

Projekt

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze

wersja z dnia 20 kwietnia 2018 r.

ID projektu: JG_006

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Paweł Niemiec

uprawnienia urbanistyczne nr 1685

uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 2, 3 i 4 uopizp

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka

uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp

Projektant

mgr inż. Patrycja Wieleba

uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Anna Skiba

uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Kamil Czarny

uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Marta Wieczorek

uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

Uchwała Nr..... Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 505.LIV.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Jeleniej Górze nr 245.XXXIV.2016 r. z dnia z 8 listopada 2016 r., Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dominanta** – należy przez to rozumieć ozdobne elementy budynku takie jak: wieżyczki, lukarny, attyki wykusze i ryzality;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, którego (zewnątrznej krawędzi) nie może przekraczać zasadnicza bryła budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
 - a) zewnętrznych klatek schodowych, zewnętrznych wind, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 2 m z wyłączeniem obiektów istniejących,
 - b) oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 4) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze;
- 5) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:

- a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe;
- 6) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 7) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 8) **urządzenia towarzyszące** – budowle oraz budynki w tym: urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, parkingi, miejsca do parkowania, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 9) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, z wyłączeniem dominant.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole i przeznaczenia terenów;
- 5) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%;
- 6) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 7) wymiarowanie.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granice miasta Jelenia Góra;
- 2) granica strefy "B" ochrony uzdrowiskowej;
- 3) granica strefy "C" ochrony uzdrowiskowej;
- 4) granica historycznego układu urbanistycznego miejscowości Cieplice tożsama z granicą strefy ochrony archeologicznej "OW";
- 5) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie - Q0,2%;
- 6) pas techniczny od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 7) strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia;
- 8) granice udokumentowanego złoża wód leczniczych "Cieplice" tożsame z granicami obszaru i terenu górniczego;
- 9) granice obszaru Natura 2000 - Stawy Sobieszowskie PLH020044;
- 10) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 11) granica obszaru zespołu pensjonatowo - parkowego przy ul. Hirszfelda 15 i PCK 12 wpisanego do rejestru zabytków nr A/2181/1-3 z dnia 23.04.2010 r.;
- 12) granice strefy sanitarnej 50 m od cmentarza;
- 13) granice strefy sanitarnej 150 m od cmentarza;
- 14) gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia;
- 15) linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku wielorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku jednorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku wielorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,MW**;
- 4) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku jednorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku wielorodzinnego (w rozumieniu

przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,MW,U**;

- 5) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku wielorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U**;
- 6) **tereny zabudowy usługowej**, rozumiane jako tereny zabudowy usługowej oraz tereny na których ustala się lokalizację obiektów i urzędzeń przeznaczonych do realizacji funkcji publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 7) **tereny zabudowy usługowej i/lub usług sportu i rekreacji**, rozumiane jako tereny zabudowy usługowej i/lub usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,US**;
- 8) **lasy**, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 9) **tereny zieleni urządzonej**, rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację zespołów zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 10) **cemtarze**, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 11) **tereny ogrodów działkowych**, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 12) **tereny obsługi komunikacji** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację obiektów i urzędzeń związanych z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 13) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) **KD-Z** dla drogi klasy zbiorczej,
 - b) **KD-L** dla drogi klasy lokalnej,
 - c) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;
- 14) **tereny dróg wewnętrznych** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Na każdym z terenów:

- 1) zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji odmiennych od ustalonych w planie, a w przypadku robót budowlanych przy budynkach nie spełniających wymagań określonych w planie jedynie na warunkach określonych w §7 pkt 3.

§ 6. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację urzędzeń towarzyszących;
- 2) lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) przebudowę, rozbudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w planie dotyczących: wysokości zabudowy oraz dachów głównej bryły budynków, pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz dachów głównej bryły budynków, oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 20% w stosunku do powierzchni istniejącej;
- 4) nadbudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w planie dotyczących powierzchni zabudowy, pod warunkiem jej nie zwiększania oraz przy zachowaniu pozostałych parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących o wiatrołapy, windy, podjazdy itp. nie spełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 6) dla budynków istniejących dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w związku z termomodernizacją;
- 7) tereny, których przeznaczenie zmienia plan, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie planem;
- 8) wydzielanie dojazdów i dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 9) wydzielanie ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych;
- 10) zachowanie istniejących ogrodzeń.

§ 7. 1. Wskazuje się tereny oznaczone jako: KD-Z, KD-L i KD-D jako tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się obiekty tymczasowe lokalizowane na potrzeby imprez okolicznościowych o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m²;
- 2) dopuszcza się kioski i punkty handlowe o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 40 m².

§ 8. 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- 1) obszar zespołu pensjonatowo – parkowego – Hirszfelda 15, PCK 12, - zespół – nr rejestru A/2181/1-3 z dnia 23.04.2010 r.:
 - a) willa w zespole – Hirszfelda 15 – nr rejestru A/2181/1 z dnia 23.04.2010 r.,
 - b) oficyna w zespole – PCK 12 – nr rejestru A/2181/2 z dnia 23.04.2010 r.,
 - c) park w zespole – Hirszfelda, PCK 15 – nr rejestru A/2181/3 12 z dnia 23.04.2010 r.;
- 2) willa – Krośnieńska 15 – nr rejestru A/5030/879/J z dnia 04.06.1986 r.;

oznaczone na rysunku planu.

2. Dla obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny – Daniłowskiego 2;
- 2) dom mieszkalny – Daniłowskiego 3;
- 3) willa – Daniłowskiego 6;
- 4) budynek mieszkalny - Daniłowskiego 8;
- 5) budynek mieszkalny - Daniłowskiego 9;
- 6) budynek mieszkalny - Daniłowskiego 10;
- 7) budynek mieszkalny - Daniłowskiego 15;
- 8) budynek mieszkalny - Daniłowskiego 16;
- 9) willa – Daniłowskiego 19;
- 10) dom wielorodzinny - Hirszfelda 1;
- 11) willa – Hirszfelda 2;
- 12) willa – Hirszfelda 3;
- 13) willa – Hirszfelda 4;
- 14) dom - Hirszfelda 5;
- 15) willa – Hirszfelda 7;
- 16) willa – Hirszfelda 8;
- 17) dom wielorodzinny - Hirszfelda 9;
- 18) willa – Hirszfelda 12;
- 19) willa – Hirszfelda 14;
- 20) dom - Krośnieńska 1;
- 21) dom - Krośnieńska 3;
- 22) willa – Krośnieńska 4;
- 23) willa – Krośnieńska 5;
- 24) willa – Krośnieńska 8;
- 25) dom - Krośnieńska 12;
- 26) dom - Krośnieńska 13;
- 27) dom wielorodzinny – Villa Stein - Łabska 1;
- 28) willa – Łabska 2;
- 29) willa – Łabska 4;
- 30) willa – Łabska 5;
- 31) willa – Łabska 6;
- 32) willa – Łabska 7;
- 33) willa – Łabska 12;
- 34) willa – Łabska 13;
- 35) willa – Łabska 17/19;
- 36) willa – Łabska 18;
- 37) willa – Łabska 20;
- 38) willa – Łabska 25;
- 39) willa – Łabska 29;
- 40) willa – Łabska 31;
- 41) willa – Łabska 33;
- 42) willa – Łabska 35;
- 43) budynek mieszkalny – PCK 1;
- 44) budynek mieszkalny – PCK 3;
- 45) willa – PCK 4;
- 46) willa – PCK 5;
- 47) budynek mieszkalny – PCK 6;
- 48) willa – PCK 7;
- 49) budynek mieszkalny – PCK 10;
- 50) budynek mieszkalny – PCK 14;

- 51) budynek mieszkalny – PCK 17;
- 52) budynek mieszkalny – PCK 18;
- 53) willa – PCK 19;
- 54) willa – PCK 20;
- 55) budynek mieszkalny – PCK 21;
- 56) willa – PCK 22;
- 57) budynek mieszkalny – PCK 26;
- 58) d. szkoła ewangelicka, ob. dom mieszkalny – Struga 2;
- 59) willa – Struga 4;
- 60) willa – Struga 6;
- 61) willa – Struga 8;
- 62) willa – Struga 10;
- 63) willa – Struga 12;
- 64) willa – Struga 14;
- 65) zespół dawnej restauracji – Struga 22;
- 66) dawna restauracja, ob. Willa w zespole – Struga 22;
- 67) altana ogrodowa w zespole – Struga 22;
- 68) taras widokowy w zespole – Struga 22;
- 69) dom mieszkalny - Wróblewskiego 1;
- 70) dom mieszkalny - Wróblewskiego 2;
- 71) dom mieszkalny - Wróblewskiego 4;
- 72) dom mieszkalny - Wróblewskiego 6;
- 73) dom mieszkalny - Wróblewskiego 10;
- 74) dom mieszkalny - Wróblewskiego 12;
- 75) dom mieszkalny - Wróblewskiego 18;
- 76) dom mieszkalny - Wolności 253;
- 77) dom mieszkalny – Wolności 263;
- 78) dom – Wolności 265;
- 79) dom wraz ze stodołą – Wolności 269;
- 80) dom mieszkalny – Wolności 273;
- 81) dom mieszkalny i gospodarczy – Wolności 275;
- 82) willa – Wolności 281;
- 83) dom mieszkalny – Wolności 287;
- 84) dom mieszkalny – Wolności 291;
- 85) willa – Wolności 293;

2. Dla obiektów, o których jest mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) zachować oryginalną historyczną bryłę, rzut, formę dachu, i jego historycznego przekrycia;
 - 2) zachować kompozycję i wystrój elewacji, układ osi okiennych;
 - 3) zachować historyczną stolarkę okienną i drzwiową
 - 4) zachować historyczną strukturę tynku;
 - 5) zastosować tradycyjne materiały budowlane;
 - 6) zachować historyczny detal architektoniczny ;
 - 7) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
 - 8) należy przywrócić zdegradowane, uszkodzone lub zniszczone elementy wystroju i kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, historyczną formę dachu, bryłę, stolarkę okienną, historyczne pokrycie dachu;
 - 9) zakazuje się stosowania takich materiałów jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding;
 - 10) dopuszcza się montaż zewnętrznych kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych, wind i platform dla niepełnosprawnych oraz innych urządzeń technicznych w taki sposób, aby nie naruszały oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji i dachów budynków;
 - 11) dopuszcza się rozbudowę dla budynków użyteczności publicznej, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio;
 - 12) zachowanie istniejących historycznych ogrodzeń oraz nawiązanie wysokością i formą nowych ogrodzeń do ogrodzeń historycznych.
3. Weryfikacja i aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga zmiany planu. W przypadku usunięcia z gminnej ewidencji zabytków należy stosować przepisy rozdziału 3.

§ 10.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 23MN, 7MN,MW, 8MN,MW stanowią zespół kolonii willowych.

2. Dla zespołu kolonii willowych, o którym mowa w ust. 1 obowiązują wymogi konserwatorskie:
 - 1) zachowanie willowego charakteru zabudowy;
 - 2) kontynuacja lokalizacji zabudowy typu jednorodzinnej z zaleceniem budowy domów wolnostojących;

- 3) zachowanie charakteru i skali zabudowy historycznej;
- 4) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 55° lub dachy płaskie.

§ 11. 1. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony ewentualnych zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu, określają przepisy odrębne.

§ 12. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z rozdzielczej sieci wodociągowej lub stosowanie rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub stosowanie rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie indywidualne;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych lub odnawialnych źródeł energii;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej lub zbiorników na gaz płynny;
- 6) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się ilość miejsc do parkowania:

- 1) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na jedno mieszkanie;
- 2) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, i budynków usług sportu i rekreacji oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi sportu i rekreacji, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania ;
- 4) dla obiektów handlowych oraz powierzchni przeznaczonych pod handel, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 miejsca do parkowania
- 5) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się możliwość parkowania przyulicznego.

§ 13. 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 40 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

2. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 14. 1. Uwzględnia się gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 1,6 MPa.

2. Określona na rysunku planu strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia przebiega w odległości 25 m od osi gazociągu w obie strony.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia i urządzeń komunikacji, w granicach strefy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku przebudowy gazociągu obowiązuje zasięg strefy kontrolowanej zgodny z przepisem odrębnym.

5. W przypadku wyłączenia gazociągu z eksploatacji strefy kontrolowane nie obowiązują.

§ 15. 1. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa o której mowa w ust. 1. nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się częściowo w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej i w całości w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej. Zawarte w planie restrykcje oraz oznaczenia granic ochrony uzdrowiska Cieplice, wynikają z wymagań ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych oraz Uchwały nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r. w sprawie nadania statutu Uzdrowiska Cieplice i mogą podlegać zmianom odpowiednio do zmian w/w przepisów;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w części w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”;
- 3) działania podejmowane w granicach terenu górniczego powinny uwzględniać ochronę złoża wód leczniczych „Cieplice”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) w granicach obszaru planu występuje udokumentowane złożo kopaliny podstawowej (kopalina główna - wody lecznicze) o nazwie „Cieplice” i numerze złoża WL7926;
- 5) na obszarze objętym planem znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczony w granicach jak na rysunku planu, dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50,0 m, oznaczonej na rysunku planu zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 63,4 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenu 31MN: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla pozostałych terenów: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - dla terenów 1MN, 4MN, 5MN nie mniejsza niż 0,30 i nie większa niż 1,
 - dla terenów 2MN, 3MN, 23MN nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 1,2
 - dla terenów 6MN, 8MN nie mniejsza niż 0,30 i nie większa niż 0,8
 - dla terenów 9MN, 32MN nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 1,1,
 - dla terenu 10MN, nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 0,65,
 - dla terenów 11 MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 0,75
 - dla terenu 31MN, nie mniejsza niż 0,30 i nie większa niż 0,70,
 - dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 1,1,
 - d) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 31MN nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - dla terenu 9MN, nie większa niż 40%
 - dla pozostałych terenów nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla terenów 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, nie większa niż 10 m,
 - dla pozostałych terenów nie większa niż 12 m,

- f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci:
 - dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 23MN, nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 55° lub dachy płaskie,
 - dla terenów 9MN, 10MN, 11MN, nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
 - dla pozostałych terenów nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°,
- g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²,
- h) dla terenu 9MN dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki:
 - dla terenów 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, nie mniejsza niż 800 m²,
 - dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla terenów 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, nie mniejsza niż 20 m,
 - dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 24 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 7,5 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 3,0,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MW, 3MW, 4MW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach

- rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 8,7 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,20 i nie większa niż 2,8,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
 - g) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN,MW, 2MN,MW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 1 m do 10 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50° lub dachy płaskie, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3MN,MW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleni;

- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 1,7 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55° lub dachy płaskie, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°, dla budynków garażowych i gospodarczych: wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MN,MW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 12,3 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,30 i nie większa niż 0,85,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5MN,MW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;

- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 6,0 m do 16,0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,30 i nie większa niż 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6MN,MW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,30 i nie większa niż 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7MN,MW, 8MN,MW, 9MN,MW, 10MN,MW** obowiązują następujące ustalenia:

- 6) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:

- urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 7) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 7,4 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - dla terenów 7MN,MW, 8MN,MW nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 1,2
 - dla terenu 9MN,MW nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 1,1,
 - dla terenu 10MN,MW nie mniejsza niż 0,30 i nie większa niż 1,1
 - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie większa niż 12 m,
 - f) na terenach 7MN,MW i 8MN,MW dopuszcza się dominantę o wysokości nie większej niż 1,5 m liczonej od wysokości budynku
 - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci:
 - dla terenów 7MN,MW, 8MN,MW nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 55° lub dachy płaskie,
 - dla terenu 9MN,MW nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°,
 - dla terenu 10MN,MW nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
 - h) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²,
- 9) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki:
 - dla terenu 10MN,MW nie mniejsza niż 800 m²,
 - dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla terenu 10MN,MW nie mniejsza niż 20 m,
 - dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 24 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN,MW,U**, **2MN,MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 3,8 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50° lub dachy płaskie,
 - g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:

- wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3MN,MW,U**, **4MN,MW,U**, **5MN,MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° lub dachy płaskie, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
 - g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6MN,MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 1,8 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,

- g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7MN,MW,U**, **8MN,MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 5,6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,0,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
 - g) dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **9MN,MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 5,6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,8,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,

- f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
- g) dopuszcza się dachy płaskie,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **10MN,MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 2,6 m do 5,1 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,30 i nie większa niż 1,0;
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 55° lub dachy płaskie;
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 24 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11MN,MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0,5 m do 9,5 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 1,1,

- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°,
- g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 24 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW,U, 2MW,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 4,5 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,0,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dopuszcza się dominantę o wysokości nie większej niż 1,5 m liczonej od wysokości budynku,
 - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U, 6U, 7U, 8U, 10U, 11U, 12U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 47,8 m od linii rozgraniczającej,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,
- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
- g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 1,4 m do 4,1 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 2,0;
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 1,7 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m,
- f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,
- g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 4 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,0,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,4;
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - d) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - e) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - f) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **9U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 20% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 39 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,25,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie lub łukowe,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U,US** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i/lub usług sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach

rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 5,6 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,0,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2U,US** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i/lub usług sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 3 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
 - g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
 - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,02;
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 1% powierzchni działki,
 - d) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem garaży;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZC** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: cmentarze,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym budynki higieniczno-sanitarne, z wyłączeniem garaży;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się elementy architektury cmentarnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,1,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
 - g) dla budynków gospodarczych i budynków higieniczno-sanitarnych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
 - h) dla elementów architektury cmentarnej:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 4 m,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 25 m²,
 - dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZD, 2ZD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym budynki higieniczno-sanitarne, z wyłączeniem garaży;
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - nie większa niż 5 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - nie większa 4 m przy dachach płaskich,
 - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,02;
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35 m²,
 - d) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KS**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji oraz zieleni urządzona, ciągi pieszo rowerowe i rekreacja,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym budynki higieniczno-sanitarne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 1,6 m do 26 m od linii rozgraniczającej,
 - b) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,02;
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²,
 - e) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KS**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji oraz zieleń urządzone, ciągi pieszo rowerowe i rekreacja,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - b) wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 30 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 3 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 62 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
 - a) ścieżkę rowerową,
 - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
 - a) ścieżkę rowerową,
 - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D - 32KD-D**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:

- a) ścieżkę rowerową,
 - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
 - d) ulicę jednoprzestrzenną;
- 4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,5 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami
 - b) dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną;
- 3) dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

UZASADNIENIE
do uchwały nr Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 505.LIV.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 kwietnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 49/VII/99 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 23 lutego 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego z usługami w jednostce strukturalnej "Nowe Cieplice" oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 412.XLIV.2013 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 10 września 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Karola Marcinkowskiego i Wolności w Jeleniej Górze.

Teren zlokalizowany jest w uzdrowskiej dzielnicy Jeleniej Góry- Cieplice Śląskie Zdrój w rejonie ulic Wolności, Podgórzyńskiej i Krośnieńskiej i obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo- usługową, usługową (m. in. szkoła, usługi sakralne i inne), tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni nieurządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny rolne, nieużytki oraz tereny leśne i cmentarz.

Przedmiotem planu jest uporządkowanie i uzupełnienie zagospodarowania, w większości zainwestowanego terenu. Projekt planu zakłada przekształcenie istniejących terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, usługowej, usługowej i/lub zieleni urządzonej, zieleni urządzonej, a także tereny dróg publicznych: lokalnych i dojazdowych oraz tereny dróg wewnętrznych.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium. Przedmiotowy projekt planu został opracowany w skali 1:1 000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje. Został również dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Jednak w wyniku zmiany ewidencji gruntów i budynków wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Marszałek Województwa Dolnośląskiego w piśmie z dnia 10.10.2017 (znak sprawy: DOW-S-II.7151.14.2017.MJ) wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,3975 ha. W wyniku uzyskanej zgody i wprowadzonych do planu zmian postawiono przekazać projekt planu do ponownego opiniowania i uzgadniania. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje. Zgodnie z pismem Okręgowego Urzędu Górniczego z dnia 26.03.2018r. znak WRO.5111.65.2018.MG do projektu planu wprowadzono ustalenie, że działania podejmowane w granicach terenu górniczego powinny uwzględniać ochronę złożeń wód leczniczych „Cieplice”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,*

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w projekcie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- *walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,*

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa dolnośląskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Projekt planu miejscowego zawiera również ustalenia dotyczące obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych dopuszcza się obiekty tymczasowe lokalizowane na potrzeby imprez okolicznościowych o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m² oraz kioski i punkty handlowe o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 40 m². Część obszaru znajduje w granicach form ochrony przyrody objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – obszar Natura 2000 - Stawy Sobieszowskie PLH020044. Część gruntów objętych planem podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Jak wspomniano powyżej projekt planu uzyskał wymaganą przepisami prawa zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu pozostawia znaczącą część użytków leśnych w istniejącym leśnym zagospodarowaniu chroniąc je tym samym przed zainwestowaniem niezgodnym z przepisami odrębnymi. W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,*

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla: obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zespołów willowych oraz stref obserwacji archeologicznej.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,*

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu występuje udokumentowane złożo wód leczniczych "Cieplice" tożsamy z granicami obszaru i terenu górniczego. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono obszarów osuwania się mas ziemnych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

- *walory ekonomiczne przestrzeni,*

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Dogodne położenie komunikacyjne i bliskość do centrum miasta Jeleniej Góry determinują ten obszar miasta do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej. W planie zakłada się wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- *prawo własności,*

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez kilkukrotne wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. W planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego tereny oznaczone symbolami KD-Z, KD-L i KD-D.

- *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,*

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- *potrzeby interesu publicznego,*

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,*

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,*

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania kilkukrotnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były

przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,*

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności*

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny zabudowane zlokalizowane w zwartej zabudowie dzielnicy uzdrowskiej miasta Jeleniej Góry z w pełni wykształconym układem komunikacyjnym. Ustalenia miejscowego planu nie zakładają wzrostu transportochłonności terenów objętych planem. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne nie planuje się również wprowadzenia nowych, jak również poszerzenia istniejących terenów komunikacyjnych. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych. Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego

Miejscowy plan obejmuje tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ponadto plan uwzględnia możliwość realizacji ścieżek rowerowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowaniem programu sporządzenia planów” stanowiącą załącznik do uchwały nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. W analizie

wskazano na konieczność zweryfikowania ustaleń obowiązującego planu przyjętego uchwałą nr 270/XXXVII/08 w zakresie przebiegu granic strefy „C” ochrony uzdrowiskowej. Obszar planu nie został wprawdzie wskazany w analizie jako obszar który wymaga sporządzenia lub aktualizacji/zmiany planu jednak w analizie zapisano, że w przypadku pojawiania się nowych istotnych uwarunkowań, dopuszcza się przystępowanie do sporządzania miejscowego planu dla innych obszarów. W przypadku przedmiotowego planu takimi uwarunkowaniami są m.in. położenie części obszaru planu w granicach terenów zagrożonych powodzią, położenie w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych oraz złożone wnioski właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy planu wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodna.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Najistotniejszymi źródłami wpływu podatków w skali okresu prognozy będą odpowiednio: podatek od nieruchomości, renta planistyczna, oraz podatek od gruntów. Największe wydatki będą konieczne na budowę dróg oraz odszkodowania. Przewidywane wydatki miasta związane z realizacją zadań własnych będą przewyższać szacowane wpływy gminy w pierwszym i drugim roku, w których przyjęto budowę dróg i infrastruktury technicznej. W pozostałych latach wpływy będą rekompensowały wydatki miasta, dlatego prognozowany bilans końcowy sporządzenia MPZP jest dodatni. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, stanowić będzie inwestycję korzystną dla miasta. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze, jest zgodny z polityką przestrzenną miast Jelenia Góra oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska Jeleniej Góry uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze za uzasadnione.