające bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzaliny ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowany rzut budynku, - poziome podziały elewacji, wydobyte rozwiązaniami materiałowymi, - szczyty deskowane (w drugiej kondygnacji), <p>inne elementy detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej.</p> |
| | <p>Ustala się następujące zasady oraz parametry kształtowania garaży i / lub obiektu gospodarczego:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu – zamkniętego lub półotwartego) – w jednym rejonie działki / terenu, - zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach, - wyklucza się garaże blaszane, - maksymalna wysokość kalenicy nie może przekroczyć 5,0m, wymagany wysoki, stromy i symetryczny dach, o kącie nachylenia połaci w granicach 25⁰ do 40⁰. |
| | <p>Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, ukształtowanych z elementów małej architektury.</p> |

| | | |
|---|---------------------|--|
| E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | U/RM 1, 2, 3 | Ustala się następujące parametry działek: minimalna powierzchnia działki: 500m ² , minimalna szerokość frontu dz.: 18m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60 ⁰ – 90 ⁰ . |
| F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów | U/RM 1, 2, 3 | Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych. |
| G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. | U/RM 1, 3 | Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu. |
| | | Wyklucza się lokalizację przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji przeznaczonych do usytuowania na terenie. |
| | | Zespół tablic umieszczonych na elewacjach frontowych budynków winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie. |
| | | Maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej umieszczonej na elewacji nie może przekraczać 1,2m ² . |
| | | Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m; - zastosować przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni przesła, - wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych. |

Tabela 2.2

| Oznaczenie terenu | | Typ zabudowy | Wysokość okapu (dach stromy) | Wysokość elewacji (dach płaski) | Wskaźnik zabudowy działki | Układ dachu |
|-------------------|----|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--|
| Symbol | Nr | w-wolno- stojąca z-zwarta | | | | D-dwuspadowy, Ws-wielospadowy, s-symetryczny |
| U/RM | 1 | W/Z | maks: 4,5m | - | maks: 0,25 | D, Ws, s |
| | 2 | W/Z | maks: 4,5m | - | maks: 0,35 | D, Ws, s |
| | 3 | W/Z | maks: 7,0m | - | maks: 0,6 | D, Ws, s |

§ 7. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **U/ZP i U/P,ZP**.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **U/ZP i U/P,ZP** zawiera tabela 3.1:

| Tabela 3.1. | | |
|--|------------------------|--|
| Przedmiot ustaleń planu | Oznaczenie i nr terenu | Ustalenia |
| A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach | U/ZP 1, 3, 4 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny zabudowy usługowej. |
| | | Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny zieleni urządzonej, |

| | | |
|---|--|---|
| zagospodarowania | | - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, - tereny dróg wewnętrznych. |
| | U/P,ZP 2 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej. |
| | | Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny zabudowy produkcyjnej, - tereny zieleni urządzonej, - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, - tereny dróg wewnętrznych. |
| | | Przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny produkcyjne może zajmować nie więcej niż 50% powierzchni wyznaczonego terenu. |
| B. Zasady ochrony środowiska, przyrody. | U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2 | Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki pod zabudowę winien wynosić 0,30. |
| | | Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. |
| | | Nowe zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących zasad: - obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczono na rysunku planu, - na granicy terenów oraz w obrębie stanowisk parkingowych wprowadzić zieleń izolacyjną, - na pozostałych obszarach zieleni kształtować w nawiązaniu do rozplanowania zabudowy z dopuszczeniem układów swobodnie kształtowanych / krajobrazowych, - zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej, - roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku. |
| | | Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczonych na rysunku planu. |
| | | Dopuszcza się inne zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek oraz dróg i cieków. |
| | | Istniejący zespół zadrzewień zaadaptować pod zespoły zieleni szpalerowej oraz tereny zieleni wewnętrznej |
| | | Zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach. |
| | | Dla terenów parkingów powyżej 10 stanowisk ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę lub zabezpieczenie odpowiednio środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń. |
| | | U/P, ZP 2 |
| U/P,ZP 3,4 | Granice obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice” oznaczono na rysunku planu. | |
| C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz | U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2 | Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach |

| | | |
|--|-------------------------------------|---|
| dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego. | | zabytkowych. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne. |
| D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. | U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2 | Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. Ustala się zakaz rozbudowy budynku / część budynku związanego z tą funkcją, z wyjątkiem budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe. |
| | | Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. |
| | | Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku, mieszkaniowego z zachowaniem z zachowaniem następujących warunków: - rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku, - rozwiązanie architektoniczne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego. |
| | | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 3.2. oraz na rysunku planu. Parametry i wskaźniki określone w tabeli 3.2. nie dotyczą ustaleń obiektów określonych w tabeli 3.1. |
| | | Linie zabudowy określa rysunek planu |
| | | Linie zabudowy nie wyznaczają ogródków gastronomicznych i obiektów infrastruktury technicznej. |
| | | Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 2,0m, takimi elementami budynku, jak: gzymsy, okapy, wykusze, balkony, ryzality stref wejściowych, galerie, ganki, witryny, klatki schodowe i schody. |
| | | Maksymalna wysokość okapu budynku może zostać podwyższona o 0,55m, na długości okapu nie dłuższym niż 6,5m w ciągach poszczególnych elewacji. |
| | | Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy. |
| | | Zabudowę ukształtować poprzez zastosowanie: - wysokiego stromego dachu (prostego dwuspadowego / rozbudowanego) ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami, dachówki ceramicznej lub betonowej koloru ceglatego / czerwonego. |
| W ukształtowaniu budynku dopuszcza się zastosowanie następujących elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy: - elementów wzbogacające bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowany rzut budynku, | | |

| | | |
|---|-------------------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - poziome podziały elewacji, wydobyte rozwiązaniami materiałowymi, - przeszklone elewacje, - szczyty deskowane, - inne elementy detalu, takie jak elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, blacha miedziana. |
| | | Obowiązujący układ kalenicy dla elewacji frontowej, oznaczono na rysunku planu. |
| | | Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, ukształtowanych z elementów małej architektury. |
| | | Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów małej architektury ogródków gastronomicznych: <ul style="list-style-type: none"> - stosować drewniane elementy budowlane, - maksymalna wysokość okapu / elewacji obiektu małej architektury / pergoli: 3,5m, - maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,1m. |
| E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2 | Ustala się następujące parametry działek: <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia działki: 500m², - minimalna szerokość frontu dz.: 20m, - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45^o – 90^o. |
| | | Ustalone parametry nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi. |
| F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów | U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2 | Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych. |
| G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. | U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2 | <p>Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu.</p> <p>W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, - ogrodzeń, oświetlenia ulicznego i ogrodowego, - obiektów komunikacji: dojeżdż, chodników, stanowisk parkingowych, dojazdów (dróg wewnętrznych), - obiektów małej architektury, w tym miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych do wysokości nie przekraczającej 1,5m, - elementów wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1m, - kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, - przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (słupów ogłoszeniowych, tablic reklamowych, drogowskich) do wysokości 2,5m, - nośników reklam i informacji – umieszczanych na elewacjach frontowych budynków, o powierzchni nie przekraczającej 1,2m². <p>Na każdym wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego przestrzenno – architektonicznego nośnika reklamy i informacji.</p> <p>Przestrzenno – architektoniczne nośniki reklam i informacji winny zostać uformowane wg wzorów i zasad ustalonych dla</p> |

| | |
|--|---|
| | miejskiego systemu informacji wizualnej i turystycznej i zlokalizowane w odległości co najmniej 10m od chodnika lub zewnętrznej krawędzi drogi |
| | Maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej (usytuowanej na terenie) nie może przekraczać 1,2m ² . |
| | Maksymalna wysokość kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 3,5m. |
| | Zespół tablic umieszczonych na elewacjach frontowych budynków winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie. |
| | Dopuszcza się znak firmowy podmiotu (logo) przedsiębiorstwa w kształcie i wielkości dostosowanej do zabudowy. |
| | Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,5m; - zastosować przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwietów nie mniejszej niż 50% powierzchni przesła, - wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych. |

Tabela 3.2.

| Oznaczenie terenu | | Typ zabudowy | Wysokość okapu (dach stromy) | Wysokość elewacji (dach płaski) | Wskaźnik zabudowy działki | Układ dachu |
|------------------------|----|----------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--|
| Symbol | Nr | W-wolnostojąca Z-zwarta | | | | D-dwuspadowy, Ws-wielospadowy, s-symetryczny |
| U/ZP1, 3, 4 U/P,ZP2 | 1 | W/Z | maks: 7,0m | | maks: 0,5 | D, Ws, s |
| | 2 | W/Z | maks: 7,0m | | maks: 0,5 | D, Ws, s |
| | 3 | W/Z | maks: 8,0m | | maks: 0,6 | D, Ws, s |
| | 4 | W/Z | maks: 8,0m | | maks: 0,6 | D, Ws, s |

§ 8. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **P,U/ZP**.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **P,U/ZP** – zawiera tabela 4.1:

| Tabela 4.1. | | |
|---|-------------------------------------|---|
| Przedmiot ustaleń planu | Oznaczenie i nr terenu | Ustalenia |
| A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania | P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej. |
| | | Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny zieleni urządzonej, - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, |

| | | |
|--|-------------------------------------|---|
| | | - tereny dróg wewnętrznych. |
| B. Zasady ochrony środowiska, przyrody. | P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 | Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki pod zabudowę winien wynosić 0,20. |
| | | Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. |
| | | Nowe zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących zasad: - obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczono na rysunku planu, - na granicy terenów oraz w obrębie stanowisk parkingowych wprowadzić zieleń izolacyjną, - na pozostałych obszarach zieleni kształtować w nawiązaniu do rozplanowania zabudowy z dopuszczeniem układów swobodnie kształtowanych / krajobrazowych, - zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej, - roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku. |
| | | Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczonych na rysunku planu. |
| | | Dopuszcza się inne zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek oraz dróg i cieków. |
| | | Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę. |
| C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego. | P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 | Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne. |
| D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 | Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. |
| | | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 4.2. oraz na rysunku planu. Parametry i wskaźniki określone w tabeli 4.2. nie dotyczą budynku portierni. |
| | | Linie zabudowy określa rysunek planu. |
| | | Linie zabudowy nie wyznaczają obiektów infrastruktury technicznej oraz portierni. |
| | | Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 3,5m, takimi elementami budynku, jak: gzymsy, okapy, witryny, ryzalitty stref wejściowych / strefy wejściowe, galerie, klatki schodowe i schody. |
| | | Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury oraz budynku portierni w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy. |
| | | Na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek. |
| | | Dopuszcza się zastosowanie następujących elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy: |

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - przekryć / dachów płaskich, - przekryć krzywiznowych lub przestrzennych, - elementów wzbogacających bryłę i przekrycia, takich jak naświetli, świetlików, szedów, dachów stromych. <p>Na budynkach zlokalizowanych na terenach o spadkach powyżej 5% dopuszcza różnicowania wysokości budynku z zachowaniem następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bryłę budynku ukształtować jako formę tarasową, - uskoki wysokości wprowadzać równolegle do elewacji frontowej lub warstwic, - różnica wysokości budynku / uskołu nie może przekraczać 4,5m w odległościach nie mniejszych niż 15m, - wysokość elewacji budynku w miejscu uskołu nie może przekroczyć wysokości odpowiadającej ustaleniemu maksymalnemu pionowemu gabarytowi budynku, z zastrzeżeniem zawartym w ustaleniach planu <p>Ustala się następujące warunki kształtowania budynku portierni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość elewacji / okapu obiektu: 3,5m, - maksymalna powierzchnia zabudowy: 25,0m², - dopuszcza się obiekt zintegrowany z ogrodzeniem. |
| | P,U/ZP2, 3, 4, 8 | <p>W odległości co najmniej 10m od obrysu budynku dopuszcza się podwyższenie / wypiętrzanie jego części oraz budowę instalacji przemysłowych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość podwyższonej części budynku / wypiętrzenia, łącznie z instalacjami, nie może przekroczyć 20m, - podwyższona / wypiętrzona część budynku lub zespół instalacji przemysłowych mogą zajmować maksymalnie 15% powierzchni zabudowy budynku. |
| E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. | P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 | <p>Ustala się następujące parametry działek:</p> <p>minimalna powierzchnia działki: 3000m² , minimalna szerokość frontu dz.: 30m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° – 90° .</p> <p>Ustalone parametry nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi.</p> |
| F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urzędowania i użytkowania terenów | P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 | <p>Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania terenu.</p> |
| G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. | P,U/ZP1,5 | <p>Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu.</p> <p>W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - elementów zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, - oświetlenia ulicznego, - nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku, - przestrzenno – architektonicznych nośników reklam i informacji - przeznaczonych do usytuowania na terenie (słupów ogłoszeniowych, tablic reklamowych, drogowskazów), - kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, - elementów technicznego wyposażenia przestrzeni publicznej |

| | |
|--|---|
| | <p>do wysokości nie przekraczającej 1,1m, - ogrodzeń i osłon miejsc tymczasowego składowania odpadów, - pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych, - elementów przekroju drogowego, związanych z poprawą parametrów techniczno-użytkowych ulicy, portierni.</p> <p>W przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację: - budynków gospodarczych i garaży, - straganów, barakowozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków gazetowych, - wielkowymiarowych nośników reklam i informacji (bilbordów) – na terenach działek i ulic oraz na elewacjach, nie spełniających warunków określonych w planie.</p> <p>Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów przestrzenno – architektonicznych nośników reklam i informacji, przeznaczonych do usytuowania na terenie ulic: - maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowy skazów nie może przekroczyć 2,5m, - maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej / informacyjnej nie może przekroczyć 2,1m² , - maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz kiosku gazetowego i wiaty, nie może przekroczyć – 3,5m, - powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno – architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury) oraz kiosku gazetowego lub wiaty przystankowej nie może przekroczyć 10,5m².</p> <p>Na terenie P,U/ZP1 oraz na terenie P,U/ZP5 dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego przestrzenno – architektonicznego nośnika reklamy i informacji, przeznaczonego do usytuowania na terenie.</p> <p>Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności na danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków: - rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności, - tablice umieszczać na elewacji z poszanowaniem kompozycji i elementów architektonicznego jej ukształtowania, - na elewacji może być umieszczana jedna tablica lub jeden zespół tablic, - zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie, - maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku nie może przekroczyć 5,5 m² - szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku oraz ochronę elementów architektonicznego jej ukształtowania, - dopuszcza się znak firmowy podmiotu (logo) przedsiębiorstwa w kształcie i wielkości dostosowanej do zabudowy.</p> <p>Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: - maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 2,5 m;</p> |
|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>- zastosować przeszła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni przeszła,</p> <p>- wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betono-wych.</p> <p>W przypadku konieczności ograniczenie ponadnormatywnych uciążliwości hałasu dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych oraz ekranów ochrony akustycznej.</p> <p>W otoczeniu jak i na ogrodzeniach pełnych i ekranach ochrony akustycznej wprowadzić zielen (pnącza, zielen szpalerowa).</p> |
|--|--|--|

| Tabela 4.2 | | | | | | |
|-------------------|----|-------------------------|---------------------------------|---|---------------------------|-------------------------|
| Oznaczenie terenu | | Typ zabudowy | Wysokość elewacji (dach płaski) | Wysokość świetlików, szedów, (budynków z dachem płaskim lub przemysłowym) | Wskaźnik zabudowy działki | Układ dachu |
| Symbol | Nr | w-wolnostojąca z-zwarta | | | | P-płaski / strukturalny |
| P,U/ZP | 1 | W/Z | maks: 12,0m | maks: 15,0m | maks: 0,7 | P |
| | 2 | W/Z | maks: 12,0m | maks: 15,0m | maks: 0,7 | P |
| | 3 | W/Z | maks: 12,0m | maks: 15,0m | maks: 0,7 | P |
| | 4 | W/Z | maks: 12,0m | maks: 15,0m | maks: 0,7 | P |
| | 5 | W/Z | maks: 10,5m | maks: 12,0m | maks: 0,5 | P |
| | 6 | W/Z | maks: 10,5m | maks: 12,0m | maks: 0,5 | P |
| | 7 | W/Z | maks: 12,0m | maks: 15,0m | maks: 0,7 | P |
| | 8 | W/Z | maks: 12,0m | maks: 15,0m | maks: 0,7 | P |

§ 9. 1. Ustala się tereny o oznaczone symbolem **ZE/ZP,R** i **ZE/ZL** .

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **ZE/ZP,R** i **ZE/ZL** zawiera tabela 5.1:

| Tabela 5.1. | | |
|---|-------------------------------|--|
| Przedmiot ustaleń planu | Oznaczenie i nr terenu | Ustalenia |
| A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania | ZE/ZP,R 1-10 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny zieleni nieurządzonej i izolacyjnej. |
| | | Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny rolnicze, - tereny zieleni urządzonej, - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, - tereny dróg |

| | | |
|---|---------------------------|---|
| | | wewnętrznych. |
| | ZE/ZL 11 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni nieurządzonej i izolacyjnej. |
| | | Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny lasów |
| B. Zasady ochrony środowiska, przyrody. | ZE/ZP,R 1-11 | Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. |
| | | Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczonych na rysunku planu. |
| | | Dopuszcza się inne zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek oraz dróg i cieków. |
| | | Podjęmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę. |
| | | Tereny lasu podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| | ZE/ZP,R 10, 11 | Teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”. Granicę obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice” oznaczono na rysunku planu. |
| C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego. | ZE/ZP,R 1-11 | Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. |

| | | |
|--|-------------------------|--|
| | | Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne. |
| D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | ZE/ZP,R 1-11 | Dopuszcza się utrzymanie na poszczególnych działkach istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. |
| | | Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów budowlanych, urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej. |
| | | Maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej nie może przekraczać 4,5m. |
| | | Na poszczególnych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 150 m ² powierzchni terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej (ustalenie nie dotyczy przewodów i sieci podziemnych).. |
| | | Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy. |
| E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | ZE/ZP,R 1-11 | Ustala się następujące parametry działek: minimalna powierzchnia działki: 300m ² , |

| | | |
|--|-------------------------|--|
| | | minimalna szerokość frontu dz.: 9m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45 ⁰ – 90 ⁰ . |
| F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów | ZE/ZP,R 1-11 | Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu. |
| G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. | ZE/ZP,R 1-11 | Wyklucza lokalizację wolnostojących nośników reklamowych, z wyjątkiem tablic informacji turystycznej, ukształtowanych wg zasad i wzorów ustalonych miejskiego systemu informacji i promocji. |

§ 10. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **R/ZP**.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **R/ZP** zawiera tabela 6.1:

| Tabela 6.1. | | |
|--|------------------------|---|
| Przedmiot ustaleń planu | Oznaczenie i nr terenu | Ustalenia |
| A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. | R/ZP1 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny rolnicze. |
| | | Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny zieleni urządzonej, - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, - tereny dróg wewnętrznych |
| B. Zasady ochrony środowiska, przyrody. | R/ZP1 | Podjęmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę. |
| | | Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki |

| | | |
|--|--------------|--|
| | | ich usunięcia określają przepisy odrębne. |
| | | Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczonych na rysunku planu. |
| C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego. | R/ZP1 | Ochronie prawnej podlegają zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne. Stanowisko archeologiczne oznaczono na rysunku planu. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi, określają przepisy odrębne. |
| D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | R/ZP1 | Ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym barakowozów, obiektów kontenerowych i kiosków. Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej. |
| E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | R/ZP1 | Nie ustala się. |
| F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów | R/ZP1 | Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu. |
| G. Wymagania wynikające z potrzeb | R/ZP1 | Nie ustala się. |

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| kształtowania przestrzeni publicznej. | | |
|---------------------------------------|--|--|

§ 11. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **WS** .

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **WS** - zawiera tabela 7.1:

| Tabela 7.1. | | |
|--|------------------------|--|
| Przedmiot ustaleń planu | Oznaczenie i nr terenu | Ustalenia |
| A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. | WS1 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny wód powierzchniowych śródlądowych. |
| B. Zasady ochrony środowiska i przyrody. | WS1 | Nie ustala się. |
| C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego. | WS1 | Nie ustala się. |
| D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | WS1 | Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wodnych oraz sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych. Zasady lokalizacji urządzeń wodnych i sieci infrastruktury technicznej określają przepisy Prawa wodnego. |
| E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. | WS1 | Nie ustala się. |
| F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów | WS1 | Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania. |
| G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. | WS1 | Nie ustala się. |

§ 12. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **E/ZP1** .

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **E/ZP1** zawiera tabela 8.1:

| | |
|-------------|--|
| Tabela 8.1. | |
|-------------|--|

| Przedmiot ustaleń planu | Oznaczenie i nr terenu | Ustalenia |
|--|------------------------|---|
| A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania | E/ZP1 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny infrastruktury technicznej – energetyka (Rozdzielnia 110kV „Cieplice” – R430). |
| | | Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny zieleni urządzonej, - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, - tereny dróg wewnętrznych |
| B. Zasady ochrony środowiska i przyrody. | E/ZP1 | Nie ustala się. |
| C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego. | E/ZP1 | Nie ustala się. |
| D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | E/ZP1 | Dopuszcza się usytuowanie obiektów w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 8.2. oraz na rysunku planu. |
| E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. | E/ZP1 | Ustala się następujące parametry działek: minimalna powierzchnia działki: 3000m ² , minimalna szerokość frontu dz.: 30m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45 ⁰ – 90 ⁰ . |
| F. Sposoby i terminy tymczasowego | E/ZP1 | Nie dopuszcza się tymczasowego |

| | | |
|---|--------------|--------------------------|
| zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów | | zagospodarowania terenu. |
| G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. | E/ZP1 | Nie ustala się. |

| Onaczenie terenu | | Typ zabudowy | Wysokość okapu (dach stromy) | Wysokość e (dach pł |
|------------------|----|-------------------------|------------------------------|---------------------|
| Symbol | Nr | w-wolnostojąca z-zwarta | | |
| E/ZP1 | 1 | W/Z | maks: 9,0 m | maks: 9,0 m |

§ 13. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **E/ZP2** .

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **E/ZP2** zawiera tabela 9.1:

| Przedmiot ustaleń planu | Oznaczenie i nr terenu | Ustalenia |
|---|------------------------|--|
| A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania | E/ZP2 | Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny infrastruktury technicznej – energetyka. |
| | | Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny obiektów produkcyjnych, - tereny zieleni urządzonej, - tereny obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urzędzenia techniczne z nimi związane, - tereny dróg wewnętrznych. |
| | | Przeznaczenie uzupełniające, obejmujące obiekty produkcyjne, może zajmować łącznie nie więcej niż 50% pow. wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu. |
| B. Zasady ochrony środowiska i przyrody. | E/ZP2 | Nie ustala się. |
| C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego. | E/ZP2 | Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. Zasady ochrony |

| | | |
|--|--------------|---|
| | | zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne. |
| D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | E/ZP2 | Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. |
| | | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 9.2. oraz na rysunku planu. |
| | | Linie zabudowy określa rysunek planu |
| | | Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 2,5m, takimi elementami budynku, jak: ryzality stref wejściowych / strefy wejściowe, galerie, klatki schodowe i schody. |
| | | Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równoległe do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy. |
| | | Dopuszcza się usytuowanie obiektów w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy. |
| | | Na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek. |
| E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału | E/ZP2 | Ustala się następujące parametry działek: - minimalna |

| | | |
|--|--------------|---|
| nieruchomości. | | powierzchnia działki: 300m ² , - minimalna szerokość frontu dz.: 9m, - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60 ⁰ – 90 ⁰ . |
| F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowa- nia, urządzania i użytkowania terenów | E/ZP2 | Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu. |
| G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. | E/ZP2 | Nie ustala się. |

| Onaczenie terenu | | Typ zabudowy w-wolnostojąca z-zwarta | Wysokość okapu (dach stromy) | Wysokość e (dach pł |
|------------------|----|--|---------------------------------|------------------------|
| Symbol | Nr | | | |
| E/ZP2 | 1 | W/Z | maks: 10 m | maks: 10 m |

§ 14. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych zawiera tabela 10:

| | |
|--------------------------------|--|
| Tabela 10 | Ustalenia dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych |
| oznaczenie na rysunku planu | ustalenia odrębne dla poszczególnych dróg |
| 1KD GP | Droga główna ruchu przyspieszonego – przebiegająca w ciągu drogi krajowej nr 3. Trasa Czeska Ustalenia: Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania). Dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenie pasa drogowego na cele związane z poprawą parametrów techniczno- użytkowych ulicy oraz |

| | |
|--|--|
| | <p>budowy skrzyżowania u zbiegu ulicy Lubańskiej i Trasy Czeskiej. Na odcinku między skrzyżowaniami dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego maksymalnie o 10m.</p> <p>W obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się następujące formy zieleni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - szpalery drzew, o jednakowych odległościach między drzewami, - ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zielni niskiej oraz trawniki. <p>Dopuszczone / zalecane szpalery drzew oznaczono na rysunku planu. Między drzewami zachować odległości co najmniej 15m.</p> <p>Granicę strefy C ochrony uzdrowskiej oznaczono na rysunku planu.</p> <p>Wymagania oraz zasady zagospodarowania terenów objętych strefą C ochrony uzdrowskiej określa Statut Uzdrowiska Cieplice.</p> |
| <p>2.1KD Z 1/2 2.2KD Z 2/2 (1/4)</p> | <p>Droga zbiorcza 1/2 – ul. Lubańska.</p> <p>Droga zbiorcza 2/2 (1/4)– ul. Lubańska.</p> <p>Ustalenia: Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: - 20m dla przekroju 1/2, - 30m dla przekroju 2/2 (1/4), W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem</p> |

| | |
|-------------------------|---|
| | <p>i obsługą ruchu. W obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację: - pasów zieleni / poboczy, - obustronnych chodników ze ścieżkami rowerowymi. Dopuszcza się następujące formy zieleni: - szpalery drzew, o jednakowych odległościach między drzewami, - ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zielni niskiej oraz trawniki. Dopuszczone / zalecane szpalery drzew oznaczono na rysunku planu. Między drzewami zachować odległości co najmniej 15m. Granicę strefy C ochrony uzdrowskiej oraz granicę obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”, oznaczono na rysunku planu. Wymagania oraz zasady zagospodarowania terenów objętych strefą C ochrony uzdrowskiej określa Statut Uzdrowiska Cieplice.</p> |
| <p>3KD L 4KD L</p> | <p>Ulica lokalna 1/2. Ustalenia: Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 20m. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu. W obrębie linii</p> |

| | |
|----------|---|
| | <p>rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację: - pasów zieleni / poboczy, - obustronnych chodników ze ścieżkami rowerowymi. Dopuszcza się następujące formy zieleni: - szpalery drzew, o jednakowych odległościach między drzewami, ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zielni niskiej oraz trawniki.</p> |
| 4 KD L | <p>Granice obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”, oznaczono na rysunku planu.</p> |
| 5-10KDW | <p>Droga wewnętrzna.</p> <p>Ustalenia: Szerokość w liniach rozgraniczających: 8 - 10m. Minimalna szerokość jezdni: 5m. Dopuszcza się – w zależności od potrzeb - wydzielenie: - chodnika / chodnika ze ścieżką rowerową, - pasów postojowych, - pasów zieleni. Dla drogi 6KDW parametry elementów przekroju drogi przyjąć jak dla drogi klasy D (dojazdowej)</p> |
| 6,8,9KDW | <p>Teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”. Granice obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice” oznaczono na</p> |

3. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące kształtowania układu drogowego:

- 1) zachowuje się istniejącą obsługę terenów – zjazdy i wjazdy -z dróg publicznych,
- 2) dopuszcza się nowe zjazdy i wyjazdy na tereny w uzgodnieniu z zarządcą dróg,
- 3) wyklucza się nowe zjazdy z drogi 1KDGP,
- 4) parametry wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc i placów postojowych, placów gospodarczych i manewrowych, dojazdów pieszych i ścieżek rowerowych, należy przyjmować o wielkościach odpowiadających potrzebom techniczno-funkcjonalnym, przy czym minimalne wielkości należy określić zgodnie z przepisami ustalonymi dla dróg publicznych,
- 5) elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 6) w obrębie linii rozgraniczających dróg należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni,
- 7) przy projektowaniu dróg należy uwzględnić lokalizację sieci infrastruktury w pasie drogowym zgodnie z ustaleniami uchwały i przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) w pasach drogowych zakazuje się lokalizacji budynków nie związanych z obsługą i użytkowaniem dróg oraz kiosków, barakowozów, straganów i obiektów kontenerowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych,
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kioskami handlowymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10,5m²,
- 4) system odprowadzenia wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia zapewniające ochronę środowiska przed substancjami ropopochodnymi,

5. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem 1KDGP, 2.1KDZ1/2, 2.2KDZ2/2(1/4), 3KDL i 4KDL stanowią obszar przestrzeni publicznej,
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia przestrzeni publicznej oraz zieleni wysokiej i niskiej - pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i warunków bezpieczeństwa ruchu,
- 3) wyposażenie przestrzeni publicznej może obejmować: oświetlenie uliczne i dekoracyjne, obiekty małej architektury, technicznego wyposażenia ulic, obiekty rzeźbiarskie i instalacje artystyczne wyposażenia przestrzeni publicznej, ogrodzenia, nośniki reklam i informacji stanowiące elementy miejskiego systemu informacji miejskiej / turystycznej,
- 4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, obsługi technicznej i małej architektury nie może przekroczyć 1,9m, z wyjątkiem znaków drogowych, oświetlenia ulicznego i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- 5) wyklucza się lokalizację nośników reklam i informacji nie będących elementami miejskiego systemu informacji miejskiej.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania parkingów:

- 1) w granicach działek budowlanych, należy zabezpieczyć odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych,
- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki dla poszczególnych funkcji:
 - gastronomia, rekreacja – 1miejsce postojowe / 10 użytkowników;
 - hotele / pensjonaty - 1miejsce postojowe / 5 użytkowników;

- biura, handel i inne usługi - 1miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej;

3) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi,

4) na działkach usługowych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc postojowych dla rowerów.

§ 15. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej zawiera tabela 11:

| Tabela 11 | | ustalenia odrębne dla poszczególnych systemów infrastruktury |
|---|---------------------------|---|
| rodzaj systemu infrastruktury technicznej | obszar ustaleń | ustalenia |
| A. elektroenergetyka | cały obszar objęty planem | <p>Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - istniejące linie 20kV – napowietrzne i kablowe, - istniejące stacje transformatorowe, adaptowane i rozbudowywane na warunkach określonych przez zarządcę sieci, - rozbudowane i przebudowane sieci 20kV w obszarach zainwestowanych, wg propozycji przedstawionych na rysunku planu , - nowe stacje transformatorowe lokalizowane w rejonach nowego / projektowanego zainwestowania, - sieci nn zasilające projektowane elementy zagospodarowania. <p>Orientacyjną lokalizację stacji transformatorowych dla obsługi nowego zainwestowania oznaczono na rysunku planu.</p> <p>W obszarze planu znajdują się :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) elektroenergetyczna dwutorowa linia przesyłowa 2x220kV – relacji Mikułowa – Cieplice oraz Cieplice – Boguszów, 2) elektroenergetyczne |

| | | |
|---------------|---------------------------|---|
| | | <p>sieci dystrybucyjne – linie 110kV i 20kV. Przebieg linii 2x220kV wraz z pasem technologicznym, o szerokości 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach), oraz linii 110kV z pasem technologicznym o szerokości 30m – oznaczono na rysunku planu.</p> <p>W pasie technologicznym linii 2x220kV i 110kV ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania jego terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego bezpośredniego sąsiedztwa powinny być zaopiniowane przez właściciela linii, 2) zielen wysoką można lokalizować w odległości 16,5 od osi linii, w uzgodnieniu z właścicielem linii, 3) w ciągu istniejącej linii 2x220kV i oznaczonego pasa technologicznego wyklucza się budowę linii 400kV, 4) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii, 5) dopuszcza się eksploatację i odbudowę istniejącej linii 2x220kV. <p>Istniejące sieci mogą podlegać modernizacji i przebudowie.</p> |
| B gazownictwo | cały obszar objęty planem | Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o: - istniejącą stacje redukcyjno – pomiarowe, |

| | | |
|-------------|---------------------------|---|
| | | <p>zlokalizowane w obszarze miasta, - sieć rozdzielczą, rozbudowaną, stosownie do potrzeb.</p> <p>Przyłączenie obiektów powinno odbywać się na zasadach określonych w ustawie Prawo Energetyczne oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.</p> |
| C wodociągi | cały obszar objęty planem | <p>Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o system zbiorowego zaopatrzenia w wodę – funkcjonujący w oparciu o miejską sieć wodociągową.</p> <p>Ustala się odbudowę i rozbudowę istniejących sieci (magistralne i rozdzielcze) w obszarach zainwestowanych i projektowanej zabudowy, wg propozycji przedstawionych na rysunku planu.</p> <p>Dopuszcza się zasilanie sieci z innych źródeł w przypadkach koniecznych, wynikających z uwarunkowań techniczno – eksploatacyjnych i ekonomicznych.</p> <p>W obszarze planu znajduje się wodociąg $\varnothing 200$ zaopatrujący jednostkę Goduszyn. Lokalizację wodociągu oznaczono na rysunku planu.</p> <p>W pasie technicznym sieci wodociągowej $\varnothing 200$ zabrania się lokalizowania zieleni wysokiej, obiektów budowlanych i małej architektury, ogrodzeń</p> |

| | | |
|----------------------|------------------------------|---|
| | | oraz nośników reklam. |
| D kanalizacja | cały obszar objęty planem | Odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu zbiorowego odprowadzania ścieków realizowanego w systemie kanalizacji rozdzielczej. |
| | | Ustala się budowę i rozbudowę istniejących sieci (magistralne i rozdzielcze) w obszarach zainwestowanych i projektowanej zabudowy, wg propozycji przedstawionych na rysunku planu, poprzez: - budowę nowej sieci kanalizacji sanitarnej, - budowę nowych sieci kanalizacji deszczowej, - budowę osadników i oczyszczalni ścieków deszczowych, umożliwiające podczyszczanie wód w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi. |
| | | Do czasu realizacji docelowego systemu zbiorowego odprowadzania ścieków dopuszcza się odprowadzenie: - ścieków komunalnych do indywidualnych i grupowych urządzeń odprowadzenia ścieków, w tym osadników bezodpływowych, - wód deszczowych na teren działki. |
| E telekomunikacja | cały obszar objęty planem | 1. Ustala się obsługę obszaru planu poprzez stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne, działające zgodnie z przepisami ustawy prawo telekomunikacyjne. 2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie |

| | | |
|--------------------------|---------------------------|--|
| | | z obowiązującymi przepisami odrębnymi. |
| F gospodarka odpadami | cały obszar objęty planem | Dopuszcza się wyłącznie czasowe gromadzenie / magazynowanie / przetrzymywanie odpadków stałych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, Miejsca czasowego gromadzenia odpadków stałych należy zagospodarować w sposób umożliwiający segregację odpadów, Wyklucza się składowanie odpadów. |
| G ciepłownictwo | cały obszar objęty planem | Plan ustala ogrzewanie obiektów z sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną lub funkcjonujące w oparciu o inne źródła energii, przy spełnieniu wymogów sanitarnych i ochrony środowiska. Ustala się odbudowę i rozbudowę istniejących sieci c.o. w obszarach zainwestowanych i projektowanej / nowej zabudowy, z zastosowaniem wyłącznie sieci preizolowanej. |

3. Ustala się budowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące ogólne zasady budowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na terenach wyznaczonych w planie dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej, na warunkach określonych dla poszczególnych terenów,
- 2) nowe sieci/przewody (kanalizację sanitarną, deszczową i wodociąg oraz sieci gazowe, energetyczne telekomunikacyjne) należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci poza terenami, jeżeli przebiegi te wynikają z:
 - a) ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury,
 - b) warunków terenowych i ukształtowania terenu oraz potrzeby zgodnego z wymogami technicznymi poprowadzenia sieci.
- 4) elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne 20kV na terenach MW/U,ZP, U/RM, U/ZP i P,U/ZP oraz dróg, lokalizować wyłącznie jako kablowe,

5) nowe napowietrzne sieci elektroenergetyczne przesyłowe i dystrybucyjne lokalizować wyłącznie w granicach pasa technologicznego dotychczas przebiegających linii elektroenergetycznych 110 kV i linii 220kV – oznaczonego na rysunku planu,

6) wyklucza się lokalizację nowych przesyłowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych na terenach MW/U,ZP, U/RM, U/ZP oraz P,U/ZP5,6.

5. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolnostojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe / przemysłowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

6. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

7. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji wino nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.

8. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 16. 1. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi – wskazanymi w ustaleniach szczegółowych – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących obszar miasta.

2. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.

3. Lokalizacja sieci poza obszarem dróg, na terenach wszystkich funkcji określonych w ustaleniach planu, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

2. Urządzenia, o których mowa w ust. 1, nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie.

Rozdział 3. Ustalenia uzupełniające.

§ 18. 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, w wysokości 30%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Grodziński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 204.XXIII.2012
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 28 lutego 2012 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 204.XXIII.2012
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 28 lutego 2012 r.
Zalacznik2.pdf

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 204.XXIII.2012
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 28 lutego 2012 r.
Zalacznik3.pdf

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej