

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów sąsiadujących z gminą Stara Kamienica, położonych w rejonie Trasy
Czeskiej i ulicy Lubańskiej w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr 139.XVIII.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiadujących z gminą Stara Kamienica, położonych w rejonie Trasy Czeskiej i ulicy Lubańskiej w Jeleniej Górze, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, uchwalonego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r., Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiadujących z gminą Stara Kamienica, położonych w rejonie Trasy Czeskiej i ulicy Lubańskiej w Jeleniej Górze, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry 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 - załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.
5. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:
- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) granica złoża wód leczniczych „Cieplice” WL 7926 oraz terenu i obszaru górniczego wyznaczonego dla złoża wód leczniczych,
 - e) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Cieplice,
 - f) strefa obserwacji archeologicznej stanowiska archeologicznego,
 - g) obszary lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi,
 - h) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi;

- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, w tym powierzchnia terenu, napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, napowietrzne linie elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV, orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, orientacyjny przebieg głównych ciągów pieszo-rowerowych, projektowane drogi publiczne poza obszarem objętym planem oraz opisy, symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§2. 1. 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, w tym zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w związku z tym w planie nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
 3. Na obszarze opracowania nie zaobserwowano ruchów masowych ziemi, w związku z tym w planie nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.
 4. W planie nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, w tym obiekty, sieci i inne urządzenia

- infrastruktury technicznej, dojazdy i miejsca postojowe;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne, w tym odmienne lub/i uzupełniające, niż określone w przeznaczeniu podstawowym, realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale lub/i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub teren, w jakiej można sytuować budynki, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach, z zastrzeżeniami zawartymi w §5 pkt 1, §10 pkt 2 lit. g;
 - 5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość zasadniczej bryły budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi;
 - 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza lokal na terenie którego działalność jest prowadzona;
 - 8) zieleni buforowej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z zieleni wysokiej, w tym drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające ze zróżnicowanego przeznaczenia terenów.

§4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren sportu i rekreacji lub/i usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem US/UT;
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 5) teren łąk i pastwisk, oznaczony na rysunku planu symbolem RZ;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP,
 - b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m - okapów, gzymsów, tarasów, schodów zewnętrznych, wykuszy, pochylni, wind, ramp i spoczników;
- 2) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 3) kolor elewacji – kolory o małej intensywności;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dróg pożarowych;
- 5) zakaz budowy garaży i budynków gospodarczych blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- o których mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności powoduje ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, spalaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
 - 4) zakaz lokalizacji biogazowni;
 - 5) dopuszczenie przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich;
 - 6) nakaz realizacji zieleni buforowej o szerokości co najmniej 10,0 m, wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem, w granicach obszarów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę obserwacji archeologicznej stanowiska archeologicznego nr 101/AZP 84-16, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie przeprowadzenia badań archeologicznych.

§8. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDGP, 1.KDZ, 2.KDZ.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w §15.

§9. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w ramach nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - b) garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub/i wbudowane, o maksymalnej powierzchni budynku wolnostojącego – 50 m²,
 - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - e) miejsca gromadzenia odpadów stałych o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 4,0 m,
 - f) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy melioracyjne oraz przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami melioracyjnymi,
 - g) drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6,0 m, z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 5,0 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem teren 1.MN, kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu ustalonych na rysunku planu linii zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDZ, od 8,5 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej teren 1.MN, tożsamej z południową granicą obszaru objętego planem, od 6,0 m do 6,5 m od linii rozgraniczającej teren 1.MN, tożsamej z zachodnią granicą obszaru objętego planem;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,01 do 0,60;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej - 10,0 m,
 - b) garażowej lub/i gospodarczej - 5,0 m;
- 9) geometrię dachów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej - dwu-, lub/i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - b) zabudowy garażowej lub/i gospodarczej – płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

§10. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym handlowa o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, w tym:
 - a) ogniwa fotowoltaiczne, obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym między innymi konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, stacje transformatorowe, przyłącza elektroenergetyczne,
 - b) obiekty rekreacji,
 - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) infrastruktura towarzysząca,
 - e) ciągi pieszo-rowerowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - f) miejsca gromadzenia odpadów stałych o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 4,0 m,
 - g) wolnostojące portiernie, o maksymalnej powierzchni do 20,0 m² i wysokości do 4,0 m, pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - h) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy melioracyjne oraz przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami melioracyjnymi,
 - i) drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8,0 m, z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przeznaczenia dopuszczalnego wymienionego w pkt 2 lit. a, wyłącznie w granicach obszarów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie realizacji wyłącznie przeznaczenia dopuszczalnego, w granicach obszarów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, zlokalizowanych na terenie 1.U;
- 5) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu ustalonych na rysunku planu linii zabudowy: od 15,0 m do 47,0 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDGP, 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny 1.US/UT, 1.R i drogę 2.KDZ;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,01 do 1,0;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) maksymalną wysokość paneli fotowoltaicznych nad poziomem terenu: 4,0 m;
- 11) geometrię dachów: dachy płaskie lub/i jedno-, lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 12) dopuszczenie zastosowania następujących elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy:
 - a) przekrycia krzywiznowe lub/i przestrzenne,
 - b) elementy wzbogacające bryłę i przekrycie, takie jak naświetla, świetliki, szedy.

§11. Zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu sportu i rekreacji lub/i usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US/UT:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty sportowo-rekreacyjne lub/i turystyczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, w tym:
 - a) ogniwa fotowoltaiczne, obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym między innymi konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, stacje transformatorowe, przyłącza elektroenergetyczne,
 - b) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
 - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) infrastruktura towarzysząca,
 - e) ciągi pieszo-rowerowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - f) miejsca gromadzenia odpadów stałych o maksymalnej wysokości do najwyższego punktu obiektu – 4,0 m,
 - g) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy melioracyjne oraz przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami melioracyjnymi,
 - h) drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przeznaczenia dopuszczalnego wymienionego w pkt 2 lit. a, wyłącznie w granicach obszarów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie realizacji wyłącznie przeznaczenia dopuszczalnego, w granicach obszarów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, zlokalizowanych na terenie 1.US/UT;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem teren 1.US/UT kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 7) maksymalną wysokość paneli fotowoltaicznych nad poziomem terenu: 4,0 m;
- 8) zakaz lokalizacji budynków oraz elektrowni wiatrowych.

§12. Zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.R:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, w tym:

- a) ogniwa fotowoltaiczne, obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym między innymi konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, stacje transformatorowe, przyłącza elektroenergetyczne,
 - b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym gazociągi,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe, drogi rolnicze, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe,
 - d) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy melioracyjne oraz przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami melioracyjnymi,
 - e) drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przeznaczenia dopuszczalnego wymienionego w pkt 2 lit. a, wyłącznie w granicach obszarów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dopuszczenie realizacji wyłącznie przeznaczenia dopuszczalnego, w granicach obszarów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, zlokalizowanych na terenie 1.R;
 - 5) maksymalną wysokość paneli fotowoltaicznych nad poziomem terenu: 4,0 m;
 - 6) zakaz lokalizacji budynków oraz elektrowni wiatrowych.

§13. Zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu łąk i pastwisk, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.RZ:

- 1) przeznaczenie podstawowe – łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe, drogi rolnicze, dojścia i dojazdy,
 - d) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy melioracyjne oraz przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami melioracyjnymi,
 - e) drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz elektrowni wiatrowych.

§14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

- 1) w granicach złoża wód leczniczych „Cieplice” WL 7926 oraz terenu i obszaru górniczego wyznaczonego dla złoża wód leczniczych ustala się:
 - a) nakaz uwzględnienia wpływu inwestycji w trakcie projektowania, wykonywania, eksploatacji, a także likwidacji na wody podziemne,
 - b) zakaz prowadzenia działalności mogącej mieć szkodliwy wpływ na skład i jakość wód podziemnych, z dopuszczeniem prowadzenia tego typu działalności po zastosowaniu środków technicznych ograniczających zasięg oddziaływania;
- 2) w strefie „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Cieplice ustala się:
 - a) zakaz budowy zakładów przemysłowych,
 - b) zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
 - c) zakaz prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
 - d) zakaz prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu,
 - e) zakaz przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu, emitowanego do środowiska

- z obiektów i z działalności będących źródłami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zakaz intensywnego nawożenia nawozami mineralnymi oraz stosowania środków ochrony roślin niedopuszczonych do stosowania na obszarach uzdrowiskowych,
 - g) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, takich jak: podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne,
 - h) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, z wyjątkiem wykonywania cięć podyktowanych złym stanem zdrowotnym drzewostanu, zagrożeniem bezpieczeństwa lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - i) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykluczeniem mazutu i innych ciężkich olejów opałowych o zawartości siarki powyżej 3%.

§15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) granice stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko, obszarów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych, w tym rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Mikułowa – Cieplice, o szerokości 50,0 m, po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi oraz urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz realizacji hałd, nasypów, zieleni wysokiej,
 - d) dopuszczenie odbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40,0 metrów, po 20,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego ustala się:
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi oraz urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz realizacji hałd, nasypów, zieleni wysokiej,
 - d) dopuszczenie odbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) strefę kontrolowaną projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie;
- 6) strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

§16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDGP:
 - a) szerokość drogi 1.KDGP w liniach rozgraniczających – od 0,5 m do 11,0 m,
 - b) przeznaczenie pod poszerzenie drogi krajowej nr 3 do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - c) dopuszczenie lokalizacji budowli inżynieryjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie realizacji przystanków autobusowych, zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDZ, 2.KDZ:
 - a) szerokość drogi 1.KDZ w liniach rozgraniczających – 25,0 m, z miejscowym przewężeniami do 19,0 m,
 - b) szerokość drogi 2.KDZ w liniach rozgraniczających – od 0,5 m do 23,0 m,
 - c) przeznaczenie terenu 2.KDZ pod poszerzenie ul. Lubańskiej do klasy drogi zbiorczej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji budowli inżynieryjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszczenie realizacji przystanków autobusowych, zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie realizacji placów do zawracania;
- 4) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
 - b) 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy, w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) 4 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usługowej, w tym handlowej,
 - d) 1 miejsce postojowe na każdy odrębny obszar lokalizacji ogniw fotowoltaicznych;
- 5) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniejszą niż wynikającą z przepisów odrębnych.

§17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci lub/i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów 1.KDZ, 2.KDZ, 1.R, 1.RZ oraz niewyznaczonych na rysunku planu, projektowanych dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci lub/i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pozostałych terenów, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, w tym niewyznaczonych na rysunku planu, projektowanych dróg wewnętrznych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych lub/i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z

- przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej,
 - c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych poprzez stosowanie separatorów szlamu, piasku i substancji ropopochodnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie z:
 - sieci elektroenergetycznej,
 - indywidualnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się podłączenie do sieci ciepłowniczej lub/i stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 9) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§18. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenie MN – 1000 m²,
 - b) na terenach U, US/UT – 5000 m²,
 - c) na pozostałych terenach – nie ustala się;
- 3) minimalną szerokości frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenie MN – 20,0 m,
 - b) na terenach U, US/UT – 40,0 m,
 - c) na pozostałych terenach – nie ustala się;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°;
- 5) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki.

§19. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 0,01% dla terenów gminnych;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jelenia Góra.

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