

**UCHWAŁA NR 48.VI.2019
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 6 marca 2019 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, z późn. zm.) 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., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

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

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

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

2. Integralną część planu stanowią:

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

3. Załącznikami do uchwały są:

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

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach płaski o wierzchnim pokryciu roślinnością trawiastą lub o niewielkich wymaganiach siedliskowych, która może rosnąć na stosunkowo płytkiej warstwie wegetacyjnej;
- 3) detalu architektonicznym – należy przez to rozumieć wszelkie historyczne, przestrzenne i integralne elementy wystroju elewacji oraz balustrady, z wyjątkiem:
 - a) otworów drzwiowych,
 - b) otworów okiennych,
 - c) otworów wentylacyjnych;

- 4) elewacji do specjalnego opracowania – należy przez to rozumieć elewację o wysokich walorach architektonicznych nawiązującą do historycznej zabudowy Cieplic, której kompozycja oraz materiały wykończeniowe będą wyróżniały budynek w otoczeniu oraz skupiały pozytywną uwagę obserwatora;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem:
 - a) nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie 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 wyłączeniem 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 ściany nowych budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) dla sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym, możliwość ich lokalizacji poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
 - a) zachowania budynków i budowli:
 - z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych,
 - zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy, z wyjątkiem inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku o maksymalnie 0,25 m,
 - o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych bez konieczności jej zmiany,
 - o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te wskaźniki o maksymalnie 5 %;
 - b) wymiany na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - c) zachowania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu;
- 5) nakaz ujednoczenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
- 6) dla budynków zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych.

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

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

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

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

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

- 1) ochronę zabytkowych budynków chronionych prawem miejscowym ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) 1 – dawniej szkoła ewangelicka, obecnie zespół szkół publicznych w tym Liceum im. Norwida, ul. Gimnazjalna 2, czas powstania 1913 r.,
 - b) 2 – dom mieszkalny, ul. Gimnazjalna 3, czas powstania 1910 r.,
 - c) 3 – dom piekarza, ul. Gimnazjalna 5, czas powstania ok. 1830 r.,
 - d) 4 – dawniej hotel Stadt London, obecnie urzędy i biura, Plac Piastowski 2, czas powstania ok. 1900 r.,
 - e) 5 – dom mieszkalny, Plac Piastowski 4, czas powstania ok. 1900 r.,
 - f) 6 – poczta, Plac Piastowski 6/ ul. Wazów 2, czas powstania ok. 1885 r.,
 - g) 7 – dom mieszkalny, Plac Piastowski 8, czas powstania ok. 1880 r.,
 - h) 8 – dom mieszkalny, Plac Piastowski 10, czas powstania ok. 1882 r.,
 - i) 9 – budynek biurowy, dawniej pensjonat Bellevue, Plac Piastowski 12, czas powstania ok. 1890 r.,
 - j) 10 – budynek mieszkalno-usługowy, dawniej Dom Handlarza Szklęm Artystycznym, Plac Piastowski 14, czas powstania 1880 r.,
 - k) 11 – budynek mieszkalny, dawniej Hotel Stadt Paris, Plac Piastowski 22, czas powstania 1830 r.,
 - l) 12 – hotel „Pod Różami”, dawniej Rosengarten, Plac Piastowski 26, czas powstania 1830 r.,
 - m) 13 – budynek mieszkalny - kamienica, ul. Solankowa 2, czas powstania ok. 1903 r.,
 - n) 14 – budynek mieszkalny, ul. Solankowa 6, czas powstania ok. 1880 r.,
 - o) 15 – Szkoła Muzyczna, dawniej Hotel Stadt Wien, ul. Staromiejska 3, czas powstania 1904 r.,
 - p) 16 – budynek mieszkalny, dawniej Hotel Zur Deutsche Flotte, ul. Staromiejska 5, czas powstania 1880 r.,
 - q) 17 – budynek mieszkalny, Pensjonat Goldene Sonne, ul. Staromiejska 7, czas powstania 1880 r.,
 - r) 18 – budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wazów 5, czas powstania ok. 1910 r.,
 - s) 19 – dom mieszkalny, ul. Wazów 6, czas powstania ok. 1910 r.,
 - t) 20 – dom mieszkalny i piekarnia, ul. Wodna 5, czas powstania ok. 1830 r.,

- u) 21 – dom mieszkalny, ul. Wodna 8, czas powstania p. XX w.,
 - v) 22 – dom mieszkalny, ul. Wodna 9, czas powstania p. XX w.,
 - w) 23 – budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Wodna 13, czas powstania ok. 1920 r.;
- 2) dla budynków, o których mowa w pkt 1:
- a) zachowanie historycznej wysokości,
 - b) zachowanie historycznej bryły,
 - c) zachowanie historycznego rzutu budynku,
 - d) zachowanie historycznej geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachu,
 - e) zachowanie historycznej kompozycji elewacji w zakresie rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - f) zachowanie historycznego detalu architektonicznego oraz zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami,
 - g) zachowanie historycznej faktury oraz kolorystyki tynku,
 - h) zakaz stosowania pokrycia dachów blachodachówką lub gontem bitumicznym,
 - i) nakaz przywrócenia zdegradowanych lub zniszczonych historycznych elementów budynku, w tym detali architektonicznych,
 - j) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych itp.) na elewacji frontowej oraz w sposób naruszający geometrię i kolorystykę dachu;
- 3) ochronę historycznego układu urbanistycznego miejscowości Cieplice ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr 6, w obrębie którego obowiązuje:
- a) zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: układu dróg, placów oraz zieleni,
 - b) sytuowanie budynków w nawiązaniu do historycznych linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące,
 - c) kształtowanie brył oraz kompozycji frontowych elewacji budynków w nawiązaniu do budynków zabytkowych,
 - d) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony: dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz zieleni urządzonej, w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych;
- 4) strefę ochrony konserwatorskiej OW, w obrębie której w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

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

1) budynki:

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

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

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

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

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

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

2. Na obszarze planu:

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

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

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

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 połączeń głównych i nachyleniu połączeń 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 połączeń głównych i nachyleniu połączeń od powyżej 12° do 55°;
- 7) pokrycie dachów:
 - a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,
 - b) dwuspadowych, wielospadowych i mansard:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystykę dachów dwuspadowych, wielospadowych i mansard w tonacji czerni, czerwieni lub brązu;
- 9) elewacje do specjalnego opracowania od strony terenu B3.KSp-U i 3.KDD, dla których obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania wykończenia elewacji w formie:
 - blachy falistej,
 - okładzin kamiennych oraz imitujących kamień o fakturze łupanej i grotowanej;

- b) utrzymanie zwartej zabudowy na minimum 50% ciągu, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wprowadzenie podziałów elewacji na długości nie mniejszej niż 10 m poprzez cofnięcia zabudowy na odległość nie większą niż 3 m w głąb działki.

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

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

1) zakaz lokalizowania:

a) usług związanych z:

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

b) warsztatów i myjni samochodowych,

c) stacji paliw,

d) zakładów pogrzebowych,

e) wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy;

2) dopuszczenie rzemioslnictwa, 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 połączeń głównych i nachyleniu połączeń 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 połączy głównych i nachyleniu połączy 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 budowle infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli: 5 m;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizowania budynków.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) parking;
- 2) zabudowę usługową.

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 połączeń głównych i nachyleniu połączeń 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 budowle 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 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 **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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Chadży

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 48.VI.2019

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 6 marca 2019 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, z późn. zm.), 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	X w części	X w części	Patrz pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 uzasadnienia poniżej tabeli.

		<p>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.</p>							
		<p>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</p>	<p>74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)</p>	<p>B4.MW-U</p>	<p>X</p>		-	-	

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		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 m ² .	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	X w części	X w części	

		<p>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 gastronomicznych, e) 1 miejsce postojowe na każde 4 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki.</p>							
		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	X w części	X w części	Patrz pkt 9 uzasadnieni a poniżej tabeli.

			<p>o uwzględnienie faktu, iż planowane są następujące działalności (z PKD) a w szczególności przetwórstwo przemysłowe - produkcja artykułów spożywczych i produkcja napojów: Seksja 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 (...) Seksja 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 (...) Seksja R – Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją 90.0 (...), 92.0 (...), 93.1 (...) Seksja M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna Seksja K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa (...) wnoszę o wprowadzenie właściwych zapisów</p>								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			planistycznych umożliwiających realizację powyższych działalności, w ramach funkcji usługowych lub rozszerzonej o funkcję usługowo – produkcyjną.							
3.	13.07.2018 r.	..... *	<p>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.</p> <p>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).</p>	25/3 (obręb 0005, AM-5)	1.KDL, B3.KSp-U		X		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		-	-	

<p>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.</p>							
<p>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).</p>	<p>26/22 (obręb 0005, AM-5)</p>	<p>B5.MW-U</p>		<p>X</p>		<p>X</p>	<p>Patrz pkt 11 i 12 uzasadnienia poniżej tabeli.</p>

		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 (obręb 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 2018 r. poz. 1945, 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 lecznictwa 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 48.VI.2019
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 6 marca 2019 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, z późn. zm.) 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.