

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
Z DNIA 2018 R.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej
w Jeleniej Górze – etap A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z Uchwałą Nr 300.XLI.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze oraz po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra uchwalonego Uchwałą Nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r., Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze – etap A, zwany dalej „planem”.

2. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr 300.XLI.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 16 maja 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze, w granicach określonych na załączniku do tej uchwały.

§ 2. 1. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, uwzględniając zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju miasta Jelenia Góra.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12°;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski o wierzchnim pokryciu roślinnością trawiastą lub o niewielkich wymaganiach siedliskowych, która może rosnąć na stosunkowo płytkiej warstwie wegetacyjnej;
- 3) **detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć wszelkie historyczne, przestrzenne i integralne elementy wystroju elewacji oraz balustrady, z wyjątkiem:
 - a) otworów drzwiowych,
 - b) otworów okiennych,
 - c) otworów wentylacyjnych;
- 4) **elewacji do specjalnego opracowania** – należy przez to rozumieć elewację o wysokich walorach architektonicznych nawiązującą do historycznej zabudowy Cieplic, której kompozycja oraz materiały wykończeniowe będą wyróżniały budynek w otoczeniu oraz skupiały pozytywną uwagę obserwatora;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem:
 - a) nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) przed linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcji dozoru lub portierni o maksymalnej wysokości 3,5 m;

- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem:
 - a) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum 80%, natomiast pozostała część elewacji może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy,
 - c) przed linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcji dozoru lub portierni, o maksymalnej wysokości 3,5 m;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie, z zastrzeżeniem: jego udział będzie dominującą formą zagospodarowania powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 8) **przeznaczeniu równorzędnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych, dopuszczone ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 9) **sezonowym punkcie gastronomicznym** – należy przez to rozumieć: jednokondygnacyjny obiekt budowlany, funkcjonujący w wymiarze sezonowym w skali roku;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;
- 11) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego ale znajdujące się w wolnej przestrzeni służące rekreacji, wypoczynkowi czynnemu lub rozrywce ruchowej, których maksymalna wysokość to 5 m;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 14) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, przy czym jego łączny udział będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w zakresie wyłącznie gazowej i elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieci pozostałych, z wykluczeniem sieci:
 - gazowych wysokich ciśnień,
 - elektroenergetycznych wysokich napięć;
 - b) dojsć,
 - c) dojazdów,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) zieleni urządzonej;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3. ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) elewacja do specjalnego opracowania;
- 7) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 8) **M-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej albo teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 9) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 10) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 11) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 12) **KSp-U** – teren parkingów powierzchniowych lub zabudowy usługowej;
- 13) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
- 14) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 15) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 17) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 18) **IG** – teren infrastruktury gazowniczej;
- 19) zabytkowy budynek chroniony prawem miejscowym ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 20) cały obszar mpzp – historyczny układ urbanistyczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 21) cały obszar mpzp – strefa ochrony konserwatorskiej OW.

2. Następujące oznaczenia graficzne i literowe przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) zabytkowy budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 4) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 5) cały obszar mpzp – obszar i teren górniczy "Cieplice";
- 6) cały obszar mpzp – złoża wód leczniczych "Cieplice";
- 7) cały obszar mpzp – strefa B ochrony uzdrowiskowej;
- 8) sieć kablowa średniego napięcia 20kV;
- 9) wewnętrzna stacja trafo;
- 10) gazociąg średniego ciśnienia DN100 0,4MPa;
- 11) stacja redukcyjno-pomiarowa gazu II st.;
- 12) sieć wodociągowa;
- 13) sieć kanalizacyjna sanitarna;
- 14) sieć kanalizacyjna deszczowa.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 7 – 18 oraz w §17 - §29 uchwały.

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

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) możliwość sytuowania ściany nowych budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) dla sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym, możliwość ich lokalizacji poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
 - a) zachowania budynków i budowli:
 - z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych,
 - zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy, z wyjątkiem inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku o maksymalnie 0,25 m,
 - o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych bez konieczności jej zmiany,
 - o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te wskaźniki o maksymalnie 5 %;
 - b) wymiany na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - c) zachowania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu;
- 5) nakaz ujednoczenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;

6) dla budynków zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:
 - a) infrastruktury technicznej, z wykluczeniem sieci, urządzeń i budowli elektroenergetycznych o napięciu znamionowym większym lub równym 220kV,
 - b) dróg publicznych,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny w przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - a) MW-U, M-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §29 uchwały.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zabytkowych budynków chronionych prawem miejscowym ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) 1 – dawniej szkoła ewangelicka, obecnie zespół szkół publicznych w tym Liceum im. Norwida, ul. Gimnazjalna 2, czas powstania 1913 r.,
 - b) 2 – dom mieszkalny, ul. Gimnazjalna 3, czas powstania 1910 r.,
 - c) 3 – dom piekarza, ul. Gimnazjalna 5, czas powstania ok. 1830 r.,
 - d) 4 – dawniej hotel Stadt London, obecnie urzędy i biura, Plac Piastowski 2, czas powstania ok. 1900 r.,
 - e) 5 – dom mieszkalny, Plac Piastowski 4, czas powstania ok. 1900 r.,
 - f) 6 – poczta, Plac Piastowski 6/ ul. Wazów 2, czas powstania ok. 1885 r.,
 - g) 7 – dom mieszkalny, Plac Piastowski 8, czas powstania ok. 1880 r.,
 - h) 8 – dom mieszkalny, Plac Piastowski 10, czas powstania ok. 1882 r.,
 - i) 9 – budynek biurowy, dawniej pensjonat Bellevue, Plac Piastowski 12, czas powstania ok. 1890 r.,
 - j) 10 – budynek mieszkalno-usługowy, dawniej Dom Handlarza Szklęm Artystycznym, Plac Piastowski 14, czas powstania 1880 r.,
 - k) 11 – budynek mieszkalny, dawniej Hotel Stadt Paris, Plac Piastowski 22, czas powstania 1830 r.,
 - l) 12 – hotel „Pod Różami”, dawniej Rosengarten, Plac Piastowski 26, czas powstania 1830 r.,
 - m) 13 – budynek mieszkalny - kamienica, ul. Solankowa 2, czas powstania ok. 1903 r.,
 - n) 14 – budynek mieszkalny, ul. Solankowa 6, czas powstania ok. 1880 r.,
 - o) 15 – Szkoła Muzyczna, dawniej Hotel Stadt Wien, ul. Staromiejska 3, czas powstania 1904 r.,
 - p) 16 – budynek mieszkalny, dawniej Hotel Zur Deutsche Flotte, ul. Staromiejska 5, czas powstania 1880 r.,
 - q) 17 – budynek mieszkalny, Pensjonat Goldene Sonne, ul. Staromiejska 7, czas powstania 1880 r.,
 - r) 18 – budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wazów 5, czas powstania ok. 1910 r.,
 - s) 19 – dom mieszkalny, ul. Wazów 6, czas powstania ok. 1910 r.,
 - t) 20 – dom mieszkalny i piekarnia, ul. Wodna 5, czas powstania ok. 1830 r.,
 - u) 21 – dom mieszkalny, ul. Wodna 8, czas powstania p. XX w.,
 - v) 22 – dom mieszkalny, ul. Wodna 9, czas powstania p. XX w.,
 - w) 23 – budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Wodna 13, czas powstania ok. 1920 r.;
- 2) dla budynków, o których mowa w pkt 1:
 - a) zachowanie historycznej wysokości,
 - b) zachowanie historycznej bryły,
 - c) zachowanie historycznego rzutu budynku,
 - d) zachowanie historycznej geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachu,
 - e) zachowanie historycznej kompozycji elewacji w zakresie rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - f) zachowanie historycznego detalu architektonicznego oraz zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami,

- g) zachowanie historycznej faktury oraz kolorystyki tynku,
 - h) zakaz stosowania pokrycia dachów blachodachówką lub gontem bitumicznym,
 - i) nakaz przywrócenia zdegradowanych lub zniszczonych historycznych elementów budynku, w tym detali architektonicznych,
 - j) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych itp.) na elewacji frontowej oraz w sposób naruszający geometrię i kolorystykę dachu;
- 3) ochronę historycznego układu urbanistycznego miejscowości Cieplice ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr 6, w obrębie którego obowiązuje:
- a) zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: układu dróg, placów oraz zieleni,
 - b) sytuowanie budynków w nawiązaniu do historycznych linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące,
 - c) kształtowanie brył oraz kompozycji frontowych elewacji budynków w nawiązaniu do budynków zabytkowych,
 - d) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony: dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz zieleni urządzonej, w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych;
- 4) strefę ochrony konserwatorskiej OW, w obrębie której w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach planu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) budynki:
- a) 1 – rej. zab.: A/6010 z 31 maja 2016 r., dawniej budynek kantora, potem szkoły parafii ewangelickiej, obecnie budynek mieszkalno-usługowy, Plac Piastowski 16, czas powstania 1749 r.,
 - b) 2 – rej. zab.: A/2031/1136 z 10 października 1964 r., Kościół Ewangelicki p.w. Zbawiciela, Plac Piastowski 18, czas powstania 1744 r.,
 - c) 3 – rej. zab.: A/2032/1398 z 17 września 1965 r., pastorówka obecnie dom parafialny w zespole kościoła ewangelickiego, Plac Piastowski 18, czas powstania 1744 r.,
 - d) 4 – rej. zab.: A/5039/913/J z 24 sierpnia 1988 r., dawniej hotel Preussenhof, po wojnie kino „Piast”, obecnie dom mieszkalny, Plac Piastowski 20, czas powstania 1817 r.,
 - e) 5 – rej. zab.: A/1036 z 6 grudnia 2007 r., budynek mieszkalno-usługowy, Plac Piastowski 24, czas powstania 1870 r.;
- 2) obszar dawnej wsi Cieplice – rej. zab.: A/1813/509 z 1 grudnia 1958 r., czas powstania XIII w.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) następujące przestrzenie publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami:
- a) 1.KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - b) A2.KPJ, A5.KPJ – tereny komunikacji pieszo-jezdnej,
 - c) A9.ZP – teren zieleni urządzonej;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 możliwość stosowania rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) pozostały zakres ustaleń, niewymieniony w pkt 1 i 2, zawarty jest w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi:
- a) Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 3) obszar i teren górniczy "Cieplice";
- 4) złoża wód leczniczych "Cieplice";
- 5) na całym obszarze strefę B ochrony uzdrowiskowej, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r.

2. Na obszarze planu:

- 1) nie występują:
- a) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - b) obiekty związane z Obroną Cywilną;
- 2) nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) zasadę podziału prostopadle lub równoległe do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki z możliwością odstępstwa, w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, nie więcej niż 10⁰.

2. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. Ustalenia z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte są w §17 - §20 oraz §23 uchwały.

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

- 1) zachowanie przesyłowej i dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w jej obrębie robót budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) z dopuszczeniem budowy nowej, rozbudowy, przebudowy i remontu istniejącej sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych lub kablowych wraz z przyłączami oraz budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
 - c) z butli z gazem propan-butan;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł energii cieplnej,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru,
 - c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) niezanieczyszczonych do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dostęp do systemów łączności poprzez sieć telekomunikacyjną i systemy łączności bezprzewodowej.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub terenów komunikacji pieszo-jezdnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) możliwość realizacji dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w liczbie:
 - a) 1 miejsce postojowe na jeden budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług pomniejszone o powierzchnię garaży, pomieszczeń gospodarczych, socjalnych i technicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy,

- d) 1 miejsce postojowe na 12 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
- e) 1 miejsce postojowe na każde 4 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
- 4) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca postojowe, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 5) możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych na całym obszarze planu.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia przedmiotowego planu, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW-U, M-U, U, IE, IG w wysokości 30%;
- 2) pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A3.MW-U, A12.MW-U, B1.MW-U, B5.MW-U, B6.MW-U, C5.MW-U ustala się przeznaczenie równorzędne pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia,
 - d) dojazdy,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni urządzonej;
- 2) na terenach **A3.MW-U, A12.MW-U, B1.MW-U, B5.MW-U, B6.MW-U** maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 16 m,
 - b) innej: 5 m;
- 3) na terenie **C5.MW-U** maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - z dachem dwuspadowym, wielospadowym lub mansardowym: 16 m,
 - z dachem płaskim lub zielonym: 14 m,
 - b) innej: 5 m;
- 4) minimalną wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych zlokalizowanych w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy przy Pl. Piastowskim na terenach **A12.MW-U, B5.MW-U, C5.MW-U**: 12 m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 3,6,
 - b) minimalną: 0,1;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) zielone,
 - c) mansardy o nachyleniu do 70°,
 - d) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od powyżej 12° do 45°;
- 9) pokrycie dachów:
 - a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,
 - b) dwuspadowych, wielospadowych i mansard:
 - dachówką ceramiczną,

- dachówką cementową,
- materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
- blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

10) kolorystykę dachów dwuspadowych, wielospadowych i mansard w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

1) na części terenów **A3.MW-U, C5.MW-U**:

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

2) na części terenu **B1.MW-U** obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

1) usług związanych z:

- a) gospodarowaniem odpadami,
- b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
- c) handlem opałem;

2) warsztatów i myjni samochodowych;

3) stacji paliw;

4) zakładów pogrzebowych;

5) wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

5. W zakresie systemu komunikacji, ustala się realizację miejsc postojowych w formie:

1) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;

2) garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B4.MW-U ustala się przeznaczenie równorzędne pod:

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) wiaty,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojścia,
- d) dojazdy,
- e) miejsca postojowe,
- f) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
- g) zieleni urządzonej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - z dachem dwuspadowym, wielospadowym lub mansardowym: 16 m,
 - z dachem płaskim lub zielonym: 14 m,
- b) innej: 5 m;

3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną: 3,6,
- b) minimalną: 0,1;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy:

- a) płaskie,
- b) zielone,
- c) mansardy o nachyleniu do 70°,
- d) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń od powyżej 12° do 55°;

7) pokrycie dachów:

- a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,
- b) dwuspadowych, wielospadowych i mansard:

- dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystykę dachów dwuspadowych, wielospadowych i mansard w tonacji czerni, czerwieni lub brązu;
- 9) elewacje do specjalnego opracowania od strony terenu B3.KSp-U i 3.KDD, dla których obowiązuje:
- a) zakaz stosowania wykończenia elewacji w formie:
 - blachy falistej,
 - okładzin kamiennych oraz imitujących kamień o fakturze łupanej i grotowanej;
 - b) utrzymanie zwartej zabudowy na minimum 50% ciągu, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wprowadzenie podziałów elewacji na długości nie mniejszej niż 10 m poprzez cofnięcia zabudowy na odległość nie większą niż 3 m w głąb działki.
- 3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się na części terenu obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).**
- 4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:**
- 1) zakaz lokalizowania:
 - a) usług związanych z:
 - gospodarowaniem odpadami,
 - obróbką kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - handlem opałem;
 - b) warsztatów i myjni samochodowych,
 - c) stacji paliw,
 - d) zakładów pogrzebowych,
 - e) wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy;
 - 2) dopuszczenie rzemieślnictwa, w tym wytwarzanie piwa rzemieślniczego.
- 5. W zakresie systemu komunikacji, ustala się realizację miejsc postojowych w formie:**
- 1) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - 2) garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A6.M-U, C1.M-U, C4.M-U, C7.M-U, C11.M-U ustala się:

- 1) albo przeznaczenie równorzędne pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - b) zabudowę usługową;
 - 2) albo przeznaczenie równorzędne pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę usługową.
- 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:**
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia,
 - d) dojazdy,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni urządzonej;
 - 2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wolno stojących,
 - b) w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - na terenie **C7.M-U**: 14 m,
 - na terenach pozostałych: 12 m,
 - b) innej: 5 m;

- 4) minimalną wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych zlokalizowanych w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy przy Pl. Piastowskim na terenie **C11.M-U**: 12 m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną:
 - na terenie **C7.M-U**: 2,
 - na terenach pozostałych: 1,5,
 - b) minimalną: 0,1;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) na terenach **C1.M-U, C4.M-U, C7.M-U** nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach **A6.M-U, C11.M-U** nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) zielone,
 - c) mansardy o nachyleniu do 70°,
 - d) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od powyżej 12° do 45°;
- 9) pokrycie dachów:
 - a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,
 - b) dwuspadowych, wielospadowych i mansard:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 10) kolorystykę dachów dwuspadowych, wielospadowych i mansard w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wolno stojącego – 550 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 300 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wolno stojącego – 17 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 10 m.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) na całości terenów **C1.M-U, C4.M-U** obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 2) na części terenu **A6.M-U** obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 3) na części terenów **C7.M-U, C11.M-U**:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) usług związanych z:
 - a) gospodarowaniem odpadami,
 - b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - c) handlem opalem;
- 2) warsztatów i myjni samochodowych;
- 3) stacji paliw;
- 4) zakładów pogrzebowych;
- 5) wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

6. W zakresie systemu komunikacji, ustala się realizację miejsc postojowych w formie:

- 1) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 2) garaży:
 - a) wolno stojących,
 - b) wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A4.U, A8.U, A11.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) lokale mieszkalne wyłącznie na terenie **A11.U**,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia,
 - d) dojazdy,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni urządzonej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy budynków usługowych:
 - a) na terenie **A4.U**: 20 m,
 - b) na terenie **A8.U**: 12 m,
 - c) na terenie **A11.U** dla:
 - wieży kościelnej stanowiącej część budynku kościoła ewangelickiego p.w. Zbawiciela: 50 m,
 - pozostałej części budynku kościoła ewangelickiego p.w. Zbawiciela (obiekt wpisany do rejestru zabytków A/2031/1136 z 10 października 1964 r.): 25 m,
 - innych budynków usługowych: 16 m;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy innej: 5 m;
- 4) minimalną wysokość zabudowy budynków usługowych:
 - a) na terenie **A4.U**: 6 m,
 - b) zlokalizowanych w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy przy Pl. Piastowskim na terenie **A11.U**: 12 m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną:
 - na terenach **A4.U**, **A11.U**: 3,6,
 - na terenie **A8.U**: 2,
 - b) minimalną: 0,1;
- 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenach **A4.U**, **A11.U**: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenie **A8.U**: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) na terenie **A8.U**: nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach **A4.U**, **A11.U**: nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) zielone,
 - c) mansardy o nachyleniu do 70° ,
 - d) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od powyżej 12° do 45° ,
 - e) na terenie **A11.U** dla wieży kościelnej stanowiącej część obiektu wpisanego do rejestru zabytków A/2031/1136 z 10 października 1964 r. o dowolnej formie i nachyleniu;
- 9) pokrycie dachów:
 - a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,
 - b) dwuspadowych, wielospadowych i mansard:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 10) kolorystykę dachów dwuspadowych, wielospadowych i mansard w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się na części terenu **A4.U:**

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) usług związanych z:

- a) gospodarowaniem odpadami,
 - b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - c) handlem opalem;
- 2) warsztatów i myjni samochodowych;
 - 3) stacji paliw;
 - 4) zakładów pogrzebowych.

5. W zakresie systemu komunikacji, ustala się realizację miejsc postojowych w formie:

- 1) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 2) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A9.ZP, C3.ZP, C9.ZP ustala się przeznaczenie pod zielenią urządzoną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia,
 - d) parking wyłącznie na terenie **C3.ZP**,
 - e) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli: 5 m;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) na całym terenie **C9.ZP**:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 2) na całym terenie **C3.ZP** obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 3) na części terenu **C9.ZP** obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: A1.WS ustala się przeznaczenie pod: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) budowle do prowadzenia ruchu rowerowego i pieszego,
 - c) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli: 3 m.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się na całym terenie:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi:
 - a) Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B3.KSp-U ustala się przeznaczenie równorzędne pod:

- 1) parking;
- 2) zabudowę usługową.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) sezonowe punkty gastronomiczne,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia,
 - d) dojazdy,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych: 20 m,
 - b) innej: 5 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 4,5,
 - b) minimalną: 0,1;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy:
- a) płaskie,
 - b) zielone,
 - c) mansardy o nachyleniu do 70°,
 - d) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od powyżej 12° do 45°;
- 7) pokrycie dachów:
- a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym, trapezowym,
 - b) dwuspadowych, wielospadowych i mansard:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystykę dachów dwuspadowych, wielospadowych i mansard w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się na części terenu obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) usług związanych z:
 - a) gospodarowaniem odpadami,
 - b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - c) handlem opałem;
- 2) warsztatów i myjni samochodowych;
- 3) stacji paliw;
- 4) zakładów pogrzebowych.

6. W zakresie systemu komunikacji, ustala się realizację miejsc postojowych w formie:

- 1) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 2) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A2.KPJ, A5.KPJ, C2.KPJ, C8.KPJ ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-jezdną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzoną.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) na całości terenów **A2.KPJ, C2.KPJ, C8.KPJ** obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

- 2) na całym terenie **C8.KPJ** obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 3) na części terenu **C8.KPJ** obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 4) na części terenu **A2.KPJ** obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi:
 - a) Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
 - 5) na części terenu **A5.KPJ**:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).
- 4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:**
- 1) **A2.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 8,5 m jak na rysunku planu;
 - 2) **A5.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających od 6 m do 7,5 m jak na rysunku planu;
 - 3) **C2.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających 4 m jak na rysunku planu;
 - 4) **C8.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających od 3,6 m do 6 m jak na rysunku planu.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDL ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy lokalnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) sezonowe punkty gastronomiczne,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzoną.
 - 3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się na części terenu:**
 - 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi:
 - a) Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
 - 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).
- 4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 14 m do 26 m jak na rysunku planu.**

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzoną.
- 3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:**
 - 1) na całym terenie **2.KDD**:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi:
 - Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
 - 2) na części terenów **3.KDD, 4.KDD**:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,

- b) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 3) na części terenu **4.KDD** obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8 m jak na rysunku planu;
- 2) **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 21 m jak na rysunku planu;
- 3) **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 m do 14,7 m jak na rysunku planu.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B2.KDW, C6.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej,
- c) zieleni urządzonej.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) na całym terenie **B2.KDW** obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 2) na części terenu **C6.KDW**:

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **B2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 6 m do 8 m jak na rysunku planu;
- 2) **C6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 3,5 m do 8,5 m jak na rysunku planu.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A7.IE, C10.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) obiekty małej architektury,
- b) dojścia,
- c) dojazdy,
- d) miejsca postojowe,
- e) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką,
- f) zieleni urządzonej;

- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;

- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną: 0,5,
- b) minimalną: 0,001;

- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;

- 6) dachy płaskie;

- 7) pokrycie dachów z dowolnego materiału.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się na całym terenie C10.IE:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w obrębie którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi;

- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

4. W zakresie systemu komunikacji:

- 1) ustala się realizację miejsc postojowych w formie wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A10.IG ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę gazowniczą.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia,
 - c) dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z gazownictwem,
 - f) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,2,
 - b) minimalną: 0,001;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie;
- 7) pokrycie dachów z dowolnego materiału.

3. W zakresie systemu komunikacji:

- 1) ustala się realizację miejsc postojowych w formie wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

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

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