

Projekt

z dnia 12 grudnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia 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 (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 (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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala 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) uchwałą;
- 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. Ilekcć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach płaski o wierzchnim pokryciu roślinnością trawiastą lub o niewielkich wymaganiach siedliskowych, która może rosnać na stosunkowo płytkej 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 linii 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) dojść,

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 literowo-cyfrowe 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 ścian 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 ujednolicenia 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 równolegle 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 10°.

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 gastronomiczny,

- 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, urządzania 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) zieleń urządzoną;

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 połaci głównych i nachyleniu połaci 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 rzemiosłnictwa, 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 budowlę 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 opałem;
- 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 budowlę infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzoną;
- 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 opałem;
- 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 budowlę 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) budowlę do prowadzenia ruchu rowerowego i pieszego,
 - c) sieci, urządzenia i budowlę 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.

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) 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.

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 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. 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 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 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 budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką,
 - f) zieleń urządzoną;
- 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.

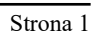
3. W zakresie systemu komunikacji:

- 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.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Rada Miejska Jeleniej Góry, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak poniżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
PIERWSZE WYŁOŻENIE										
1.	28.06.2018 r.	 *	Prośba o dopuszczenie na przedmiotowej działce parkingu	52/1 (obręb 0005, AM-5)	C3.ZP	X				
2.	28.06.2018 r.	 *	1.W §18.2., p. pkt 2-6) i 9) - zmienić jak poniżej: 2) maksymalną wysokość zabudowy: a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: -z dachem dwuspadowym, wielospadowym lub mansardowym: 18,5 m, -z dachem płaskim lub zielonym: 16,8 m, b)innej: 8 m; 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U	X w części	X w części			Patrz pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 uzasadnienia poniżej tabeli.

			a)maksymalną: 4,5, b)minimalną: 0,01; 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej; 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej; 6) dachy: (...) c) mansardy o nachyleniu do 90°, d) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu połąci od powyżej 12° do 55°; 9) elewacje do specjalnego opracowania od strony terenu B3.KSp-U i 3.KDD, dla których obowiązuje: (...) 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.							
			2.W §6.1., pkt. 6) usunięcie „(...) i blach” z uwagi na uniemożliwienie wykończenie elewacji np. blachą na rąbek stojący, bardzo powszechnie stosowaną jako sposób wykończenia budynków. Należy zauważyć, że	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U	X				

projektowana rozbudowa spółki Wodnik - budynek usytuowany przy ulicy Plac Piastowski 12, będący w bezpośrednim sąsiedztwie terenu B4.MW-U, będzie posiadał taki materiał w wystroju elewacji, który został pozytywnie uzgodniony / zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.							
3.Wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób i odległości zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uwagi w celu sytuowania budynków w nawiązaniu do budynków istniejących oraz historycznej linii zabudowy od strony ulicy Wodnej.	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U		X			Patrz pkt 8 uzasadnieni a poniżej tabeli.
4.W zakresie sezonowego punktu gastronomicznego zwiększenie jego wysokości do 8 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 120 m².	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U	X				
5.W zakresie systemu komunikacji dopuszczenie parkowania poza terenem inwestycji oraz na działkach położonych w sąsiedztwie inwestycji poza granicami terenu (położonych w nie bezpośrednim sąsiedztwie), do których inwestor posiada prawo do dysponowania w liczbie: a) 1 miejsce postojowe na jeden budynek w zabudowie mieszkaniowej	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U	X w części	X w części			

		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 pomniejszonej o powierzchnię garaży oraz pomieszczeń gospodarczych, produkcyjnych, socjalnych i technicznych, lecz nie mniej niż 1 miejsce 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.							
		6.W zakresie liczby miejsc postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach pozostałych (innych niż tereny dróg publicznych), dla których przewidziane są miejsca postojowe, zorganizować zgodnie z przepisami odrębnymi.	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U	-	-			Uwaga bezzasadna. Ustalenia zawarte w §14 ust. 2 pkt 4) lit. b) projektu uchwały wyczerpują w sposób adekwatny przedmiotowy zakres uwagi i są analogiczne do proponowanych zmian.
		7.W kwestii sposobu użytkowania projektowanych budynków mieszkalno-usługowych i w zakresie przeznaczenia terenu pod funkcje usługowe wnosimy	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U	X w części	X w części			Patrz pkt 9 uzasadnieni a poniżej tabeli.

		o uwzględnienie faktu, iż planowane są następujące działalności (z PKD) a w szczególności przetwórstwo przemysłowe - produkcja artykułów spożywczych i produkcja napojów: Sekcja I – Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi 56.10.A (...), 56.21.Z (...), 56.29.Z (...), 56.30.Z (...), 55.10.Z (...), 68.20.Z (...) Sekcja C – Przetwórstwo przemysłowe Dział 10 – Produkcja artykułów spożywczych 10.13.Z (...), 10.32.Z (...), 10.51.Z (...), 10.52.Z (...), 10.71.Z (...), 10.86.Z (...), 10.89.Z (...), 10.91.Z (...), 10.92.Z (...) Dział 11 Produkcja napojów 11.05 (...), 11.01 (...), 11.03 (...), 11.04 (...), 11.07 (...) Dział 85 – Edukacja 85.10 (...), 85.5 (...), 85.52 (...), 85.6 (...) Dział 86 – Opieka zdrowotna, 86.1 (...), 86.2 (...), 86.9 (...) Sekcja R – Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją 90.0 (...), 92.0 (...), 93.1 (...) Sekcja M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna Sekcja K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa (...) wnoszę o wprowadzenie właściwych zapisów							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			planistycznych umożliwiających realizację powyższych działalności, w ramach funkcji usługowych lub rozszerzonej o funkcję usługowo – produkcyjną.							
3.	13.07.2018 r.	 *	1.Dla obszaru przedmiotowej nieruchomości określić w sposób jednoznaczny funkcję parkingu (bez możliwości zabudowy), ponieważ jest to praktycznie ostatnie miejsce w centrum Cieplic umożliwiające urządzenie parkingu oraz wydzielenie w centralnej części tej nieruchomości obszaru jednoznacznie przeznaczonego pod zabudowę usługową w rejonie obecnie istniejącego obiektu Diakonii. Proponowana wielkość i lokalizacja tego obszaru została zaproponowana w załączniku mapowym nr 1 do niniejszych uwag, co umożliwiłoby przebudowę istniejącego obiektu Diakonii w sposób przystosowujący jego architekturę do eksponowanego położenia przez poprawę skali obiektu (ustalenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji + poddasze użytkowe).	25/3 (obręb 0005, AM-5)	1.KDL, B3.KSp-U		X			Patrz pkt 10 uzasadnienia poniżej tabeli.
			2.Wnoszę, aby funkcję przedmiotowej działki określono jednoznacznie jako MW-U. Takie przeznaczenie nieruchomości pozwoli na poprawę warunków	26/20 (obręb 0005, AM-5)	B3.KSp-U	X				

		zagospodarowania nieruchomości nr 26/22 znajdującej się na obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem MW-U (dodzielenie nieruchomości nr 26/20, oczywiście po przeprowadzeniu odpowiedniej procedury). Ta uwaga jest uzasadniona funkcjonowaniem budynku nr 16, który położony jest w granicy nieruchomości nr 26/20 i nr 26/22, a to stwarza utrudnienia w przewidywanych remontach tego obiektu i ogranicza korzystanie z piwnic budynku, których studzienki okienne znajdują się na terenie nieruchomości nr 26/20.						
		3.Wnoszę, o: 1)zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 60% do 80% w związku z zamiarem wprowadzenia zabudowy na terenie wskazanej wyżej nieruchomości w miejsce obecnych budynków gospodarczych w formie nowego obiektu lub rozbudowy obiektu istniejącego nr 16; 2)realizacja przedstawionego zamierzenia będzie się wiązała ze zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wnoszę zatem o zmianę tego wskaźnika na 10 % (na terenie tej nieruchomości).	26/22 (obwód 0005, AM-5)	B5.MW-U		X		Patrz pkt 11 i 12 uzasadnienia poniżej tabeli.

		4. Wnoszę, o uzupełnienie powyższego zapisu o następujące treści, uzasadnione względami historycznymi i kulturowymi: a) dopuszcza się lokalizację obiektu małej architektury upamiętniającego istnienie na omawianym obszarze cmentarza ewangelickiego (w okresie od XVIII wieku do lat 70-tych XX wieku) wraz z dojściami i sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.	22/3 (obrób 0005, AM-5)	A9.ZP	-	-			Uwaga bezzasadna. Szczegółowe ustalenia dla terenu A9.ZP zawarte w §21 ust. 2 pkt 1) lit. b) projektu uchwały wyczerpują w sposób adekwatny przedmiotowy zakres uwagi.
--	--	--	-------------------------------	-------	---	---	--	--	--

DRUGIE WYŁOŻENIE

Brak uwag

* ochrona danych osobowych

Uzasadnienie do rozstrzygnięcia uwag z pierwszego wyłożenia:

1) Dotyczy uwagi 2.1.2:

Uwaga nieuwzględniona. Dostosowanie wysokości zabudowy zgodnie z uwagą, stoi w sprzeczności z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przyjętymi przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

2) Dotyczy uwagi 2.1.3:

Uwaga nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę wyjaśnienia dot. uwag 2.1.4 i 2.1.5 poniżej, uzasadnione jest pozostawienie ustalonych wskaźników intensywności zabudowy w sposób adekwatny do pozostałych ustaleń planu.

3) Dotyczy uwagi 2.1.4:

Uwaga nieuwzględniona. Utrzymanie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie nie większym niż 60% powierzchni działki budowlanej jest zasadne zarówno z punktu widzenia wypełnienia wymagań stawianych przez ustawę o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056, z późn. zm., dalej ustawa uzdrowiskowa), jak również racjonalnego wykorzystania pozostałej części działki pod obsługę komunikacyjną (np. miejsca postojowe, dojścia lub dojazdy) niezbędną do realizacji i funkcjonowania tak dużego terenu inwestycyjnego. Co więcej, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy jest ściśle powiązany z minimalną powierzchnią biologicznie czynną, która w sposób bezpośredni warunkuje jego wielkość (o czym szerzej w pkt 4 poniżej).

4) Dotyczy uwagi 2.1.5:

Uwaga nieuwzględniona. Cały obszar planu znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, w granicach której obowiązują przepisy odrębne ustawy uzdrowiskowej oraz przepisy z zakresu nadania statutu Uzdrowiska Cieplice (uchwała nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r.).

Zgodnie z przywołanymi wyżej przepisami dla strefy „B” obowiązuje wskaźnik procentowego udziału terenów zieleni nie mniejszy niż 50%. Aby spełnić wymogi ustawy, należało w planie zwiększyć wskaźnik dotyczący minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na wszystkich terenach, na których dopuszcza się zabudowę do 20% tak, aby w skali całego obszaru objętego planem (etap A + B) łączny udział terenów zielonych utrzymać na poziomie nie mniejszym niż określonym ustawą.

5) Dotyczy uwagi 2.1.6c:

Uwaga nieuwzględniona. W granicach obszaru objętego planem brak jest budynków o walorach historycznych, których nachylenie dachu mansardowego przekracza zaproponowaną w ustaleniach planu wartość 70°, a co za tym idzie nie jest uzasadnione wprowadzenie w tym zakresie zmiany zgodnie ze złożoną uwagą. Ponadto, biorąc pod uwagę uzgodnienia z WUOZ wydane na etapie procedury planistycznej zasadnym jest pozostawienie ustalenia w zaproponowanej formie.

6) Dotyczy uwagi 2.1.6d: uwaga uwzględniona.

7) Dotyczy uwagi 2.1.9: uwaga uwzględniona.

8) Dotyczy uwagi 2.3:

Uwaga nieuwzględniona. Ustalona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy została zaprojektowana w sposób uwzględniający przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych (art. 43 ustawy o drogach publicznych Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z późn. zm.).

9) Dotyczy uwagi 2.7:

Uwaga nieuwzględniona w części. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, obszar objętym planem zlokalizowany jest w obszarze funkcjonalnym MUC (obszar śródmiejski), w ramach którego można lokalizować budynki usługowe, handlowe, rzemieślnicze, mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącą zabudową usługową, budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz sakralne, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym parkingi wielopoziomowe), zieleń urządzoną i obiekty małej architektury.

Konsekwencją dopuszczenia na przedmiotowym terenie wszystkich wnioskowanych funkcji będzie naruszenie ustaleń obowiązującego Studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.).

10) Dotyczy uwagi 3.1:

Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie wyklucza rozwiązań zaproponowanych w uwadze. Co więcej, jasno reguluje przeznaczenie terenu, które w tym przypadku może być realizowane na zasadach równorzędnych, co oznacza możliwość zagospodarowania terenu następującymi konfiguracjami funkcji: wyłącznie parking, wyłącznie usługi, parking i/lub usługi (w dowolnych proporcjach). Dodatkowo, plan określa obligatoryjne wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, między innymi: maksymalną wysokość zabudowy, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną czy maksymalną powierzchnię zabudowy, które w sposób adekwatny wyczerpują zakres przedmiotowej uwagi.

W tym miejscu warto wskazać, że uwzględniając interes prywatny i publiczny, tereny 1.KDL oraz B3.KSp-U wyznaczone zostały w planie jako przestrzenie publiczne, na których możliwa jest realizacja szeroko rozumianych usług, w tym usług o charakterze publicznym.

11) Dotyczy uwagi 3.3.1:

Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowane wskaźniki są wystarczające, gdyż faktycznie zapewniają możliwość usytuowania nowego budynku o łącznej powierzchni około 293 m² czyli o zbliżonych gabarytach do już istniejącego budynku zabytkowego. Co więcej, pozostała część działki (nie licząc powierzchni

zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego) to optymalna przestrzeń, która powinna zostać zabezpieczona pod obsługę komunikacyjną (np. miejsca postojowe, dojścia lub dojazdy).

12) Dotyczy uwagi 3.3.2:

Uwaga nieuwzględniona. Cały obszar planu znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu leczenia uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056, z późn. zm.) oraz nadania statutu Uzdrowiska Cieplice (uchwała nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012r.). Zgodnie z przywołanymi wyżej przepisami dla strefy „B” obowiązuje wskaźnik procentowego udziału terenów zieleni nie mniejszy niż 50%. Aby spełnić wymogi ustawy, należało w planie zwiększyć wskaźnik dot. minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na wszystkich terenach, na których dopuszcza się zabudowę do 20%, tak aby w skali całego obszaru objętego planem (etap A + B) łączny udział terenów zielonych utrzymać na poziomie nie mniejszym niż określonym ustawą.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2018 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Jeleniej Góry ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

Uzasadnienie

do uchwały nr .../.../... Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze – etap A.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały 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.

Stosownie do postanowień art. 166 ust. 2 pkt 5) znowelizowanej ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566, z późn. zm.) [dalej: PW], której przepisy weszły w życie począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r., uzgodnienia z Wodami Polskimi wymagają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Teren objęty planem, w granicach określonych na załączniku do uchwały nr 300.XLI.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Wodnej w Jeleniej Górze, częściowo znajduje się w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 10%, 1%, dla których obowiązują przepisy odrębne określone w PW oraz prawdopodobieństwie przewyższenia 0,2%.

W trakcie procedury uzgodnienia przedmiotowego planu, pismem znak WR.RPP.610.729.2018.ag z dnia 1 marca 2018 r., Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, ul. C.K. Norwida 34, 50-950 Wrocław) odmówił uzgodnienia. Jak czytamy w uzasadnieniu do ww. pisma, przeznaczenie w planie części terenów zlokalizowanych na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wysokie i wynosi odpowiednio 1% i 10% pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową oraz brak wykluczenia lokalizowania na tych terenach nowych obiektów kubaturowych stoi w sprzeczności z przepisami znowelizowanej ustawy PW, która nie przewiduje wydania decyzji przez Dyrektora RZGW zwalniającej z zakazów zabudowy kubaturowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Zakazy i decyzje zwalniające, wynikające z nowej ustawy PW, odnoszą się jedynie do gospodarki ściekowej oraz nowych cmentarzy. Ponadto, obecnie brak jest przepisów wykonawczych do PW, które określałyby zasady ewentualnej możliwości lokalizowania obiektów kubaturowych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wobec powyższego, mając na względzie interes publiczny i przyszłe zamierzenia inwestycyjne, w porozumieniu z Dyrektorem RZGW, Organ sporządzający plan postanowił o jego etapowaniu. W konsekwencji obszar opracowania całego mpzp został podzielony na dwie części: A i B. Etap A, obejmujący tereny zlokalizowane poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, będzie procedowany w pierwszej kolejności. Następnym etapem (B) będzie uchwalenie planu dla pozostałych terenów.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945):

1. uwzględniając zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym przedmiotowego obszaru, który jest obecnie zainwestowany, oraz obszaru sąsiedniego.

Zasadne jest wprowadzenie na tym obszarze:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- c) zabudowy usługowej,

d) terenu parkingu powierzchniowego lub zabudowy usługowej.

Przeznaczenie terenów pod ww. funkcje stanowi naturalną kontynuację wytworzonej dotychczas struktury osadniczej w tej części miasta, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami studium, a także z wnioskami mieszkańców. Co więcej, plan pozwoli na uzupełnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta w oparciu o spójne ustalenia dotyczące między innymi maksymalnej wysokości zabudowy, rodzaju, materiału pokrycia i kolorystyki dachów, wskazań dotyczących wykończenia elewacji oraz przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Powyższe eliminuje potencjalne nadużycia w tym zakresie, pozwalając na racjonalne kształtowanie przestrzeni z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz wymagań ochrony środowiska, wpływając pozytywnie na jakość lokalnego krajobrazu. W ramach realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach MW-U ustalono równorzędne przeznaczenie co umożliwi sposób zagospodarowania działki w dowolnych proporcjach lub jako zamienny sposób zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych. Natomiast na terenach M-U zdecydowano o zwiększeniu ilości możliwych do realizacji funkcji przy założeniu, że będą realizowane według poniższych konfiguracji:

a) albo jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (równorzędne przeznaczenie terenu),

b) albo jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (równorzędne przeznaczenie terenu);

Przedstawiona powyżej sytuacja wynika z aktualnego stanu prawnego wprowadzonego ustaleniami obowiązującego na tych obszarach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zakładał możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usługowej. Ponadto, w planie część obszaru opracowania została przeznaczona pod drogi publiczne klasy:

a) lokalnej – pl. Kombatantów,

b) dojazdowej – ul. Wodna i ul. Wazów.

Dodatkowo w mpzp, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz racjonalnego prowadzenia infrastruktury technicznej wyznaczono tereny dróg wewnętrznych oraz tereny komunikacji pieszo-jezdnej. W rzeczywistości jest to usankcjonowanie stanu faktycznego, gdyż ewidencja gruntów i budynków wskazuje, że powyższe działki stanowią użytki drogowe (dr).

W stosunku do obowiązującego planu miejscowego doprecyzowano i ujednolicono zapisy planu zwłaszcza w zakresie parametrów zabudowy przy jednoczesnym uwzględnieniu ustaleń studium;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu z uwagi na swoje bliskie położenie Uzdrowiska Cieplice oraz występowanie licznych budynków zabytkowych charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi. Występująca tu zabudowa posiada od jednej do pięciu kondygnacji nadziemnych. Liczba kondygnacji nadziemnych nie wskazuje jednoznacznie na całkowitą wysokość zabudowy, czego przykładem jest jednokondygnacyjny budynek kościoła, oznaczony jednocześnie jako dominanta, która w analizowanym obszarze wyróżnia się m.in. swoim wertykalnym wymiarem (dominanta wysokościowa). Budynki w granicach obszaru opracowania charakteryzuje stosunkowo duża różnorodność w zakresie geometrii dachu. Wśród budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych, transportu i łączności, przemysłowych oraz innych – niemieszkalnych, zdecydowanie dominują dachy płaskie. Ok. 43% zabudowy mieszkaniowej również posiada dachy płaskie, ponad 21% - wielospadowe oraz pozostałe w malejącej kolejności udziału procentowego: dwuspadowe, naczółkowe lub mansardowo-naczółkowe, mansardowe oraz jednospadowe i półszczytowe. W wykończeniu elewacji dominuje pokrycie tynkiem o zróżnicowanej kolorystyce, jednak przeważnie utrzymanej w stonowanej tonacji (biele, szarości, beże oraz inne kolory z palety barw pastelowych). Elewacje wielu obiektów charakteryzuje zły stan techniczny (odpadający tynk), w części budynków mieszkalnych zastosowano domieszkę czerwonej cegły klinkierowej. Wyróżniającymi się w analizowanym kontekście budynkami są te, które wpisano do rejestru bądź gminnej ewidencji zabytków, w tym m.in. wybudowana w XIX w. poczta z ceglanymi ścianami zewnętrznymi, które nie zostały pokryte tynkiem. Architektura budynków znajdujących się w granicach analizowanego terenu w ujęciu ogólnym jest bardzo zróżnicowana, co wynika przede wszystkim z ich odmiennej funkcji oraz czasu wzniesienia. Wśród historycznej zabudowy z bogato zdobionymi elewacjami (w tym budynki wpisane do rejestru zabytków

oraz gminnej ewidencji zabytków), wymienić można również stosunkowo nowe obiekty mieszkalne o prostej formie, czy jednokondygnacyjne budynki usługowe i produkcyjne o bardzo niskich walorach estetycznych.

Cały obszar planu znajduje się w strefie 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. W związku z powyższym wprowadzone ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami ogólnymi oraz szczegółowymi uchwały, a planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych tego obszaru;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne. Użytki rolne (R, Ł) stanowią natomiast około 21% ogólnej powierzchni obszaru opracowania. Pozostałe tereny jakie można wyróżnić należą do grupy użytków gruntowych zakwalifikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane, tereny różne, tereny komunikacyjne oraz wody i stanowią 79% ogólnej powierzchni planu. Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu zabudowanego w zakresie 10-50% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Co więcej, ustalenia dot. minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego spełniają łącznie wymogi ustawy uzdrowiskowej w tym zakresie, utrzymując w strefie B ochrony uzdrowiskowej udział procentowy terenów zieleni nie mniejszy niż 50%, natomiast w strefie C ochrony uzdrowiskowej pbcz wynosi nie mniej niż 45%. W efekcie, pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru. Dodatkowymi rozwiązaniami łagodzącymi, określonymi w planie jako zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu są następujące nakazy i zakazy:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego, z wykluczeniem sieci, urządzeń i budowli elektroenergetycznych o napięciu znamionowym większym lub równym 220kV,

b) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

Obszar opracowania nie znajduje się w zasięgu żadnego głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP).

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

na obszarze planu wyróżnić możemy grupę 23 zabytkowych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których plan ustala:

- 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;

Ponadto, plan ustala ochronę historycznego układu urbanistycznego miejscowości Cieplice ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr 6, obejmującego cały obszar opracowania, 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 zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie,
- 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;

Dodatkowo, na całym obszarze opracowania obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej OW, w obrębie której w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić wymogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- a) budynki:
 - 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.,
 - 2 – rej. zab.: A/2031/1136 z 10 października 1964 r., Kościół Ewangelicki p.w. Zbawiciela, Plac Piastowski 18, czas powstania 1744 r.,
 - 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.,
 - 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.,
 - 5 – rej. zab.: A/1036 z 6 grudnia 2007 r., budynek mieszkalno-usługowy, Plac Piastowski 24, czas powstania 1870 r.;

- b) obszar dawnej wsi Cieplice – rej. zab.: A/1813/509 z 1 grudnia 1958 r., czas powstania XIII w.

Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących się poza obszarem planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego, z wykluczeniem sieci, urządzeń i budowli elektroenergetycznych o napięciu znamionowym większym lub równym 220kV. Co więcej, plan ustala zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania. Plan wprowadza również standardy akustyczne oraz ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Ponadto, plan ustala zaopatrzenie w ciepło m.in. ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Częściowo obszar planu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie

planu występuje również obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie, raz na 500 lat – Q0,2%.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz dodatkowo na terenach pozostałych, na których przewiduje się miejsca postojowe w ilości analogicznej jak w przypadku dróg publicznych. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaopatrzenia w wodę i gaz.

Z ważniejszych elementów infrastruktury technicznej znajdujących się na terenie opracowania wyróżnić należy kablową linię elektroenergetyczną średniego napięcia 20 kV wraz z dwiema wewnętrznymi stacjami trafo oraz gazociąg średniego ciśnienia DN100 o nominalnym ciśnieniu do 0,4 MPa wraz ze stacją gazu II stopnia, redukcyjno-pomiarową.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz wewnętrzny i zewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno realizację funkcji mieszkalnej jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta;

7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy o szerokim wachlarzu konfiguracji w ramach konkretnego przeznaczenia terenu tj.: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej czy zabudowy usługowej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego:

plan wyznacza elementy układu dróg publicznych i wewnętrznych, zabezpieczając możliwość obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy oraz racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej. W zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza możliwości zlokalizowania usług o charakterze publicznym.

Ponadto, wyznacza konkretne tereny (1.KDL, A2.KPJ, A5.KPJ i A9.ZP) jako przestrzenie publiczne, które są predysponowane do możliwości stosowania rozwiązań mających na celu dostosowanie tych przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie wszelkich sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym na wszystkich terenach, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,

b) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz

z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

uchwałę nr 300.XLI.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze Rada Miejska Jeleniej Góry podjęła w dniu 16 maja 2017 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Jeleniej Góry kolejno:

a) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 13 czerwca 2017 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

b) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

c) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,

d) rozpatrzył złożone wnioski,

e) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

f) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

g) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię,

h) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

i) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

j) ogłosił w dniu 5 czerwca 2018 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 13 czerwca 2018 r. do 4 lipca 2018 r. oraz w dniu 22 czerwca 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

k) wyznaczył termin do 18 lipca 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,

l) podczas wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono uwagi do projektu planu, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z zarządzeniem nr 0050.1547.2018.VII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 8 sierpnia 2018 r. Do projektu prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna,

m) ponownie uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia od wybranych instytucji z uwagi na zmiany jakie wprowadzono w projekcie planu w związku z uwzględnieniem uwag po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu,

n) ogłosił w dniu 23 października 2018 r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 31 października 2018 r. do 21 listopada 2018 r. oraz w dniu 19 listopada 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

o) wyznaczył termin do 5 grudnia 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,

p) podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag zarówno do projektu planu jak i projektu prognozy oddziaływania na środowisko, w związku z czym, czynność polegająca na ich

uwzględnieniu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej oraz z indywidualnych ujęć wody. Ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

2. Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył 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:

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele: mieszkaniowo-usługowe czy usługowe w dowolnych konfiguracjach.

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

Zaproponowane rozwiązanie zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

3. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

W obszarze planu zlokalizowane są drogi publiczne, wewnętrzne oraz tereny komunikacji pieszo-jednej, które bezpośrednio i pośrednio obsługują przyległe nieruchomości.

4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

Na znaczącej części planu wyznaczono strefę zamieszkania, w której pieszy może się poruszać swobodnie po całej udostępnionej do użytku publicznego przestrzeni i ma pierwszeństwo przed pojazdami. Co więcej, plan wyznacza tereny komunikacji pieszo-jezdnej, które dodatkowo mają za zadanie rozprowadzenie zarówno ruchu pojazdów mechanicznych jak i pieszych na zasadach równorzędnych. Dodatkowo, plan ustala możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych na całym obszarze planu. Projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy przejętej uchwałą nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry.

Zgodnie z informacją zawartą ww. dokumencie analiza obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r.) wykazała, iż należy zweryfikować przebieg granicy strefy „C” ochrony uzdrowiskowej ponieważ jej przebieg w obowiązującym planie jest odmienny od tego, który został ustalony na załączniku graficznym do uchwały określającej status uzdrowiska Cieplice. Co więcej, dodatkowym czynnikiem przemawiającym za sporządzeniem planu jest duży ruch inwestycyjny o czym świadczą liczne wnioski złożone przed przystąpieniem oraz w trakcie procedury sporządzenia mpzp. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp ograniczają, a nawet w niektórych przypadkach blokują lokalnym inwestorom rozwój ich działalności gospodarczych, co bezpośrednio przekłada się na potencjalne zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości objętych planem. Ponadto, istotnym elementem, który również miał znaczący wpływ na sporządzenie planu jest konieczność

wskazania na terenie opracowania granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które dotychczas nie zostały ujęte w obowiązującym planie. Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Prezydent Miasta Jeleniej Góry przystępując do sporządzenia planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowania programu sporządzania planów.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu szacunkowe docelowe wpływy do budżetu Gminy oraz koszty związane z jego uchwaleniem przedstawiają się następująco:

1) dochody gminy:

a) podatek od budynków:

- roczny docelowy dochód: $\approx 184\,293$ zł,

- sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że poziom docelowych rocznych wpływów zostanie osiągnięty w 8 roku od uchwalenia planu (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków): ≈ 949 tys. zł,

b) podatek od gruntów – sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że poziom docelowych rocznych wpływów zostanie osiągnięty w 8 roku od uchwalenia planu (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków): $\approx 28,4$ tys. zł,

c) sprzedaż nieruchomości gminnych: 148,9 tys. zł.,

d) opłata adiacencka; 0 zł,

e) opłata planistyczna: 39,4 tys. zł;

2) wydatki gminy:

a) wykup terenów pod cele publiczne: $\approx 23,8$ tys. zł.,

b) realizacja zadań własnych gminy: $\approx 1,88$ mln. zł,

c) realizacja celów publicznych innych niż infrastruktura techniczna: 0 zł,

d) roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości: 0 zł.

Oszacowane kwoty zostały zaokrąglone w celu osiągnięcia przejrzystości progностycznej. Należy podkreślić, iż prawdopodobieństwo wystąpienia okoliczności skutkujących pojawieniem się części wykazanych wyżej dochodów i wydatków zależy od konkretnych okoliczności oraz decyzji ze strony Gminy (dotyczy głównie naliczenia opłaty adiacenckiej oraz wykupu terenów pod drogi publiczne), zatem powyższych wartości nie należy poddawać prostym kalkulacjom w postaci sumowania wszystkich kwot dochodów i wydatków.

Prognoza odnosi się wyłącznie do zmian w zagospodarowaniu będących wynikiem uchwalenia projektowanego planu. Dane liczbowe w niej zawarte należy traktować orientacyjnie, przytoczone stawki – jako maksymalne, a prawdopodobieństwo wystąpienia – jedynie jako możliwe (lecz nie pewne). Uchwalenie i realizacja przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje znacznego obciążenia budżetu gminy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.