

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2018 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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. 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 8 listopada 2016 r., uchwała się 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 urządzeń 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) **cmentarze**, 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 urządzeń 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 urządzeń 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 dojeżdż 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 261;
- 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 połaci 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 uzdrowskiej i w całości w strefie „C” ochrony uzdrowskiej. Zawarte w planie restrykcje oraz oznaczenia granic ochrony uzdrowskiej Cieplice, wynikają z wymagań ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich oraz Uchwały nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r. w sprawie nadania statutu Uzdrowska 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 złożeń 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, zielen;
- 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 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, 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 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, 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 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, 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 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 m^2 ;

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 m^2 ,
- 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, 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 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, 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 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, 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 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:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej,
 - 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 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,
- 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 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, 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 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:
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - 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:

- przeznaczenie terenu:
 - przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 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.);
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 5,6 m od linii rozgraniczającej,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,0,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
 - 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°,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - 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;
- zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - 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:

- przeznaczenie terenu:
 - przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 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: urzędnia 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, 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 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, 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 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, zielen;
- 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, zielen;
- 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, 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 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, zielen;
- 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:
- 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°.

§ 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, zielen;
- 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:
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - 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:
- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i/lub usług sportu i rekreacji,
 - 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:
- nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 5,6 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,0,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,
 - 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:
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - 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:
- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i/lub usług sportu i rekreacji,
 - 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 urządzona, 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.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

UWAGI WNIESIOWE W CZASIE I-go wyłożenia

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 24 czerwca 2015 r. do 15 lipca 2015 r. (termin składania uwag do dnia 29 lipca 2015 r.) rozstrzyga w następujący sposób:

§ 1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 28.07.2015 r. przez wnioskodawcę [...]*, w części dotyczącej:

„W związku z obwieszczeniem nr 78.2015.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze, w imieniu mieszkańców, wnosimy następujące uwagi: (...)

2) dla terenu 41MN określić minimalną wielkość działki (w przedziale pomiędzy 1200-1500 m²)

3) zmniejszyć wysokość zabudowy do 8,5 m.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.2 Zgodnie z art. 15 ustawy pizp w planie miejscowym określa się jedynie minimalną powierzchnię działki. Brak jest podstawy dla wskazania maksymalnej powierzchni działki. Parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowanie terenami jak i ochronę ładu przestrzennego

Ad. 3 Niezgodne z obowiązującym planem gdzie dopuszcza się zabudowę do 2 kondygnacji +poddasze. Parametry zabudowy ustalono w nawiązaniu do planu obowiązującego.

§ 2. Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 29.07.2015 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: terenu drogi publicznej 2KD-L, umożliwienia poprawy parametrów technicznych ulicy Krośnieńskiej od skrzyżowania z ulicą Łabską do skrzyżowania z ulicą Rubinową oraz połączenia komunikacyjnego np. w formie ciągu pieszo – rowerowego z jednostką strukturalną Centralna w Jeleniej Górze a styku terenów 1MN i 2U.

Ulica Krośnieńska w obowiązującym mpzp jak i w projekcie nowego planu jest drogą o znaczeniu lokalnym, która obsługuje w dużej mierze zurbanizowane, wartościowe pod względem dziedzictwa kulturowego tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym Osiedle Panorama, cmentarz komunalny, jak i tereny położone poza granicami Miasta Jeleniej Góry położone w Gminie Podgórzyn, wsi Staniszków – osiedle Słoneczna Dolina. Ponadto droga 2KD-L jest wyznaczona do realizacji inwestycji celu publicznego.

W obowiązującym planie miejscowym ulica Krośnieńska od skrzyżowania z ulicą Łabską do skrzyżowania z ulicą Rubinową ma pozostawioną rezerwę terenową w formie wydzielonej działki należącej do Gminy Jelenia Góra – dz. nr 38/7 oraz dz. 80, która umożliwia poszerzenie jej np o brakujące chodniki w całej jej długości.

Ponadto w całym przebiegu ulicy Krośnieńskiej występuje relatywnie duże natężenie ruchu drogowego. Na zakrętach w szczególności na odcinku od skrzyżowania z ulicą Łabską do budynku o numerze adresowym 16A położonym przy tej ulicy, znajdują się niewidoczne pola, które stwarzają niebezpieczeństwo dla pieszych i mijających samochodów. Dlatego też wnoszę o pozostawienie drogi publicznej 2KD-L w liniach rozgraniczających na opisanym wyżej odcinku tak jak ma to miejsce w ‘starym’ planie.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu przewiduje ciągi piesze i pieszo – jezdne, które pełnią funkcję „obrzeżowego łącznika” pomiędzy sąsiadującymi

terenami opracowywanego planu (m.in. Osiedle XX-lecia) z terenami jednostek strukturalnych Cieplice (Park Norweski, Zdrojowy, centrum dzielnicy Cieplice) oraz jednostki strukturalnej Centralna (tereny mieszkaniowe, tereny usługowe, terenu zielone wokół góry Soltysiej); tereny: P(12-18), P-J(10), P(10), P(8-10), P(14), P-J(14-20).

W zaistniałej sytuacji wnoszę o umożliwienie wykonania łącznika pieszo – rowerowego na styku terenów 1MN i 2U np. w granicach działki nr 76 sąsiadującej z ul. Krośnieńską (dz. nr 81/1 i dz nr 80), która jest we władaniu Gminy Jelenia Góra. W związku z przeznaczeniem części działki nr 39/15 leżącej w projektowanym mpzp na terenie 6MN nie pod ciąg pieszo – jezdny, lecz pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wnoszę dodatkowo (w miarę technicznych możliwości) o wydzielenie z części działki nr 39/15 ciągu pieszo – rowerowego od północno – zachodniej lub południowo – wschodniej jej strony np. o szerokości min. 3 m.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej działki nr 80. W planie miejscowym nie stosuje się oznaczania dróg jako ciągi piesze, było by to niezgodne z art. 8 ustawy o drogach publicznych. Uwaga uwzględniona w części, droga lokalna – ulica Krośnieńska została poszerzona we wnioskowanym fragmencie o działkę 38/7, w porozumieniu z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów, wprowadzona została również droga lokalna częściowo na działce 76.

§ 3. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 29.07.2015 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Jako użytkownik wieczysty działki o nr ew. 78, AM 4, obręb Cieplice VII, położonej przy ulicy Krośnieńskiej w Jeleniej Górze wnoszę o zapisy w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu 9MN,MW,U w obrębie, którego znajduje się przedmiotowa działka umożliwiająca mi budowę budynku usługowego – Domu Seniora (P.K.D. 87-10-2) w większym kształcie niż dotychczas zakładałem.

Na wstępie pragnę podziękować za pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku do niniejszego projektu planu jaki złożyłem w czerwcu zeszłego roku. Parametry, jakie zawarłem w tym wniosku odnosiły się do zapisów obowiązującego „starego” planu na tym terenie, w którym np. wskaźnik intensywności zabudowy zdefiniowany w taki sposób, że nie uwzględnia kondygnacji podziemnych. Natomiast nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zalicza kondygnacje podziemne do powierzchni całkowitej, która wpływa na wskaźnik intensywności zabudowy, a program funkcji w budynku, jaki przewidywałem dla Domu Seniora uwzględniał w piwnicach pomieszczenia użytkowe. Jako laik, nie świadom obowiązujących i zmieniających się przepisów związanych z procesem budowlanym, stworzyłem szkice tego dla budynku niestety nie spełniające wymogów budowlanych dla tego typu budynków (np. wentylacja mechaniczna, wysokość kondygnacji, nieuwzględnienie balkonów w liczeniu powierzchni całkowitej itp.). Po konsultacjach branżowych, dzisiaj już wiem, iż obiekt który pierwotnie planowałem nie jest w stanie zmieścić się na mojej działce z ustalonymi zapisami dla tego terenu. Ponadto inwestycja będzie wspomagana kredytem bankowym, a w obecnej sytuacji gospodarczej banki oczekują zapewnionej rentowności z finansowanej inwestycji, co skutkuje tym, że będę miał trudności z otrzymaniem kredytu na realizację obiektu Domu Seniora w kształcie, jaki umożliwiają zapisy dla tego terenu w nowo projektowanym planie.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę następujących wskaźników urbanistyczno – architektonicznych dla terenu 9MN,MW,U w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze:

- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,6,
- wysokość zabudowy nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 15 m,”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona. Parametry urbanistyczne zostały wyznaczone zgodnie ze wskazaniem studium oraz są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie, a także zapewniają racjonalne gospodarowanie terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

§ 4. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 29.07.2015 r. przez wnioskodawcę [...]*, w części dotyczącej:

„Na podstawie przysługujących Nam praw, w nawiązaniu do „Obwieszczenia nr 78.2015.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 16 czerwca 2015 roku, w oparciu o art. 11 pkt 11 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2015, poz 199) wyrażamy swój sprzeciw zapisom i ustaleniom (w kwestii dotyczącej zmiany funkcji dla terenu oznaczonego umownie symbolem 41MN wraz ze składnikami oznaczonymi 3ZL, 4ZL, 5ZL ww planu, formułując następujące uwagi: (...)

2. Domagamy się pozostawienia zapisów dla tego terenu z dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla jednostki „Nowe Cieplice” przyjętego Uchwałą Rady Miasta w Jeleniej Górze nr XXXV/542/98 z 16.06.1998 r. oraz Uchwałą Rady Miasta Jeleniej Góry nr 49/VII/99 z 23.02.1999.;

3. Domagamy się ograniczenia na terenie oznaczonym jako 41MN wielkości przewidzianych do wydzielania pojedynczych działek budowlanych tak, aby ich wielkość mieściła się w przedziale min. 1200m² – max 1500 m²;

4. Domagamy się ograniczenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźnika zagospodarowania terenu o symbolu 41MN w ten sposób, że:

A/ intensywność zabudowy będzie nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 0,25;

B/ powierzchnia zabudowy będzie nie większa niż 25% powierzchni działki

C/ wysokość zabudowy będzie nie wyższa niż 8m i z liczbą kondygnacji nie większą niż 2 (dwie);

5. Domagamy się wydzielania terenów oznaczonych symbolami 3ZL, 4ZL, 5ZL jako enklaw ogólnie dostępnych z drogi (o której mowa w pktcie 1) i zachowania dla nich opisu symbolem zastrzeżonym jak dla „szczególnie chronionych zespołów zadrzewień i wychodni skalnych”, jak określono je w Uchwale Rady Miasta Jeleniej Góry nr 49/VII/99 a w szczególności zapisów poczynionych w § 8 pkt 4,5,6,7,8,9, i 10 tej Uchwały.

6. Domagamy się wprowadzenia na całej długości ulic A. Struga i S. Sieroszewskiego zakazu ruchu dla pojazdów o dopuszczalnym ciężarze powyżej 10 ton za wyjątkiem pojazdów służb komunalnych oraz potrzeb mieszkańców zamieszkałych w okolicy tych ulic.

Powyższe uwagi, które formułujemy są niezbędne dla zachowania szczególnych walorów widokowych, przyrodniczych i krajobrazowych, a które powinny podlegać na terenie oznaczonym symbolem 41MN szczególnej ochronie i które przez stosowne zapisy ujęte w Uchwałach Rady Miasta Jeleniej Góry nr XXXV/542/98 oraz nr 49/VII/99 takiej ochronie podlegały.

W nowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, w wersji z 23.06.2015r., nowe symbole i przewidziane dla nich definicje dla terenu 41MN, spowodują możliwość zabudowania go budynkami tak wysokimi, że zasłonią piękne widoki, a intensywność zabudowy dokona całkowitej degradacji tego terenu. Prowadzone budowy na tym terenie z nie wydzielonymi i ogólnie niedostępnymi „szczególnie chronionymi zespołami zadrzewień i wychodni skalnych” spowoduje na pewno szereg uzasadnionych potrzeb wycięcia drzew (dziś jest tam ponad 200 drzew, w 90% są to dęby w ogromnej większości 30-to i więcej letnie).

Mieszkańcy na tym terenie chcieliby, aby Władze Miasta urządziły w tym miejscu teren zieleni urzędzonej i rekreacyjno-sportowy, z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych. Jest to wysoce uzasadnione, gdyż na chodnikach, ścieżce rowerowej i pasach zieleni przy ulicy Wróblewskiego wiele osób uprawia różnego rodzaju dyscypliny sportowe. Mieszkańcy podpisani pod tymi uwagami zapewniają, że w tej sprawie złożą w nowym budżecie obywatelskim stosowny projekt, we właściwym czasie.

Ufając, że Pan Prezydent nie zostanie obojętny na Nasze uwagi i uwzględni je w przygotowywanym do uchwalenia przez Radę Miasta Jeleniej Góry opracowaniu, jesteśmy otwarci do rozmów i spotkania się z Panem Prezydentem w każdym wskazanym terminie (najlepiej terenie oznaczonym symbolem 41MN), w celu przedstawienia swoich racji, gdyż nie jesteśmy przeciwnikami rozwoju i rozbudowy naszego miasta, pragniemy tylko, aby ta rozbudowa była racjonalna i prowadzona w rozsądny sposób.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 2 Uwagę uwzględnia się w zakresie zachowania funkcji pod zabudowę. Zastosowane w projekcie planu zapisy, w tym parametry wynikają z obowiązujących przepisów.

Ad.3 Zgodnie z art. 15 ustawy pizp w planie miejscowym określa się jedynie minimalną powierzchnię działki. Brak jest podstawy dla wskazania maksymalnej powierzchni działki. Parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego

Ad. 4 Uwaga nieuwzględniona. Parametry urbanistyczne zostały wyznaczone zgodnie ze wskazaniem studium oraz są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie, a także zapewniają racjonalne gospodarowanie terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 5. Ustalenie „szczególnie chronionych zespołów zadrzewień i wychodni skalnych” wykracza poza zakres MPZP

Ad. 6. Wykracza poza zakres MPZP.

UWAGI WNIESIOWE W CZASIE II-go wyłożenia

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 23 września 2015 r. do 16 października 2015 r. (termin składania uwag do dnia 30 października 2015 r.) rozstrzyga w następujący sposób:

§ 5. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.10.2015 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: uwag mieszkańców do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla jednostki „Nowe Cieplice”

Na podstawie przysługujących Nam praw, w nawiązaniu do Obwieszczenia nr 78.2015.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 16 czerwca 2015 r., w oparciu o art. 11 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199) wyrażamy swój sprzeciw zapisom i ustaleniom w kwestii dotyczącej zmiany funkcji dla terenu oznaczonego umownie symbolem 41MN wraz ze składnikami oznaczonymi 3ZL, 4ZL, 5ZL w/w planu, formułując następujące uwagi:

1. Domagamy się zmiany oznaczenia drogi istniejącej (na północy terenu oznaczonego 41MN) z symbolu 3KDW, na oznaczenie 3KD/P lub KD/PJ, tak by spełniała funkcję ogólnodostępnej drogi spacerowej i ścieżki rowerowej łączącej ul. Podgórzyńską z ul. Walerego Wróblewskiego;

2. W zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego 41MN wprowadzenie ograniczenia w ten sposób, że ustanowiona zostanie wysokość zabudowy nie większa niż 8 m od podłoża do kalenicy, z nie więcej niż dwoma (2) kondygnacjami;

3. wydzielenie terenów oznaczonych symbolami 3ZL, 4ZL, SZL jako enklaw ogólnie dostępnych z drogi (o której mowa w pkt 1) i zachowania dla nich opisu symbolem zastrzeżonym jak dla „szczególnie chronionych zespołów zadrzewień i wychodni skalnych”, tak jak określono je w Uchwale Rady Miejskiej nr 49/VII/99, a w szczególności zapisów poczynionych w paragrafie 8 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10 tej Uchwały, w przeznaczeniu podstawowym. Natomiast w przeznaczeniu uzupełniającym dokonać zapisów umożliwiających na terenach oznaczonych symbolami 3ZL, 4ZL, SZL wykonania infrastruktury technicznej pod urządzenie tam ciągów pieszych i rowerowych, a także placów zabaw i urządzeń sportowych jak siłownię na wolnym powietrzu.

Powyższe uwagi, które formułujemy są niezbędne dla zachowania szczególnych walorów widokowych, przyrodniczych i krajobrazowych, a które powinny podlegać na terenie oznaczonym symbolem 41MN szczególnej ochronie, i które przez stosowne zapisy ujęte w Uchwale Rady Miejskiej w Jeleniej Górze nr XXXV/542/98 oraz Uchwale nr 49/VII/99 takiej ochronie podlegały.

W nowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu (wersja z 15.10.2015r.) nowe symbole i przewidziane dla nich definicje dla terenu spowodują możliwość zabudowania go budynkami tak wysokimi, że zasłonią piękne widoki, a intensywność zabudowy dokona całkowitej degradacji tego terenu. Prowadzone budowy na tym terenie z niewydzielonymi i ogólnie niedostępnymi „szczególnie chronionymi zespołami zadrzewień i wychodni skalnych” spowoduje na pewno szereg uzasadnionych potrzeb wycięcia drzew (dziś jest tam ponad 200 drzew, w 90% są to dęby w ogromnej większości 30-ty i więcej letnie).

Mieszkańcy na tym terenie chcieliby, aby władze Miasta urządziły w tym miejscu tereny zieleni urządzonej, z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych Jest to wysoce uzasadnione, gdyż wiele osób obecnie na chodnikach, ścieżce rowerowej i pasach zieleni przy ulicy W. Wróblewskiego uprawia różnego rodzaju dyscypliny sportowe. Mieszkańcy podpisani pod tymi uwagami i wnioskami zapewniają, że w tej sprawie złożą w nowym budżecie obywatelskim stosowny projekt we właściwym terminie.

Ufając, że Pan Prezydent nie zostanie obojętny na Nasze uwagi i uwzględni je w przygotowywanym do uchwalenia przez Radę Miasta opracowaniu, jesteśmy otwarci do rozmów i spotkania się z Panem Prezydentem w każdym wskazanym terminie (najlepiej w terenie oznaczonym symbolem 41MN) w celu

przedstawienia swoich racji, gdyż nie jesteśmy przeciwnikami rozwoju i rozbudowy Naszego Miasta, pragniemy tylko, aby ta rozbudowa była racjonalna i prowadzona w rozsądny sposób.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 W planie miejscowym zawarte są zapisy umożliwiające realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo – jednych; ponadto w planie nie stosuje się oznaczania dróg jako ciągi piesze (KD/P, KD/PJ), byłoby to niezgodne z art. 8 ustawy o drogach publicznych;

Ad. 2 Wysokość nie odpowiada wysokości określonej w obecnie obowiązującym MPZP, jej obniżenie narażać będzie gminę na roszczenia odszkodowawcze, z powodu pogorszenia warunków zabudowy w stosunku do obecnego stanu prawnego. Parametry urbanistyczne zostały wyznaczone zgodnie ze wskazaniami studium oraz są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie, a także zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 3 Tereny są wydzielone; ustalenie „szczególnie chronionych zespołów zadrzewień i wychodni skalnych” wykracza poza zakres MPZP

UWAGI WNIESIOWE W CZASIE III-go wyłożenia

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 25 kwietnia 2018 r. do 16 maja 2018 r. (termin składania uwag do dnia 30 maja 2018 r.) rozstrzyga w następujący sposób:

§ 6. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 10.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„UWAGA DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „NOWE CIEPLICE”

Dotyczy: parametrów dla nowej zabudowy zespołu garaży wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 274/2, obr. 0007 Cieplice, jed. ew. 026101_1 położonej przy ulicy Zielonej 5 w Jeleniej Górze.

Działając w imieniu i na rzecz sześciu mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej Zielona 5, będących upoważnionych przez niniejszą wspólnotę właściwą uchwałą dającą zgodę na realizację tej inwestycji, zwracam się z prośbą o umożliwienie realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie jednego zespołu lub dwóch zespołów garaży wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną będących uzupełnieniem dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowej działce, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów planistycznych w nowoprojektowanym planie miejscowym.

Istniejący sposób zagospodarowania terenu działki nr 274/2 stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny z elementami towarzyszącymi tj. dojścia, dojazdy. Fragment działki, który potencjalnie mógłby nadawać się pod dodatkowe elementy zagospodarowania, jak np. zespół garaży, znajduje się na jej tyłach w południowo – zachodniej części działki, zaznaczony poniżej na rysunku pionową szrafurą. Obecnie teren ten jest zagospodarowany zielenią niską i wysoką oraz chodnikiem. Zieleń wysoką stanowią drzewa w ilości 8 sztuk, z których min. 5 należałoby wyciąć przed przystąpieniem do procesu inwestycyjnego.

Dziaka 274/2 ma powierzchnię 1983 m². Budynek wielorodzinny na niej zlokalizowany ma powierzchnię zabudowy ok. 447 m², jest budynkiem czterokondygnacyjnym i stanowi jedyną zabudowę na tej działce. Powierzchnia całkowita budynku - ok. 1697 m². Tym samym, wskaźnik zabudowy dla działki 274/2 wynosi ok. 0,22, a wskaźnik intensywności zabudowy to ok. 0,85. Powierzchnia biologicznie czynna stanowi obecnie 45% powierzchni działki.

Należy zauważyć, iż przedmiotowa działka powstała w wyniku wtórnego podziału terenu inwestycji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, po oddaniu ich do użytkowania, na potrzeby ustanowienia samodzielnych wspólnot mieszkaniowych dla każdego z budynku. Sąsiednie budynki, z tego zespołu zabudowy, usytuowane są na mniejszych działkach niż działka 274/2. Powierzchnia działki, która dedykowana jest przekształceniu pod zabudowę zespołem garaży, wynosiłaby w przybliżeniu 460 m² (pionowa szrafura na rysunku).

Najbardziej istotne parametry urbanistyczne dla sprawdzenia możliwości wprowadzenia dodatkowej zabudowy na terenie działki, w obowiązującym jak i projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego, to:

- maksymalny wskaźnik zabudowy / maksymalna powierzchnia zabudowy,
- wskaźnik intensywności zabudowy,
- minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej działki,
- powierzchnia zabudowy dedykowana budynkom gospodarczym i garażowym.

Pozostałe parametry zawarte w obu planach miejscowych nie stanowią problemu dla realizacji planowanej inwestycji, ponieważ odnoszą się m.in. do katów nachylenia połaci dachowych, wysokości budynku, które są wymogami do spełnienia na etapie sporządzania projektu budowlanego dla nowej zabudowy.

Działka w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się na dwóch terenach, niewielkiej części na powierzchni działki ok. 163 m² na terenie 1 MN/Z oraz w pozostałej części na terenie 1 Mz. Dla terenu 1 MN/Z powierzchnia zabudowy zawarta jest w przedziale 0,15 — 0,20, a wskaźnik intensywności zabudowy 0,30 — 0,45 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Natomiast dla terenu 1 Mz wskaźnik intensywności zabudowy zawarty jest w przedziale 0,50 - 0,60, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej to 30%. Jak widać dla pojedynczej działki nr 274/2, która powstała w wyniku późniejszego podziału wskaźniki urbanistyczne z obowiązującego planu miejscowego, z obu terenów, nie są spełnione. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie daje możliwości sytuowania nowej zabudowy na działce 274/2.

W nowoprojektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się w całości na terenie 9 MN, MW, U. Biorąc pod uwagę zapisy urbanistyczne z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ostatniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, zapisane parametry nie umożliwiają realizację przedmiotowej inwestycji, co nie spełnia oczekiwań 6 osób zainteresowanych posiadaniem garażu.

Zgodnie z prawem budowlanym i warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (bez brania pod uwagę obowiązującego i nowoprojektowanego planu miejscowego) na działce byłoby możliwe usytuowanie pięciu garaży w jednym zespole przy uwzględnieniu minimalnej odległości do granicy działki 3 metry, poszanowaniu właściwej relacji sąsiedzkiej z istniejącym budynkiem wielorodzinnym, tj. zlokalizowaniu wjazdów do garaży nie od strony okien pomieszczeń - budynku wielorodzinnego - przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz pozostałych odległości między budynkami. Przy uwzględnieniu zwiększenia parametru wielkości zabudowy dla budynków garażowych oraz dopuszczeniu sytuowania zabudowy w odpowiednim zbliżeniu do granicy działki, tj. 1,5 m od granicy z działką budowlaną (nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w przedstawionej dotychczas formie, tego nie umożliwia) byłoby możliwe usytuowanie pięciu garaży w jednym zespole oraz jednego garażu jednostanowiskowego (opcjonalnie dwustanowiskowego).

Planowany zespół lub dwa zespoły garaży zajmowałyby powierzchnię zabudowy ok. 170 m² co zmieniłoby parametry zagospodarowania działki w następujący sposób: wskaźnik zabudowy: 0,31, wskaźnik intensywności zabudowy: 0,94, udział powierzchni działki biologicznie czynnej działki: ok. 22%, powierzchnia zabudowy dedykowana budynkom gospodarczym i garażowym: 170 m². Dodatkowym istotnym aspektem dla umożliwienia realizacji bardziej racjonalnej formy zabudowy byłoby wprowadzenie zapisu dopuszczającego zbliżenie zabudowy do działki budowlanej na odległość 1,5 m.

Za pozytywne rozpatrzenie uwagi umożliwiającej realizację powyższe zamierzenie inwestycyjne poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zawierającego działkę nr 274/2 położonej przy ulicy Zielonej 5 w Jeleniej Górze, w imieniu grupy inwestorów, z góry dziękuję”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

W zakresie wprowadzenia ustalenia dopuszczającego zbliżenie zabudowy do działki budowlanej na odległość 1,5 m uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ w §6 pkt 2 projektu planu zawarto ustalenia, które umożliwiają lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki. Powyższe ustalenia umożliwiają bardziej racjonalne zagospodarowania terenu.

W zakresie zmiany parametrów zabudowy uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone w projekcie planu parametry umożliwiają lokalizowanie dodatkowej zabudowy na działce, w tym garaży, a parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

§ 7. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 17.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„W nawiązaniu do obwieszczenia nr 628.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 17 kwietnia 2018 r. w sprawie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze wnioskuję o umożliwienie rozbudowy budynku zlokalizowanego przy ul. Wolności 263 w Jeleniej Górze do wysokości 16 m.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Budynek położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu wpisanego do ewidencji zabytków, ze względu na ochronę walorów architektonicznych budynku w bezpośrednim otoczeniu nie powinny dominować wysokością. W związku z czym uwaga nie może zostać uwzględniona

§ 8. Uznaje się za bezprzedmiotową uwagę złożoną w dniu 29.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy ponownego (trzeciego) wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze. Czy na terenie oznaczonym 6MN,MW,U nr działki 78 dopuszczalna jest zabudowa z dachem płaskim tak jak na sąsiednim terenie oznaczonym 3MN,MW? Jeśli NIE, proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi o możliwości zabudowy z płaskim dachem na terenie oznaczonym 6MN,MW,U i uwzględnieniem tego zapisu w planie przestrzennym „Nowe Cieplice”.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga bezprzedmiotowa. Dla terenu 6MN,MW,U w projekcie planu ustalono, „dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°”, co oznacza, że można lokalizować również dachy płaskie. Na terenie 3MN,MW ustalono literalnie możliwość realizacji dachów płaskich ze względu na podanie zakresu dachów spadzistych, a w przypadku 6MN,MW,U nie podano dolnej granicy wobec czego należy to rozumieć, że jest możliwość realizacji dachu płaskiego.

§ 9. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„UWAGA DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „NOWE CIEPLICE”

Dotyczy: uelastycznienia zapisów planistycznych w projektowanym planie miejscowym w sposób umożliwiający wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej z parametrami kształtowania zabudowy dla niej na działce o nr ew. 11/7, obr. 0010 Cieplice, AM-2, jed. ew. 026101_1 położonej pomiędzy ulicami Rubinowa, Diamentowa w Jeleniej Górze — oznaczenie terenu w nowoprojektowanym mpzp: 7U.

Działka budowlana, której dotyczy niniejszy wniosek jest we władaniu Gminy Jelenie Góra. Miasto Jelenie Góra wystawiała ją parokrotnie w przetargach do sprzedaży, niestety ze skutkiem negatywnym. W obowiązującym jak i obecnie projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka przeznaczona jest pod usługi. Należy zauważyć, iż w dobie dzisiejszych czasów, gdzie nawet drobny handel (w przeważającej większości) zdominowany jest przez wielkopowierzchniowe sklepy spożywcze typu Biedronka, Lidl, itp. zasadność rynkowa sytuowania tam np. sklepu spożywczego jest bardzo niska i nieuzasadniona ekonomicznie, tj. skazana na porażkę. Te procesy są zauważalne dla większości ludzi. Inne usługi jakie mogłyby tam funkcjonować nie miałyby racji bytu z uwagi na ich wielkość i relatywnie małą powierzchnię działki oraz niecentrować przestrzeń tej enklawy zabudowy w znacznym oddaleniu od centrum Cieplic.

Zwracam się z prośbą o umożliwienie wprowadzenia na tę działkę intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej z m.in. następującymi parametrami urbanistycznymi dla projektowanej

zabudowy:

- maksymalny wskaźnik zabudowy działek: nie ustala się lub 0,6,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się lub 1,2,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy mieszkaniowej: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 11 metrów,
- typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, zwarta, szeregowa,

- powierzchnia samodzielnych działek: nie ustala się,
- kąt nachylenia i układ dachu: nie ustala się lub jak dla zabudowy sąsiedniej,
- wymagany przebieg kalenicy głównej nie ustala się,
- dopuszczenie sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działek oraz w odległości 1,5 metra od granicy z działką,
- w przypadku ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wprowadzenie definicji wskaźnika intensywności zabudowy jako wartości stanowiącej stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki.

Ponadto wnoszę o zmianę / przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załącznikiem I do niniejszej uwagi.

Powyższe zapisy umożliwiają bezproblemową sprzedaż tej działki przez Gminę Jelenia Góra.

Za pozytywne rozpatrzenie uwagi z góry dziękuję."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony jest pod usługi. Projektowane przeznaczenie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną miasta Jelenia Góra.

§ 10. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: uwag mieszkańca do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (trzecie wyłożenie i publiczna dyskusja — 14.05.2018r.).

W związku z Obwieszczeniem nr 628.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 17.04.2018r., dotyczącym trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki NOWE CIEPLICE w Jeleniej Górze (wersja z dnia 20.04.2018r. ID projektu: JG_006), po spotkaniu z projektantem planu w dniu 14.05.2018r., składam następujące uwagi:

1. zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8.11.2016r.), w szczególności zgodnie z rysunkiem studium należy z oznaczenia 6MN,MW usunąć człon oznaczenia "MW" - w studium przedmiotowy obszar zawiera wyłącznie oznaczenie MN, które dotyczy zabudowy jednorodzinnej;

2. zmienić zapis o powierzchni biologicznie czynnej: z nie mniej niż 30% na nie mniej niż 45%;

3. zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z wartości 0,3 -1,2 do 0,3 - 0,5;

4. zapis: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m zmienić na: wysokość zabudowy dotycząca 1-2 kondygnacji i poddasza nie większa niż 9 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej;

5. W tekście planu w § 42 wyeliminować pkt 4, ponieważ tereny oznaczone symbolami 1ZL do 11 ZL są terenami skalistymi porośniętymi starodrzewem w większości dębami oraz roślinnością prawnie chronioną np. konwalią majową a mówiąc wprost: 3ZL jest leśno-skalistym terenem, na którym próby podjęcia inwestycji budowlanych skończyłyby się ekologiczną i krajobrazową katastrofą, 4ZL, 5ZL i 6ZL to wyłącznie skały i w przeważającej ilości dęby, 8ZL i 9ZL - to na planie w całości obszar NATURA 2000 z całym bogactwem siedlisk przyrodniczych, 11ZL, 7ZL, 1ZL i 2ZL — podobnie jak większość terenu - skała i drzewa; w zagospodarowaniu terenów należy ukształtować ciągi terenów zielonych w oparciu o prawnie chronione istniejące zespoły zadrzewień i wychodni skalnych

6. drogi: 3KD-W (od ul. Wróblewskiego do ul. Struga) i 2KD-W (od ul. Struga

do ul. Podgórzeńskiej) należy połączyć i zmienić ich funkcję na KD-D, która może obsłużyć - jako droga publiczna - zarówno osiedle domów jednorodzinnych już istniejące (ul. Struga, Sieroszewskiego, Berenta, Wróblewskiego), jak i z terenu aktualnie oznaczonego 6MN,MW; byłaby to alternatywa dla proponowanej 4 KD-Z, której zbudowanie jako obwodnicy Krośnieńska - Podgórzeńska spowoduje niewyobrażalne straty w naturalnym środowisku, wzmoże natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza spalinami. Otaczanie Cieplic szerokopasmowymi drogami w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i coraz mniejszych zasobów ściśle przyrodniczych i klimatotwórczych działa bez wątpienia na niekorzyść mieszkańców Cieplic oraz osób przybyłych w celach zdrowotnych

7. drogi oznaczone na rysunku planu jako: 4KD-L (ul. Struga w przebiegu od numeru 2 do 36 i 39), 3KD-L (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 20 przy ul. Wróblewskiego do Sieroszewskiego 23) oraz 20KD-D (ul. Przesmyckiego w przebiegu od ulicy Struga do ulicy Wróblewskiego), 23KD-D (ul. Struga w przebiegu od numerów 36-38 do numeru 52), 24KD-D (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 17 do 21), 25KD-D (ul. Berenta w przebiegu od numeru 1 do numeru 7 i 8) pozostawić bez radykalnych zmian polegających na lokalnych poszerzeniach, tworzeniu ścieżek rowerowych, chodników, które to zmiany spowodują zniszczenie stworzonej przez mieszkańców przyrodniczo urozmaiconej infrastruktury zielonej.

Zachowanie istniejącego kształtu tych dróg pozwoli na zachowanie kameralności osiedla, bez inwazji ciężkiego transportu kołowego, za to oferującego mieszkańcom spokój i bezpieczeństwo, możliwość zachowania istniejącej od wielu lat i wyhodowanej na piękne okazy przydomowej — także po stronie komunalnej — roślinności.

8. należ odstąpić od projektu drogi, która jest przedłużeniem w kierunku południowym drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD-L - przeznaczenie pod inwestycję drogową pasa gruntu o szerokości 20 m będzie skutkowało całkowitym zniszczeniem obszaru naturalnej roślinności między ogrodami działkowymi „Skalnik” a terenem aktualnie oznaczonym na planie jako 6MN,MW.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na przedmiotowym terenie wskazuje przeznaczenie MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej. Przeznaczenie to jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego.

Ad. 2 Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 3 Intensywność zabudowy została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne zabudowy są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 4 Maksymalna wysokość zabudowy została wyznaczona zgodnie z ustaleniami studium z dostosowaniem do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz w trosce o ochronę ładu przestrzennego. W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ustawy pizp nie wskazuje się ilości kondygnacji, pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w prawie budowlanym.

Ad. 5 Na terenach lasów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w związku z czym konieczne było ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Ad. 6 Orientacyjny przebieg drogi zbiorczej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi. Drogi wewnętrzne stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego, są drogami istniejącymi i z punktu widzenia natężenia ruchu oraz w oparciu o pozostałe drogi istniejące i planowane nie ma podstaw do zmiany ich klas technicznych

Ad. 7 Plan miejscowy przewiduje poszerzenia części dróg oraz określa zasady zagospodarowania terenu. To zarządca drogi będzie decydował o ewentualnym sposobie urządzenia drogi co nie jest już przedmiotem planu miejscowego zgodnie z art. 15 ustawy pizp.

Ad. 8 Orientacyjny przebieg drogi lokalnej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi.

§ 11. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: uwag mieszkańca do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (trzecie wyłożenie i publiczna dyskusja — 14.05.2018r.).

W związku z Obwieszczeniem nr 628.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 17.04.2018r., dotyczącym trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki NOWE CIEPLICE w Jeleniej Górze (wersja z dnia 20.04.2018r. ID projektu: JG_006), po spotkaniu z projektantem planu w dniu 14.05.2018r., składam następujące uwagi:

1. zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8.11.2016r.), w szczególności zgodnie z rysunkiem studium należy z oznaczenia 6MN,MW usunąć człon oznaczenia "MW" - w studium przedmiotowy obszar zawiera wyłącznie oznaczenie MN, które dotyczy zabudowy jednorodzinnej;

2. zmienić zapis o powierzchni biologicznie czynnej: z nie mniej niż 30% na nie mniej niż 45%;

3. zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z wartości 0,3 - 1,2 do 0,3 - 0,5;

4. zapis: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m zmienić na: wysokość zabudowy dotycząca 1-2 kondygnacji i poddasza nie większa niż 9 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej.

5. W tekście planu w § 42 wyeliminować pkt 4, ponieważ tereny oznaczone symbolami 1ZL do 11 ZL są terenami skalistymi porośniętymi starodrzewem w większości dębami oraz roślinnością prawnie chronioną np. konwalią majową a mówiąc wprost: 3ZL jest leśno-skalistym terenem, na którym próby podjęcia inwestycji budowlanych skończyłyby się ekologiczną i krajobrazową katastrofą, 4ZL, 5ZL i 6ZL to wyłącznie skały i w przeważającej ilości dęby, 8ZL i 9ZL - to na planie w całości obszar NATURA 2000 z całym bogactwem siedlisk przyrodniczych, 11ZL, 7ZL, 1ZL i 2ZL — podobnie jak większość terenu - skała i drzewa; w zagospodarowaniu terenów należy ukształtować ciągi terenów zielonych w oparciu o prawnie chronione istniejące zespoły zadrzewień i wychodni skalnych;

6. drogi: 3KD-W (od ul. Wróblewskiego do ul. Struga) i 2KD-W (od ul. Struga

do ul. Podgórzeńskiej) należy połączyć i zmienić ich funkcję na KD-D, która może obsłużyć - jako droga publiczna - zarówno osiedle domów jednorodzinnych już istniejące (ul. Struga, Sieroszewskiego, Berenta, Wróblewskiego), jak i z terenu aktualnie oznaczonego 6MN,MW; byłaby to alternatywa dla proponowanej 4 KD-Z, której zbudowanie jako obwodnicy Krośnińska - Podgórzeńska spowoduje niewyobrażalne straty w naturalnym środowisku, wzmoże natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza spalinami. Otaczanie Cieplic szerokopasmowymi drogami w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i coraz mniejszych zasobów ściśle przyrodniczych i klimatotwórczych działa. bez wątpienia na niekorzyść mieszkańców Cieplic oraz osób przebywających w celach zdrowotnych

7. drogi oznaczone na rysunku planu jako: 4KD-L (ul. Struga w przebiegu od numeru 2 do 36 i 39), 3KD-L (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 20 przy ul. Wróblewskiego do Sieroszewskiego 23) oraz 20KD-D (ul. Przesmyckiego w przebiegu od ulicy Struga do ulicy Wróblewskiego), 23KD-D (ul. Struga w przebiegu od numerów 36-38 do numeru 52), 24KD-D (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 17 do 21), 25KD-D (ul. Berenta w przebiegu od numeru 1 do numeru 7 i 8) pozostawić bez radykalnych zmian polegających na lokalnych poszerzeniach, tworzeniu ścieżek rowerowych, chodników, które to zmiany spowodują zniszczenie stworzonej przez mieszkańców przyrodniczo urozmaiconej infrastruktury zielonej.

Zachowanie istniejącego kształtu tych dróg pozwoli na zachowanie kameralności osiedla, bez inwazji ciężkiego transportu kołowego, za to oferującego mieszkańcom spokój i bezpieczeństwo, możliwość zachowania istniejącej od wielu lat i wyhodowanej na piękne okazy przydomowej — także po stronie komunalnej — roślinności.

8. należ odstąpić od projektu drogi, która jest przedłużeniem w kierunku południowym drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD-L - przeznaczenie pod inwestycję drogową pasa gruntu o szerokości 20 m będzie skutkowało całkowitym zniszczeniem obszaru naturalnej roślinności między ogrodami działkowymi „Skalnik” a terenem aktualnie oznaczonym na planie jako 6MN,MW..”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na przedmiotowym terenie wskazuje przeznaczenie MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej. Przeznaczenie to jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego.

Ad. 2 Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 3 Intensywność zabudowy została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne zabudowy są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 4 Maksymalna wysokość zabudowy została wyznaczona zgodnie z ustaleniami studium z dostosowaniem do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz w trosce o ochronę ładu przestrzennego. W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ustawy pizp nie wskazuje się ilości kondygnacji, pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w prawie budowlanym.

Ad. 5 Na terenach lasów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w związku z czym konieczne było ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Ad. 6 Orientacyjny przebieg drogi zbiorczej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi. Drogi wewnętrzne stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego, są drogami istniejącymi i z punktu widzenia natężenia ruchu oraz w oparciu o pozostałe drogi istniejące i planowane nie ma podstaw do zmiany ich klas technicznych

Ad. 7 Plan miejscowy przewiduje poszerzenia części dróg oraz określa zasady zagospodarowania terenu. To zarządca drogi będzie decydował o ewentualnym sposobie urządzenia drogi co nie jest już przedmiotem planu miejscowego z godnie z art. 15 ustawy pizp.

Ad. 8 Orientacyjny przebieg drogi lokalnej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi.

§ 12. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: uwag mieszkańca do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (trzecie wyłożenie i publiczna dyskusja — 14.05.2018r.).

W związku z Obwieszczeniem nr 628.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 17.04.2018r., dotyczącym trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki NOWE CIEPLICE w Jeleniej Górze (wersja z dnia 20.04.2018r. ID projektu: JG_006), po spotkaniu z projektantem planu w dniu 14.05.2018r., składam następujące uwagi:

1. dla obszaru oznaczone aktualnie jako 6MN,MW zmienić zapis o wielkości

działki z: „powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²” na: „powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m² i nie większa niż 1000 m²”;

2. zmienić zapis o powierzchni biologicznie czynnej: z nie mniej niż 30% na nie mniej niż 45%;

3. zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z wartości 0,3 -1,2 do 0,3 - 0,5;

4. zapis: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m zmienić na: wysokość zabudowy dotycząca 1-2 kondygnacji i poddasza. nie większa niż 9 m licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej.

5. W tekście planu w § 42 wyeliminować pkt 4, ponieważ tereny oznaczone symbolami 1ZL do 11 ZL są terenami skalistymi porośniętymi starodrzewem w większości dębami oraz roślinnością prawnie chronioną np. konwalią majową a mówiąc wprost: 3ZL jest leśno-skalistym terenem, na którym próby podjęcia inwestycji budowlanych skończyłyby się ekologiczną i krajobrazową katastrofą, 4ZL, 5ZL i 6ZL to wyłącznie skały i w przeważającej ilości dęby, 8ZL i 9ZL - to na planie w całości obszar NATURA 2000 z całym bogactwem siedlisk przyrodniczych, 11ZL, 7ZL, 1ZL i 2ZL - podobnie jak większość terenu - skała i drzewa; w zagospodarowaniu terenów należy ukształtować ciągi terenów zielonych w oparciu o prawnie chronione istniejące zespoły zadrzewień i wychodni skalnych

6. drogi: 3KD-W (od ul. Wróblewskiego do ul. Struga) i 2KD-W (od ul. Struga

do ul. Podgórzeńskiej) należy połączyć i zmienić ich funkcję na KD-D, która może obsłużyć - jako droga publiczna - zarówno osiedle domów jednorodzinnych już istniejące (ul. Struga, Sieroszewskiego, Berenta, Wróblewskiego), jak i z terenu aktualnie oznaczonego 6MN,MW; byłaby to alternatywa dla proponowanej 4 KD-Z, której zbudowanie jako obwodnicy Krośnieńska - Podgórzeńska spowoduje niewyobrażalne straty w naturalnym środowisku, wzmoże natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza spalinami. Otaczanie Cieplic szerokopasmowymi drogami w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i coraz mniejszych zasobów ściśle przyrodniczych i klimatotwórczych działa. bez wątpienia na niekorzyść mieszkańców Cieplic oraz osób przybyłych w celach zdrowotnych

7. drogi oznaczone na rysunku planu jako: 4KD-L (ul. Struga w przebiegu od numeru 2 do 36 i 39), 3KD-L (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 20 przy ul. Wróblewskiego do Sieroszewskiego 23) oraz 20KD-D (ul. Przesmyckiego w przebiegu od ulicy Struga do ulicy Wróblewskiego), 23KD-D (ul. Struga w przebiegu od numerów 36-38 do numeru 52), 24KD-D (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 17 do 21), 25KD-D (ul. Berenta w przebiegu od numeru 1 do numeru 7 i 8) pozostawić bez radykalnych zmian polegających na lokalnych poszerzeniach, tworzeniu ścieżek rowerowych, chodników, które to zmiany spowodują zniszczenie stworzonej przez mieszkańców przyrodniczo urozmaiconej infrastruktury zielonej.

Zachowanie istniejącego kształtu tych dróg pozwoli na zachowanie kameralności osiedla, bez inwazji ciężkiego transportu kołowego, za to oferującego mieszkańcom spokój i bezpieczeństwo, możliwość zachowania istniejącej od wielu lat i wyhodowanej na piękne okazy przydomowej — także po stronie komunalnej — roślinności.

8. należy odstąpić od projektu drogi, która jest przedłużeniem w kierunku południowym drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD-L - przeznaczenie pod inwestycję drogową pasa gruntu o szerokości 20 m będzie skutkowało całkowitym zniszczeniem obszaru naturalnej roślinności między ogrodami działkowymi „Skalnik” a terenem aktualnie oznaczonym na planie jako 6MN,MW.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 Zgodnie z art. 15 ustawy pizp w planie miejscowym określa się jedynie minimalną powierzchnię działki. Brak jest podstawy dla wskazania maksymalnej powierzchni działki.

Ad. 2 Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 3 Intensywność zabudowy została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne zabudowy są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 4 Maksymalna wysokość zabudowy została wyznaczona zgodnie z ustaleniami studium z dostosowaniem do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz w trosce o ochronę ładu przestrzennego. W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ustawy pizp nie wskazuje się ilości kondygnacji, pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w prawie budowlanym.

Ad. 5 Na terenach lasów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w związku z czym konieczne było ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Ad. 6 Orientacyjny przebieg drogi zbiorczej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi. Drogi wewnętrzne stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego, są drogami istniejącymi i z punktu widzenia natężenia ruchu oraz w oparciu o pozostałe drogi istniejące i planowane nie ma podstaw do zmiany ich klas technicznych

Ad. 7 Plan miejscowy przewiduje poszerzenia części dróg oraz określa zasady zagospodarowania terenu. To zarządca drogi będzie decydował o ewentualnym sposobie urządzenia drogi co nie jest już przedmiotem planu miejscowego zgodnie z art. 15 ustawy pizp.

Ad. 8 Orientacyjny przebieg drogi lokalnej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi.

§ 13. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: uwag mieszkańca do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (trzecie wyłożenie i publiczna dyskusja — 14.05.2018r.).

W związku z Obwieszczeniem nr 628.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 17.04.2018r., dotyczącym trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki NOWE CIEPLICE w Jeleniej Górze (wersja z dnia 20.04.2018r. ID projektu: JG_006), po spotkaniu z projektantem planu w dniu 14.05.2018r., składam następujące uwagi:

1. dla obszaru oznaczone aktualnie jako 6MN,MW zmienić zapis o wielkości

działki z: „powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²” na: „powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m² i nie większa niż 1000 m²”;

2. zmienić zapis o powierzchni biologicznie czynnej: z nie mniej niż 30% na nie mniej niż 45%;

3. zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z wartości 0,3 -1,2 do 0,3 - 0,5;

4. zapis: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m zmienić na: wysokość zabudowy dotycząca 1-2 kondygnacji i poddasza. nie większa niż 9 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej.

5. W tekście planu w § 42 wyeliminować pkt 4, ponieważ tereny oznaczone symbolami 1ZL do 11 ZL są terenami skalistymi porośniętymi starodrzewem w większości dębami oraz roślinnością prawnie chronioną np. konwalią majową a mówiąc wprost: 3ZL jest leśno-skalistym terenem, na którym próby podjęcia inwestycji budowlanych skończyłyby się ekologiczną i krajobrazową katastrofą, 4ZL, 5ZL i 6ZL to wyłącznie skały i w przeważającej ilości dęby, 8ZL i 9ZL - to na planie w całości obszar NATURA 2000 z całym bogactwem siedlisk przyrodniczych, 11ZL, 7ZL, 1ZL i 2ZL - podobnie jak większość terenu - skała i drzewa; w zagospodarowaniu terenów należy ukształtować ciągi terenów zielonych w oparciu o prawnie chronione istniejące zespoły zadrzewień i wychodni skalnych

6. drogi: 3KD-W (od ul. Wróblewskiego do ul. Struga) i 2KD-W (od ul. Struga

do ul. Podgórzeńskiej) należy połączyć i zmienić ich funkcję na KD-D, która może obsłużyć - jako droga publiczna - zarówno osiedle domów jednorodzinnych już istniejące (ul. Struga, Sieroszewskiego, Berenta, Wróblewskiego), jak i z terenu aktualnie oznaczonego 6MN,MW; byłaby to alternatywa dla proponowanej 4 KD-Z, której zbudowanie jako obwodnicy Krośnieńska - Podgórzeńska spowoduje niewyobrażalne straty w naturalnym środowisku, wzmoże natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza spalinami. Otaczanie Cieplic szerokopasmowymi drogami w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i coraz mniejszych zasobów ściśle przyrodniczych i klimatotwórczych działa. bez wątpienia na niekorzyść mieszkańców Cieplic oraz osób przybyłych w celach zdrowotnych.

7. drogi oznaczone na rysunku planu jako: 4KD-L (ul. Struga w przebiegu od numeru 2 do 36 i 39), 3KD-L (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 20 przy ul. Wróblewskiego do Sieroszewskiego 23) oraz 20KD-D (ul. Przemyskiego w przebiegu od ulicy Struga do ulicy Wróblewskiego), 23KD-D (ul. Struga w przebiegu od numerów 36-38 do numeru 52), 24KD-D (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 17 do 21), 25KD-D (ul. Berenta w przebiegu od numeru 1 do numeru 7 i 8) pozostawić bez radykalnych zmian polegających na lokalnych poszerzeniach, tworzeniu ścieżek rowerowych, chodników, które to zmiany spowodują zniszczenie stworzonej przez mieszkańców przyrodniczo urozmaiconej infrastruktury zielonej.

Zachowanie istniejącego kształtu tych dróg pozwoli na zachowanie kameralności osiedla, bez inwazji ciężkiego transportu kołowego, za to oferującego mieszkańcom spokój i bezpieczeństwo, możliwość zachowania istniejącej od wielu lat i wyhodowanej na piękne okazy przydomowej — także po stronie komunalnej — roślinności.

8. należy odstąpić od projektu drogi, która jest przedłużeniem w kierunku południowym drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD-L - przeznaczenie pod inwestycję drogową pasa gruntu o szerokości 20 m będzie skutkowało całkowitym zniszczeniem obszaru naturalnej roślinności między ogrodami działkowymi „Skalnik” a terenem aktualnie oznaczonym na planie jako 6MN,MW.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 Zgodnie z art. 15 ustawy pizp w planie miejscowym określa się jedynie minimalną powierzchnie działki. Brak jest podstawy dla wskazania maksymalnej powierzchni działki.

Ad. 2 Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 3 Intensywność zabudowy została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne zabudowy są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 4 Maksymalna wysokość zabudowy została wyznaczona zgodnie z ustaleniami studium z dostosowaniem do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz w trosce o ochronę ładu przestrzennego. W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ustawy pizp nie wskazuje się ilości kondygnacji, pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w prawie budowlanym.

Ad. 5 Na terenach lasów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w związku z czym konieczne było ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Ad. 6 Orientacyjny przebieg drogi zbiorczej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi. Drogi wewnętrzne stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego, są drogami istniejącymi i z punktu widzenia natężenia ruchu oraz w oparciu o pozostałe drogi istniejące i planowane nie ma podstaw do zmiany ich klas technicznych

Ad. 7 Plan miejscowy przewiduje poszerzenia części dróg oraz określa zasady zagospodarowania terenu. To zarządca drogi będzie decydował o ewentualnym sposobie urządzenia drogi co nie jest już przedmiotem planu miejscowego z godnie z art. 15 ustawy pizp.

Ad. 8 Orientacyjny przebieg drogi lokalnej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi.

§ 14. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: uwag mieszkańca do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (trzecie wyłożenie i publiczna dyskusja — 14.05.2018r.).

W związku z Obwieszczeniem nr 628.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 17.04.2018r., dotyczącym trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki NOWE CIEPLICE w Jeleniej Górze (wersja z dnia 20.04.2018r. ID projektu: JG_006), po spotkaniu z projektantem planu w dniu 14.05.2018r., składam następujące uwagi:

1. *zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8.11.2016r.), w szczególności zgodnie z rysunkiem studium należy z oznaczenia 6MN,MW usunąć człon oznaczenia "MW" — w studium przedmiotowy obszar zawiera wyłącznie oznaczenie MN, które dotyczy zabudowy jednorodzinnej;*

2. *zmienić zapis o powierzchni biologicznie czynnej: z nie mniej niż 30% na nie mniej niż 45%;*

3. *zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z wartości 0,3 -1,2 do 0,3 - 0,5;*

4. *zapis: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m zmienić na: wysokość zabudowy dotycząca 1-2 kondygnacji i poddasza. nie większa niż 9 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej.*

5. *W tekście planu w § 42 wyeliminować pkt 4, ponieważ tereny oznaczone symbolami 1ZL do 11 ZL są terenami skalistymi porośniętymi starodrzewem w większości dębami oraz roślinnością prawnie chronioną np. konwalią majową a mówiąc wprost: 3ZL jest leśno-skalistym terenem, na którym próby podjęcia inwestycji budowlanych skończyłyby się ekologiczną i krajobrazową katastrofą, 4ZL, 5ZL i 6ZL to wyłącznie skały i w przeważającej ilości dęby, 8ZL i 9ZL - to na planie w całości obszar NATURA 2000 z całym bogactwem siedlisk przyrodniczych, 11ZL, 7ZL, 1ZL i 2ZL — podobnie jak większość terenu - skała i drzewa; w zagospodarowaniu terenów należy ukształtować ciągi terenów zielonych w oparciu o prawnie chronione istniejące zespoły zadrzewień i wychodni skalnych*

6. *drogi: 3KD-W (od ul. Wróblewskiego do ul. Struga) i 2KD-W (od ul. Struga*

do ul. Podgórzeńskiej) należy połączyć i zmienić ich funkcję na KD-D, która może obsłużyć - jako droga publiczna - zarówno osiedle domów jednorodzinnych już istniejące (ul. Struga, Sieroszewskiego, Berenta, Wróblewskiego), jak i z terenu aktualnie oznaczonego 6MN,MW; byłaby to alternatywa dla proponowanej 4 KD-Z,

której zbudowanie jako obwodnicy Krośnieńska - Podgórzeńska spowoduje niewyobrażalne straty w naturalnym środowisku, wzmoże natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza spalinami. Otaczanie Cieplic szerokopasmowymi drogami w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i coraz mniejszych zasobów ściśle przyrodniczych i klimatotwórczych działa. bez wątpienia na niekorzyść mieszkańców Cieplic oraz osób przybyłych w celach zdrowotnych

7. drogi oznaczone na rysunku planu jako: 4KD-L (ul. Struga w przebiegu od numeru 2 do 36 i 39), 3KD-L (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 20 przy ul. Wróblewskiego do Sieroszewskiego 23) oraz 20KD-D (ul. Przesmyckiego w przebiegu od ulicy Struga do ulicy Wróblewskiego), 23KD-D (ul. Struga w przebiegu od numerów 36-38 do numeru 52), 24KD-D (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 17 do 21), 25KD-D (ul. Berenta w przebiegu od numeru 1 do numeru 7 i 8) pozostawić bez radykalnych zmian polegających na lokalnych poszerzeniach, tworzeniu ścieżek rowerowych, chodników, które to zmiany spowodują zniszczenie stworzonej przez mieszkańców przyrodniczo urozmaiconej infrastruktury zielonej.

Zachowanie istniejącego kształtu tych dróg pozwoli na zachowanie kameralności osiedla, bez inwazji ciężkiego transportu kołowego, za to oferującego mieszkańcom spokój i bezpieczeństwo, możliwość zachowania istniejącej od wielu lat i wyhodowanej na piękne okazy przydomowej – także po stronie komunalnej – roślinności.

8. należ odstąpić od projektu drogi, która jest przedłużeniem w kierunku południowym drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD-L - przeznaczenie pod inwestycję drogową pasa gruntu o szerokości 20 m będzie skutkowało całkowitym zniszczeniem obszaru naturalnej roślinności między ogrodami działkowymi „Skalnik” a terenem aktualnie oznaczonym na planie jako 6MN,MW.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na przedmiotowym terenie wskazuje przeznaczenie MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej. Przeznaczenie to jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego.

Ad. 2 Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 3 Intensywność zabudowy została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne zabudowy są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 4 Maksymalna wysokość zabudowy została wyznaczona zgodnie z ustaleniami studium z dostosowaniem do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz w trosce o ochronę ładu przestrzennego. W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ustawy pizp nie wskazuje się ilości kondygnacji, pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w prawie budowlanym.

Ad. 5 Na terenach lasów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w związku z czym konieczne było ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Ad. 6 Orientacyjny przebieg drogi zbiorczej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi. Drogi wewnętrzne stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego, są drogami istniejącymi i z punktu widzenia natężenia ruchu oraz w oparciu o pozostałe drogi istniejące i planowane nie ma podstaw do zmiany ich klas technicznych

Ad. 7 Plan miejscowy przewiduje poszerzenia części dróg oraz określa zasady zagospodarowania terenu. To zarządca drogi będzie decydował o ewentualnym sposobie urządzenia drogi co nie jest już przedmiotem planu miejscowego z godnie z art. 15 ustawy pizp.

Ad. 8 Orientacyjny przebieg drogi lokalnej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi.

§ 15. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: uwag mieszkańca do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (trzecie wyłożenie i publiczna dyskusja - 14.05.2018r.).

W związku z Obwieszczeniem nr 628.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 17.04.2018r., dotyczącym trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki NOWE CIEPLICE w Jeleniej Górze (wersja z dnia 20.04.2018r. ID projektu: JG_006), po spotkaniu z projektantem planu w dniu 14.05.2018r., składam następujące uwagi:

1. dla obszaru oznaczone aktualnie jako 6MN,MW zmienić zapis o wielkości działki z: „powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²” na: „powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m² i nie większa niż 1000 m²”;

2. zmienić zapis o powierzchni biologicznie czynnej: z nie mniej niż 30% na nie mniej niż 45%;

3. zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z wartości 0,3 -1,2 do 0,3 - 0,5;

4. zapis: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m zmienić na: wysokość zabudowy dotycząca 1-2 kondygnacji i poddasza. nie większa niż 9 m licząc od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej.

5. W tekście planu w § 42 wyeliminować pkt 4, ponieważ tereny oznaczone symbolami 1ZL do 11 ZL są terenami skalistymi porośniętymi starodrzewem w większości dębami oraz roślinnością prawnie chronioną np. konwalią majową a mówiąc wprost: 3ZL jest leśno-skalistym terenem, na którym próby podjęcia inwestycji budowlanych skończyłyby się ekologiczną i krajobrazową katastrofą, 4ZL, 5ZL i 6ZL to wyłącznie skały i w przeważającej ilości dęby, 8ZL i 9ZL - to na planie w całości obszar NATURA 2000 z całym bogactwem siedlisk przyrodniczych, 11ZL, 7ZL, 1ZL i 2ZL - podobnie jak większość terenu - skała i drzewa; w zagospodarowaniu terenów należy ukształtować ciągi terenów zielonych w oparciu o prawnie chronione istniejące zespoły zadrzewień i wychodni skalnych

6. drogi: 3KD-W (od ul. Wróblewskiego do ul. Struga) i 2KD-W (od ul. Struga do ul. Podgórzyńskiej) należy połączyć i zmienić ich funkcję na KD-D, która może obsłużyć - jako droga publiczna - zarówno osiedle domów jednorodzinnych już istniejące (ul. Struga, Sieroszewskiego, Berenta, Wróblewskiego), jak i z terenu aktualnie oznaczonego 6MN,MW; byłaby to alternatywa dla proponowanej 4 KD-Z, której zbudowanie jako obwodnicy Krośnieńska - Podgórzyńska spowoduje niewyobrażalne straty w naturalnym środowisku, wzmoże natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza spalinami. Otaczanie Cieplic szerokopasmowymi drogami w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i coraz mniejszych zasobów ściśle przyrodniczych i klimatotwórczych działa. bez wątpienia na niekorzyść mieszkańców Cieplic oraz osób przybyłych w celach zdrowotnych

7. drogi oznaczone na rysunku planu jako: 4KD-L (ul. Struga w przebiegu od numeru 2 do 36 i 39), 3KD-L (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 20 przy ul. Wróblewskiego do Sieroszewskiego 23) oraz 20KD-D (ul. Przesmyckiego w przebiegu od ulicy Struga do ulicy Wróblewskiego), 23KD-D (ul. Struga w przebiegu od numerów 36-38 do numeru 52), 24KD-D (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 17 do 21), 25KD-D (ul. Berenta w przebiegu od numeru 1 do numeru 7 i 8) pozostawić bez radykalnych zmian polegających na lokalnych poszerzeniach, tworzeniu ścieżek rowerowych, chodników, które to zmiany spowodują zniszczenie stworzonej przez mieszkańców przyrodniczo urozmaiconej infrastruktury zielonej.

Zachowanie istniejącego kształtu tych dróg pozwoli na zachowanie kameralności osiedla, bez inwazji ciężkiego transportu kołowego, za to oferującego mieszkańcom spokój i bezpieczeństwo, możliwość zachowania istniejącej od wielu lat i wyhodowanej na piękne okazy przydomowej — także po stronie komunalnej — roślinności.

8. należy odstąpić od projektu drogi, która jest przedłużeniem w kierunku południowym drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD-L - przeznaczenie pod inwestycję drogową pasa gruntu o szerokości 20 m będzie skutkowało całkowitym zniszczeniem obszaru naturalnej roślinności między ogrodami działkowymi „Skalnik” a terenem aktualnie oznaczonym na planie jako 6MN,MW.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 Zgodnie z art. 15 ustawy pizp w planie miejscowym określa się jedynie minimalną powierzchnie działki. Brak jest podstawy dla wskazania maksymalnej powierzchni działki.

Ad. 2 Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 3 Intensywność zabudowy została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne zabudowy są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 4 Maksymalna wysokość zabudowy została wyznaczona zgodnie z ustaleniami studium z dostosowaniem do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz w trosce o ochronę ładu przestrzennego. W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ustawy pizp nie wskazuje się ilości kondygnacji, pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w prawie budowlanym.

Ad. 5 Na terenach lasów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w związku z czym konieczne było ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Ad. 6 Orientacyjny przebieg drogi zbiorczej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi. Drogi wewnętrzne stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego, są drogami istniejącymi i z punktu widzenia natężenia ruchu oraz w oparciu o pozostałe drogi istniejące i planowane nie ma podstaw do zmiany ich klas technicznych

Ad. 7 Plan miejscowy przewiduje poszerzenia części dróg oraz określa zasady zagospodarowania terenu. To zarządca drogi będzie decydował o ewentualnym sposobie urządzenia drogi co nie jest już przedmiotem planu miejscowego z godnie z art. 15 ustawy pizp.

Ad. 8 Orientacyjny przebieg drogi lokalnej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi.

§ 16. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: uwag mieszkańca do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (trzecie wyłożenie – maj 2018).

W związku z Obwieszczeniem nr 628.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 17.04.2018r., dotyczącym trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki NOWE CIEPLICE w Jeleniej Górze (wersja z dnia 20.04.2018r. ID projektu: JG_006), po spotkaniu z projektantem planu w dniu 14.05.2018r., składam następujące uwagi:

1. przebieg drogi oznaczonej na planie jako 3KD-Z zakończyć przy istniejącej ulicy Wróblewskiego
2. drogę oznaczoną w planie jako 4KD-Z (dz. 59/1 obręb X Cieplice – wg serwisu Geoportal Jelenia Góra), przylegającą od południa do terenu oznaczonego na planie jako 6MN,MW (dz. 15/10 obręb X Cieplice – wg serwisu Geoportal Jelenia Góra) zmienić ze zbiorczej na dojazdową do obsługi przylegających terenów z funkcją zabudowy mieszkaniowej
3. zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry 2 dnia 8.11.2016r.), w szczególności zgodnie z rysunkiem studium należy z oznaczenia 6MN,MW wyeliminować człon oznaczenia "MW" — w studium przedmiotowy obszar zawiera wyłącznie oznaczenie MN, które objaśnia zabudowę jednorodzinna;
4. zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z wartości 0,3 -1,2 do 0,3 - 0,6;
5. zmienić zapis o powierzchni biologicznie czynnej: z nie mniej niż 30% na nie mniej niż 40%;
6. zapis: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m zmienić na: wysokość zabudowy dotycząca 1-2 kondygnacji i poddasza. nie większa niż 10 m licząc od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej.
7. w tekście planu w § 42 wyeliminować pkt 4, jako, że tereny oznaczone symbolami 1ZL do 11 są terenami skalistymi porośniętymi starodrzewem w większości dębami, a konkretnie 3ZL jest leśno-skalistym terenem, na którym próby podjęcia inwestycji budowlanych skończyłyby się ekologiczną i krajobrazową katastrofą (tam znajduje się góra Chmielnik), 4ZL, 5ZL i 6ZL to wyłącznie skały i w przeważającej ilości dęby, 8ZL i 9ZL - to na planie w całości obszar NATURA 2000 z całym bogactwem siedlisk przyrodniczych i gatunków fauny i flory, 11ZL, 1ZL i 2ZL - podobnie jak większość terenu - skała i drzewa; utrzymać dotychczasowe zapisy dotyczące prawnej ochrony wychodni skalnych.
8. teren oznaczony jako 12U, przeznaczony na inwestycje związane z zabudową usługową należałoby zmniejszyć o teren leżący w granicach obszaru NATURA 2000, nawet jeśli nie będzie to zabudowa kubaturowa, każdy inny element budowlany np. parking także naruszy chronione prawem zasoby przyrody;
9. drogi: 3KD-W i 2KD-W należy połączyć i zmienić ich funkcje na KD-D, która może obsłużyć jako droga publiczna - zarówno osiedle domów jednorodzinnych już istniejące (ul. Struga, Sieroszewskiego, Berenta, Wróblewskiego), jak i z terenu aktualnie oznaczonego 6MN,MW; byłaby to alternatywa dla proponowanej 4KD-Z, której zbudowanie jako obwodnicy Krośnieńska – Podgórzeńska zdecydowanie przyczyni się do całkowitej degradacji środowiska południowych Cieplic

W kontynuacji uzasadnienia zwracam uwagę, że realizacja inwestycji, która na projekcie planu oznaczona jest jako 4 KD-Z spowoduje likwidację urządzeń hydroforowych oraz zbiornika zaopatrującego

działki ogrodu PZD nr 2 „Skalnik” (na planie teren oznaczono jako 2ZD) w wodę do upraw ekologicznych; biorąc pod uwagę szerokość pasa czyli 30 m przeznaczanego na realizację drogi oznaczonej jako 4KD-Z uważam, że inwestycja spowoduje niewyobrażalne straty w naturalnym środowisku, wzmoże natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza spalinami. Otaczanie Cieplic szerokopasmowymi drogami w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i coraz mniejszych zasobów ściśle przyrodniczych klimatotwórczych działa bez wątpienia na niekorzyść mieszkańców i kuracjuszy.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 Uwaga bezprzedmiotowa, droga 3KD-Z w przedmiotowym planie miejscowym nie ma połączenia z ulicą Wróblewskiego.

Ad. 2 Droga zbiorcza została wyznaczona zgodnie z obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium. Droga 4KD-Z stanowi fragment większego założenia i ma w przyszłości umożliwić połączenie różnych części miasta oraz odciążenie ruchu na innych drogach, jest zatem zadaniem strategicznym.

Ad. 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na przedmiotowym terenie wskazuje przeznaczenie MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej. Przeznaczenie to jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego.

Ad. 4 Intensywność zabudowy została wyznaczona zgodnie ze wskazaniem studium, parametry urbanistyczne zabudowy są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowanie terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 5 Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych została wyznaczona zgodnie ze wskazaniem studium, parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowanie terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 6 Maksymalna wysokość zabudowy została wyznaczona zgodnie z ustaleniami studium z dostosowaniem do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz w trosce o ochronę ładu przestrzennego. W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ustawy pizp nie wskazuje się ilości kondygnacji, pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w prawie budowlanym.

Ad. 7 Na terenach lasów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w związku z czym konieczne było ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Ad. 8 W granicach terenu znajduje się niewielki fragment obszaru NATURA 2000, ustalone przeznaczenie nie stoi w sprzeczności z ochroną obszaru NATURA 2000. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy w tym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który nie zgłosił uwag w tym zakresie.

Ad. 9. Orientacyjny przebieg drogi zbiorczej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi. Drogi wewnętrzne stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego, są drogami istniejącymi i z punktu widzenia natężenia ruchu oraz w oparciu o pozostałe drogi istniejące i planowane nie ma podstaw do zmiany ich klas technicznych

Orientacyjny przebieg drogi zbiorczej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi.

§ 17. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: uwag mieszkańca do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (trzecie wyłożenie i publiczna dyskusja - 14.05.2018r.).

W związku z Obwieszczeniem nr 628.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 17.04.2018r., dotyczącym trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki NOWE CIEPLICE w Jeleniej Górze (wersja z dnia 20.04.2018r. ID projektu: JG_006), po spotkaniu z projektantem planu w dniu 14.05.2018r., składam następujące uwagi:

1. dla obszaru oznaczone aktualnie jako 6MN,MW zmienić zapis o wielkości działki z: „powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²” na: „powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m² i nie większa niż 1000 m²”;

2. zmienić zapis o powierzchni biologicznie czynnej: z nie mniej niż 30% na nie mniej niż 45%;

3. zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z wartości 0,3 -1,2 do 0,3 - 0,5;

4. zapis: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m zmienić na: wysokość zabudowy dotycząca 1-2 kondygnacji i poddasza. nie większa niż 9 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej.

5. W tekście planu w § 42 wyeliminować pkt 4, ponieważ tereny oznaczone symbolami 1ZL do 11 ZL są terenami skalistymi porośniętymi starodrzewem w większości dębami oraz roślinnością prawnie chronioną np. konwalią majową a mówiąc wprost: 3ZL jest leśno-skalistym terenem, na którym próby podjęcia inwestycji budowlanych skończyłyby się ekologiczną i krajobrazową katastrofą, 4ZL, 5ZL i 6ZL to wyłącznie skały i w przeważającej ilości dęby, 8ZL i 9ZL - to na planie w całości obszar NATURA 2000 z całym bogactwem siedlisk przyrodniczych, 11ZL, 7ZL, 1ZL i 2ZL - podobnie jak większość terenu - skała i drzewa; w zagospodarowaniu terenów należy ukształtować ciągi terenów zielonych w oparciu o prawnie chronione istniejące zespoły zadrzewień i wychodni skalnych

6. drogi: 3KD-W (od ul. Wróblewskiego do ul. Struga) i 2KD-W (od ul. Struga do ul. Podgórzeńskiej) należy połączyć i zmienić ich funkcję na KD-D, która może obsłużyć - jako droga publiczna - zarówno osiedle domów jednorodzinnych już istniejące (ul. Struga, Sieroszewskiego, Berenta, Wróblewskiego), jak i z terenu aktualnie oznaczonego 6MN,MW; byłaby to alternatywa dla proponowanej 4 KD-Z, której zbudowanie jako obwodnicy Krośnieńska - Podgórzeńska spowoduje niewyobrażalne straty w naturalnym środowisku, wzmoże natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza spalinami. Otaczanie Cieplic szerokopasmowymi drogami w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i coraz mniejszych zasobów ściśle przyrodniczych i klimatotwórczych działa. bez wątpienia na niekorzyść mieszkańców Cieplic oraz osób przybyłych w celach zdrowotnych

7. drogi oznaczone na rysunku planu jako: 4KD-L (ul. Struga w przebiegu od numeru 2 do 36 i 39), 3KD-L (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 20 przy ul. Wróblewskiego do Sieroszewskiego 23) oraz 20KD-D (ul. Przesmyckiego w przebiegu od ulicy Struga do ulicy Wróblewskiego), 23KD-D (ul. Struga w przebiegu od numerów 36-38 do numeru 52), 24KD-D (ul. Sieroszewskiego w przebiegu od numeru 17 do 21), 25KD-D (ul. Berenta w przebiegu od numeru 1 do numeru 7 i 8) pozostawić bez radykalnych zmian polegających na lokalnych poszerzeniach, tworzeniu ścieżek rowerowych, chodników, które to zmiany spowodują zniszczenie stworzonej przez mieszkańców przyrodniczo urozmaiconej infrastruktury zielonej.

Zachowanie istniejącego kształtu tych dróg pozwoli na zachowanie kameralności osiedla, bez inwazji ciężkiego transportu kołowego, za to oferującego mieszkańcom spokój i bezpieczeństwo, możliwość zachowania istniejącej od wielu lat i wyhodowanej na piękne okazy przydomowej — także po stronie komunalnej — roślinności.

8. należy odstąpić od projektu drogi, która jest przedłużeniem w kierunku południowym drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD-L - przeznaczenie pod inwestycję drogową pasa gruntu o szerokości 20 m będzie skutkowało całkowitym zniszczeniem obszaru naturalnej roślinności między ogrodami działkowymi „Skalnik” a terenem aktualnie oznaczonym na planie jako 6MN,MW.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 Zgodnie z art. 15 ustawy pizp w planie miejscowym określa się jedynie minimalną powierzchnię działki. Brak jest podstawy dla wskazania maksymalnej powierzchni działki.

Ad. 2 Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 3 Intensywność zabudowy została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne zabudowy są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 4 Maksymalna wysokość zabudowy została wyznaczona zgodnie z ustaleniami studium z dostosowaniem do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz w trosce o ochronę ładu przestrzennego. W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ustawy pizp nie wskazuje się ilości kondygnacji, pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w prawie budowlanym.

Ad. 5 Na terenach lasów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w związku z czym konieczne było ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Ad. 6 Orientacyjny przebieg drogi zbiorczej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi. Drogi wewnętrzne stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego, są drogami istniejącymi i z punktu widzenia natężenia ruchu oraz w oparciu o pozostałe drogi istniejące i planowane nie ma podstaw do zmiany ich klas technicznych

Ad. 7 Plan miejscowy przewiduje poszerzenia części dróg oraz określa zasady zagospodarowania terenu. To zarządca drogi będzie decydował o ewentualnym sposobie urządzenia drogi co nie jest już przedmiotem planu miejscowego z godnie z art. 15 ustawy pizp.

Ad. 8 Orientacyjny przebieg drogi lokalnej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi.

§ 18. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: uwag mieszkańca do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (trzecie wyłożenie i publiczna dyskusja — 14.05.2018r.).

W związku z Obwieszczeniem nr 628.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 17.04.2018r., dotyczącym trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki NOWE CIEPLICE w Jeleniej Górze (wersja z dnia 20.04.2018r. ID projektu: JG_006), po spotkaniu z projektantem planu w dniu 14.05.2018r., składam następujące uwagi:

1. przebieg drogi oznaczonej na planie jako 3KD-Z zakończyć przy istniejącej ulicy Wróblewskiego;
2. drogę oznaczoną na planie jako 4KD-Z, w części przylegającej od południa do terenu oznaczonego na planie jako 6MN,MW zmienić ze zbiorczej w dojazdową do obsługi przylegających terenów z funkcją zabudowy mieszkaniowej;

3. zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8.11.2016r.) , w szczególności zgodnie z rysunkiem studium należy z oznaczenia 6MN,MW wyeliminować człon oznaczenia "MW" - w studium przedmiotowy obszar zawiera wyłącznie oznaczenie MN, które objaśnia zabudowę jednorodzinną ;

4. zmienić zapis o powierzchni biologicznie czynnej: z nie mniej niż 30% na nie mniej niż 45%;

5. zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z wartości 0,3 - 1,2 do 0,3 - 0,5;

6. zapis: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m zmienić na: wysokość zabudowy dotycząca 1-2 kondygnacji i poddasza nie większa niż 9 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej.

7. w tekście planu w § 42 wyeliminować pkt 4, ponieważ tereny oznaczone symbolami 1ZL do 11ZL są terenami skalistymi porośniętymi starodrzewem w większości dębami, a mówiąc wprost: 3ZL jest leśno-skalistym terenem, na którym próby podjęcia inwestycji budowlanych skończyłyby się ekologiczną i krajobrazową katastrofą (tam znajduje się góra Chmielnik), 4ZL, 5ZL i 6ZL to wyłącznie skały i w przeważającej ilości dęby , 8ZL i 9ZL - to na planie w całości obszar NATURA 2000 z całym bogactwem siedlisk przyrodniczych, 11ZL, 1ZL i 2ZL - podobnie jak większość terenu - skała i drzewa; w zagospodarowaniu terenów należy ukształtować ciągi terenów zielonych w oparciu o prawnie chronione istniejące zespoły zadrzewień i wychodni skalnych

8. drogi: 3KD-W (od ul. Wróblewskiego do ul. Struga) i 2KD-W (od ul. Struga do ul. Podgórzeńskiej) należy połączyć i zmienić ich funkcję na KD-D, która może obsłużyć - jako droga publiczna - zarówno osiedle domów jednorodzinnych już istniejące (ul. Struga, Sieroszewskiego, Berenta, Wróblewskiego), jak i z terenu aktualnie oznaczonego 6MN,MW; byłaby to alternatywa dla proponowanej 4 KD-Z, której zbudowanie jako obwodnicy Krośnieńska - Podgórzeńska spowoduje niewyobrażalne straty w naturalnym środowisku, wzmocni natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza spalinami. Otaczanie Cieplic szerokopasmowymi drogami w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i coraz mniejszych zasobów ściśle przyrodniczych i klimatotwórczych działa. bez wątpienia na niekorzyść mieszkańców i kuracjuszy.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 Uwaga bezprzedmiotowa, droga 3KD-Z w przedmiotowym planie miejscowym nie ma połączenia z ulicą Wróblewskiego.

Ad. 2 Droga zbiorcza została wyznaczona zgodnie z obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium. Droga 4KD-Z stanowi fragment większego założenia i ma w przyszłości umożliwić połączenie różnych części miasta oraz odciążenie ruchu na innych drogach, jest zatem zadaniem strategicznym.

Ad. 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na przedmiotowym terenie wskazuje przeznaczenie MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej. Przeznaczenie to jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego.

Ad. 4 Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 5 Intensywność zabudowy została wyznaczona zgodnie ze wskazaniami studium, parametry urbanistyczne zabudowy są dostosowane do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz zapewniają racjonalne gospodarowania terenami jak i ochronę ładu przestrzennego.

Ad. 6 Maksymalna wysokość zabudowy została wyznaczona zgodnie z ustaleniami studium z dostosowaniem do zabudowy istniejącej zlokalizowanej w sąsiedztwie oraz w trosce o ochronę ładu przestrzennego. W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ustawy pizp nie wskazuje się ilości kondygnacji, pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w prawie budowlanym.

Ad. 7 Na terenach lasów dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w związku z czym konieczne było ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Ad. 8 Orientacyjny przebieg drogi zbiorczej został wyznaczony w obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium wobec czego nie ma możliwości rezygnacji w mpzp z przedmiotowej drogi. Drogi wewnętrzne stanowią uzupełnienie podstawowego układu drogowego, są drogami istniejącymi i z punktu widzenia natężenia ruchu oraz w oparciu o pozostałe drogi istniejące i planowane nie ma podstaw do zmiany ich klas technicznych

§ 19. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Dotyczy: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (trzecie wyłożenie - maj 2018).

Zarząd ROD „SkaInik” składa następujące wnioski:

I. wniosek Zarządu ROD: odstąpić od projektowania drogi 4KD-Z na odcinku od ul. Wróblewskiego do ul. Podgórzeńskiej;

Uzasadnienie:

1. realizacja inwestycji, która na projekcie planu oznaczona jest jako 4 KD-Z

spowoduje likwidację urządzeń hydroforowych oraz zbiornika zaopatrującego działki ogrodu nr 2 (na planie teren oznaczono jako 2ZD) w wodę do upraw ekologicznych;

2. biorąc pod uwagę szerokość pasa czyli 30 m przeznaczanego na realizację

drogi oznaczonej jako 4KD-Z uważamy, że inwestycja spowoduje niewyobrażalne straty w naturalnym środowisku, wzmoże natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza spalinami;

3. otaczanie Cieplic szerokopasmowymi drogami w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i niewielu „zielonych enklaw” oraz podgórzeńskich stawów jest naszym zdaniem działaniem na szkodę mieszkańców oraz kuracjuszy;

4. trwająca obecnie dynamiczna urbanizacja południowej części Cieplic nie tylko na zawsze zmieni wygląd tego uzdrowiska, naszym zdaniem jest także przejawem braku elementów zrównoważonego rozwoju.

II wniosek Zarządu ROD: drogi oznaczone na planie jako 2-KDW (miedzy ulicami Podgórzeńską i Struga) i 3KDW (miedzy ulicami Struga i Wróblewskiego) zrealizować jako elementy obsługi komunikacyjnej służące

zmotoryzowanym, pieszym/rowerzystom już zamieszkałym, okresowo przybyłym i inwestorom z terenu oznaczonego 6 MN,MW; w południowej części terenu 6MN,MW zaplanować drogę wewnętrzną włączoną do ul. Wróblewskiego;

Uzasadnienie:

1. wniosek jest alternatywnym rozwiązaniem dla zaprojektowanej drogi 4KD-Z, zdecydowanie w mniejszym stopniu degradującym naturalne środowisko;

III wniosek Zarządu ROD: drogę oznaczoną na planie jako 3KD-Z zakończyć na poziomie ul. Wróblewskiego.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1 Droga zbiorcza została wyznaczona zgodnie z obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium. Droga 4KD-Z stanowi fragment większego założenia i ma w przyszłości umożliwić połączenie różnych części miasta oraz odciążenie ruchu na innych drogach, jest zatem zadaniem strategicznym.

Ad. 2 Drogi 2KD-W i 3KD-W realizują potrzeby wskazane przez wnioskodawcę. Droga 4KD-Z została wyznaczona zgodnie z obowiązującym studium, plan nie może naruszać ustaleń studium. Droga 4KD-Z stanowi fragment większego założenia i ma w przyszłości umożliwić połączenie różnych części miasta oraz odciążenie ruchu na innych drogach, jest zatem zadaniem strategicznym.

Ad. 3 Uwaga bezprzedmiotowa, droga 3KD-Z w przedmiotowym planie miejscowym nie ma połączenia z ulicą Wróblewskiego.

** Wylączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia.....2018 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) przebudowa / rozbudowa dróg istniejących,
- b) przebudowa / rozbudowa istniejących sieci,

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

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 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 ład 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 ład 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 się 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, z późn. 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 odnoszące się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu występuje udokumentowane złożo wód leczniczych "Cieplice" tożsame 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.

·prawa 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 zgodzie 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, wyznaczaniu 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.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez trzykrotne wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminach: od 24 czerwca 2015 r. do 15 lipca 2015 r., od 23 września 2015r. do 16 października 2015 r. oraz od 25 kwietnia 2018 r. do 16 maja 2018r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniach: 13 lipca 2015r., 15 października 2015 r. oraz 14 maja 2018 r. W wyznaczonych terminach wpłynęły łącznie 22 uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Jelenia Góra w ustawowym terminie

·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 wymogów 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 możliwość 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 zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób realizacji wymogów 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 uzdrowskiej. 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 plan 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. Przewidywane wpływy przewyższą wydatki, dlatego prognozowany bilans końcowy sporządzenia MPZP jest dodatni. Wynika to z wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Jednocześnie nie zaprojektowano nowych dróg publicznych oraz sieci infrastruktury, których budowa obciążałaby budżet gminy. Większość terenów przeznaczonych pod zainwestowanie nie zmienia swojego przeznaczenia, w związku z czym nie uwzględniono wpływów związanych z nimi. W porównaniu z obowiązującymi planami zlikwidowana została część projektowanych dróg publicznych, co ograniczy w tym zakresie przyszłe wydatki miasta. Najistotniejszymi źródłami wpływu podatków w skali okresu prognozy będą odpowiednio: podatek od nieruchomości oraz podatek od gruntów.

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.