

Projekt

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowska i Cieplicką
w Jeleniej Górze

wersja z dnia 22 marzec 2019 r.

ID projektu: JG_012

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka

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

mgr inż. Paweł Niemiec

uprawnienia urbanistyczne nr 1685

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

Projektant:

mgr inż. Patrycja Wieleba

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

mgr inż. Anna Skiba

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

mgr inż. Kamil Czarny

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

mgr inż. Marta Wieczorek

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

mgr inż. Aleksandra Bąblińska

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

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowska i Cieplicką w Jeleniej Górze

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 zm¹) oraz 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.) oraz w związku z uchwałą nr 258.XXXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 13 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowska i Cieplicką w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Jeleniej Górze nr 245.XXXIV.2016 r. z dnia z 8 listopada 2016 r., Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowską i Cieplicką w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów osuwania się mas ziemnych, granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, którego (zewnątrznej krawędzi) nie może przekraczać zasadnicza bryła budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
 - a) zewnętrznych klatek schodowych, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 2 m z wyłączeniem obiektów istniejących,
 - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 3) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowską i Cieplicką w Jeleniej Górze;
- 4) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej wyżej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U.2018 poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500

- a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe;
- 5) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 6) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 7) **urządzenia towarzyszące** – budowle oraz budynki w tym: urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, parkingi, miejsca do parkowania, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole i przeznaczenia terenów;
- 5) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 6) granica historycznego układu urbanistycznego tożsama z granicą strefy ochrony archeologicznej "OW" ;
- 7) wymiarowanie.

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

- 1) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 2) granica strefy "A" ochrony uzdrowiskowej;
- 3) granica strefy "B" ochrony uzdrowiskowej;
- 4) granica terenu zamkniętego;
- 5) ujęcie wody.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku wielorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku jednorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku wielorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,MW**;
- 4) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku jednorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku wielorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,MW,U**;
- 5) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku wielorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U**;
- 6) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej i/lub tereny obsługi komunikacji** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku wielorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków i/lub obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U,KS**;
- 7) **tereny zabudowy usługowej**, rozumiane jako tereny zabudowy usługowej oraz tereny na których ustala się lokalizację obiektów i urządzeń przeznaczonych do realizacji funkcji publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 8) **tereny zieleni urządzonej**, rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację zespołów zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

- 9) **tereny zieleni nieurządzonej**, rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację zespołów zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 10) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 11) **tereny komunikacji kolejowej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
- 12) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) **KD-Z** dla drogi klasy zbiorczej,
 - b) **KD-L** dla drogi klasy lokalnej,
 - c) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;
- 13) **tereny dróg wewnętrznych** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) **tereny ciągów pieszych i pieszo – rowerowych** rozumiane jako tereny wydzielonych ciągów pieszych i pieszo – rowerowych, służące poruszaniu się pieszych i rowerzystów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**.

2. Na każdym z terenów:

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

§ 6. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni i nasadzeń oraz ich kompozycji, wraz z obowiązkiem kompensacji w przypadku ich usunięcia.

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

- 1) lokalizację urządzeń towarzyszących;
- 2) lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) przebudowę, rozbudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w planie dotyczących: wysokości zabudowy oraz dachów głównej bryły budynków, pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz dachów głównej bryły budynków, oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 20% w stosunku do powierzchni istniejącej;
- 4) nadbudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w planie dotyczących powierzchni zabudowy, pod warunkiem jej nie zwiększania oraz przy zachowaniu pozostałych parametrów określonych w planie;
- 5) rozbudowę budynków istniejących o wiatrołapy, windy, podjazdy itp. nie spełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 6) przekroczenie linii zabudowy dla budynków istniejących w związku z termomodernizacją;
- 7) tereny, których przeznaczenie zmienia plan, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 8) wydzielanie dojazdów i dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 9) wydzielanie ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych;
- 10) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² na okres nie dłuższy niż 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy.

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się obiekty tymczasowe lokalizowane na potrzeby imprez okolicznościowych o wysokości nie większej niż 3 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m²;
- 2) dopuszcza się kioski i punkty handlowe o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 40 m².

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

- 1) dom wielorodzinny – Orla 1;
- 2) dom wielorodzinny – Orla 3;
- 3) dom wielorodzinny – Orla 5;
- 4) dom wielorodzinny – Orla 7;
- 5) dom wielorodzinny – Orla 9;
- 6) dom mieszkalny – Cieplicka 51;

- 7) dom mieszkalny – Cieplicka 57;
 - 8) dom mieszkalny – Cieplicka 59;
 - 9) dom mieszkalny – Cieplicka 61;
 - 10) dom mieszkalny – Cieplicka 63;
 - 11) dom mieszkalny – Cieplicka 65;
 - 12) dom mieszkalny – Cieplicka 79;
 - 13) szpital sanatoryjny – Cieplicka 69;
 - 14) dom mieszkalny - Zjednoczenia Narodowego 19;
 - 15) dom mieszkalny - Zjednoczenia Narodowego 21;
 - 16) dom mieszkalny - Zjednoczenia Narodowego 23;
 - 17) dom mieszkalny - Zjednoczenia Narodowego 25;
 - 18) dom mieszkalny - Zjednoczenia Narodowego 25b;
 - 19) dom mieszkalny - Zjednoczenia Narodowego 27;
 - 20) dom mieszkalny - Zjednoczenia Narodowego 29;
 - 21) dom mieszkalny - Zjednoczenia Narodowego 31;
 - 22) dom mieszkalny - Zjednoczenia Narodowego 33;
 - 23) budynek mieszkalny - Korfantego 6.
2. Dla obiektów, o których jest mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) zachować oryginalną historyczną bryłę, rzut, formę dachu, i jego historycznego przekrycia;
 - 2) zachować kompozycję i wystrój elewacji, układ osi okiennych;
 - 3) zachować historyczną stolarkę okienną i drzwiową;
 - 4) zachować historyczną strukturę tynku;
 - 5) zastosować tradycyjne materiały budowlane;
 - 6) zachować historyczny detal architektoniczny ;
 - 7) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
 - 8) należy przywrócić zdegradowane, uszkodzone lub zniszczone elementy wystroju i kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, historyczną formę dachu, bryłę, stolarkę okienną, historyczne pokrycie dachu;
 - 9) zakazuje się stosowania takich materiałów jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding;
 - 10) dopuszcza się montaż zewnętrznych kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych, wind i platform dla niepełnosprawnych oraz innych urządzeń technicznych w taki sposób, aby nie naruszały oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji i dachów budynków;
 - 11) dopuszcza się rozbudowę dla budynków użyteczności publicznej, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio;
 - 12) zachowanie istniejących historycznych ogrodzeń oraz nawiązanie wysokością i formą nowych ogrodzeń do ogrodzeń historycznych.
3. Weryfikacja i aktualizacja ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga zmiany planu. W przypadku usunięcia z gminnej ewidencji zabytków należy stosować przepisy rozdziału 3.

§ 10. 1. Ustala się strefę ochrony archeologicznej „OW” oznaczoną jak na rysunku planu.

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

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

§ 11. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody obowiązuje prowadzenie działalności w sposób nie powodujący ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami terenu, na którym ta działalność jest prowadzona.

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

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

3. Ustala się ilość miejsc do parkowania:
- 1) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na jedno mieszkanie;
 - 2) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
 - 4) dla obiektów handlowych oraz powierzchni przeznaczonych pod handel, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 miejsca do parkowania;
 - 5) dopuszcza się możliwość parkowania przyulicznego.
4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

§ 13. 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej do 50 kW lub o mocy cieplnej do 100 kW.

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

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

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

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się częściowo w strefach „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej. Zawarte w planie restrykcje oraz oznaczenia granic ochrony uzdrowiska Cieplice, wynikają z wymagań ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych oraz Uchwały nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r. w sprawie nadania statutu Uzdrowiska Cieplice i mogą podlegać zmianom odpowiednio do zmian w/w przepisów;
- 2) obszar objęty planem w całości zlokalizowany jest w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowiony dla złoża wód leczniczych „Cieplice”;
- 3) na obszarze objętym planem występuje udokumentowane złożo kopaliny podstawowej (kopalina główna - wody lecznicze) o nazwie „Cieplice” i numerze złoża WL7926.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 2,4 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - dla terenów 1MN, 2MN, 3MN nie mniejsza niż 0,30 i nie większa niż 1,
 - dla terenu 4MN nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 0,65,
 - powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy nie większa niż 10m,
 - e) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci:
 - dla terenów 1MN, 2MN, 3MN nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 65°,
 - dla terenu 4MN nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
 - f) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki:
 - dla terenu 4MN nie mniejsza niż 400 m²,
 - dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 250 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniej niż 10m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 1,5 m do 9 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,20 i nie większa niż 2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
 - g) dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych,
 - zieleń;

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

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,MW, 2MN,MW** obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,MW,U, 2MN,MW,U, 3MN,MW,U, 4MN,MW,U, 5MN,MW,U, 6MN,MW,U** obowiązują następujące ustalenia:

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

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

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW,U**, **3MW,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenu 1MW,U nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 3MW,U nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
 - g) dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 1 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - f) dopuszcza się dominantę o wysokości nie większej niż 1,5 m liczonej od wysokości budynku,
 - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 60°,
 - h) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej i/lub tereny obsługi komunikacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 1 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 3,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 85% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
 - f) dopuszcza się dominantę o wysokości nie większej niż 1,5 m liczonej od wysokości budynku,
 - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 60°,
 - h) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej i/lub tereny obsługi komunikacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,
 - f) dopuszcza się dominantę o wysokości nie większej niż 1,5 m liczonej od wysokości budynku,
 - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 60°,
 - h) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²;
 - i) dla zespołów garaży:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
 - powierzchnia zabudowy nie większa niż 300 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,5,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,

- f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,
- g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 3U** obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,
 - urządzenia towarzyszące,
 - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3,5 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5,

- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m,
- f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,
- g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
 - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele uzdrowiskowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP** obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Z** obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,5,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - e) dopuszcza się budowlę w wysokości do 50 m,
 - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
 - g) dopuszcza się dachy płaskie;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z**, **3KD-Z** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 0 m do 29,2 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
- b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
 - a) ścieżkę rowerową,
 - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,5 m do 45 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
 - a) ścieżkę rowerową,
 - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,4 m do 14,1 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
 - a) ścieżkę rowerową,
 - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
 - d) ulicę jednoprzestrzenną;
- 4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: od 1,7 m do 8,8 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami;
- 3) dopuszcza się:
 - a) elementy technicznego wyposażenia drogi,
 - b) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ulicę jednoprzestrzenną.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDX** obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych i pieszo rowerowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 m zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

UZASADNIENIE
do uchwały nr..... Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
 pomiędzy ulicą Sobieszowska i Cieplicką w Jeleniej Górze

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej Jeleniej Góry jest wynikiem realizacji uchwały 258.XXXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 13 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowska i Cieplicką w Jeleniej Górze.

W wyniku uchwalenie planu utracą swoją moc prawną: częściowo uchwała nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 308, poz. 3635 z dnia 28 listopada 2008 r.).

Przedmiotem planu jest uporządkowanie i uzupełnienie zagospodarowania fragmentu osiedla Cieplice w Jeleniej Górze. Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej funkcją usługową. Dopuszcza się zagospodarowanie części terenów nieużytkowanych z przeznaczeniem na zabudowę, przeważnie mieszkaniową i usługową. W dotychczasowym zagospodarowaniu pozostają wybrane tereny zieleni, w tym lasy, oraz wody powierzchniowe. Trzon układu komunikacyjnego pozostawia się bez zmian. Na planowanych terenach zurbanizowanych dokonuje się jego powiększenia o nowe odcinki układu drogowego. Oprócz tego zakłada się powiększenie ulicy Sobieszowskiej w kierunku zachodnim.

Teren objęty planem zlokalizowany jest na południowy zachód od centrum miasta, w obrębie Cieplice. Zawiera się pomiędzy ulicami Sobieszowską, Cieplicką, Orlą i Sprzymierzonych. Oś terenu tworzy dolina rz. Kamienna. Zainwestowanie tworzą tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz tereny usług. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

W piśmie z dnia 5 kwietnia 2018 r. znak: IGK14e-201-44.2/2018 PKP Polskie Linie Kolejowe zaopiniowały plan negatywnie, ze względu na błędne wskazanie na rysunku planu terenu zamkniętego oraz nie uwzględnienie go w treści mpzp. Zaproponowano, aby do §15 wprowadzić ustalenie, że nie dotyczy on terenu 1KK. Wskazano również, aby w §32 ust. 2 dopisać, że nie dotyczy budynków służących do podstawowej działalności zarządcy infrastruktury kolejowej. Projekt planu został gruntownie przeanalizowany zgodnie z decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 marca 2014r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych oraz zmian powyższej decyzji. W wyniku tego stwierdzono, że tereny zamknięte zostały wrysowane poprawnie. W granicach opracowania planu znajduje się jedna działka ewidencyjna, przez którą przebiega linia kolejowa uznana jako tereny zamknięte jest nią działka nr 5 obręb Cieplice IV pow. 0,1537, teren opracowania graniczy od północy z działkami nr 76 i 29, które również w decyzji zostały uznane jako tereny zamknięte, działki te nie znajdują się jednak w granicach opracowania przedmiotowego planu. §15 został wykreślony, ponieważ obszar objęty planem nie znajduje się w zasięgu oddziaływania lotnisk. Na terenie komunikacji kolejowej dopuszczono zabudowę, dopuszczono również budowle w wysokości do 50 m.

W piśmie z dnia 23 marca 2018 r. znak: WR.RPP.610.1235.2018.ag Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie zaopiniowały plan negatywnie w zakresie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W piśmie zwrócono uwagę, iż poziom zagrożenia wynikający z map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego nie został odzwierciedlony w ustaleniach szczegółowych planu oraz zauważono, że lokalizowanie nowej zabudowy w zasięgu stref zagrożenia powodzią naraża ją na zalewanie i uszkodzenie. W związku z powyższym z obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyłączone obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające

z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa dolnośląskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Obszar planu nie jest położony w granicach form ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) *przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko*.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oraz stref ochrony archeologicznej.

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

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

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

Obszar w całości zlokalizowany jest w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych "Cieplice" oraz w granicach złoża kopaliny podstawowej o nazwie "Cieplice" (WL7926). W graniach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- walory ekonomiczne przestrzeni

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

- prawo własności

W granicach planu znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W przedmiotowej zmianie planu przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-Z, KD-L i KD-D. W procesie przygotowywania planu miejscowego

uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

- potrzeby interesu publicznego

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

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

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

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

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Jelenia Góra w ustawowym terminie.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

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

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

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

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

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,
- nowa zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych; obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

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

Ustalenia planu są zgodne z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowaniem programu sporządzenia planów” stanowiącą załącznik do uchwały nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. W analizie wskazano na konieczność zweryfikowania ustaleń obowiązującego planu przyjętego uchwałą nr 270/XXXVII/08 w zakresie przebiegu granic strefy „C” ochrony uzdrowiskowej. Obszar planu nie został wprawdzie wskazany w analizie jako obszar, który wymaga sporządzenia lub aktualizacji/zmiany planu jednak w analizie zapisano, że w przypadku pojawiania się nowych istotnych uwarunkowań, dopuszcza się przystępowanie do sporządzania miejscowego planu dla innych obszarów. W przypadku przedmiotowego planu takimi uwarunkowaniami są m.in. położenie części obszaru planu w granicach terenów zagrożonych powodzią, położenie w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych oraz złożone wnioski właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy planu wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodna.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie prawdopodobnie z dodatnim bilansem finansowym.

Przewidywane wpływy do budżetu gminy przewyższą wydatki. Jedynie w przypadku pierwszego roku po uchwaleniu planu bilans wpływów i wydatków jest ujemny. Największym wydatkiem związanym z uchwaleniem planu będzie koszt budowy i poszerzenia dróg publicznych (ok. 86% ogólnych wydatków). Szacowany wpływ z obszaru objętego planem w skali okresu prognozy będzie związany z wpływami odpowiednio z: podatków od budynków (powierzchni użytkowej), renty planistycznej, opłat od czynności cywilnoprawnych, podatków od nieruchomości gruntowych oraz opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Dochody miasta będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej w obszarze objętym planem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru pod projektowane funkcje stanowić będzie inwestycję korzystną dla miasta. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowska i Cieplicką w Jeleniej Górze, jest zgodny z polityką

przestrzenną miast Jelenia Góra oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta Jeleniej Góry uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej Jeleniej Góry przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowska i Cieplicką w Jeleniej Górze.