

**Do pisma znak: A-AU.6727.164.2015, z dnia 15 czerwca 2015 r.**

**Uchwała Nr 156.XIX/2011  
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY  
z dnia 22 listopada 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu  
Śródmieścia – część północna w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr 197/XX/2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 20 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu Śródmieścia w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwała nr 482/XXXVII/2001 z dnia 22 maja 2001 r. z późn. zmianami),

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia – część północna w Jeleniej Górze.

2. Plan obejmuje północną część śródmieścia Jeleniej Góry położoną pomiędzy ulicami 1 Maja na południu oraz Podwale i Osiedle Robotnicze na północy, od ul. K. Stefana Wyszyńskiego na zachodzie do stadionu miejskiego na wschodzie. W granicach planu znajduje się także zachodni fragment starego miasta oraz północno – wschodnia część Osiedla Robotniczego, a także teren położony na północ od ul. Powstańców Śląskich do koryta rzeki Bóbr i teren położony u zbiegu ulic Osiedle Robotnicze i Mostowa do koryta rzeki Bóbr.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficznym do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 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.

5. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawiera:

- a) § 14 - tabela rubryka A,  
b) § 15 ust. 1 do 4,  
c) § 16 - tabela rubryka A,  
d) rysunek planu,  
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustalenia w tym zakresie zawiera:  
a) § 5,  
b) § 14 - tabela rubryka D,  
c) § 15 ust. 1 do 4,  
d) § 16 - tabela rubryka D,  
e) rysunek planu,  
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustalenia w tym zakresie zawiera:  
a) § 8,  
b) § 9,  
c) § 14 - tabela rubryka B,  
d) § 16 - tabela rubryka B,  
e) rysunek planu,  
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustalenia w tym zakresie zawiera:  
a) § 10,  
b) § 11,  
c) § 12,  
d) § 13,  
e) § 14 - tabela rubryka C,  
f) § 15,  
g) rysunek planu,  
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera:  
a) § 7,  
b) rysunek planu,  
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - ustalenia w tym zakresie zawiera:  
a) § 14 - tabela rubryka D,  
b) rysunek planu,  
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - ustalenia w tym zakresie zawiera:  
a) § 14 - tabela rubryka E,  
b) rysunek planu,  
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ustalenia w tym zakresie zawiera:  
a) § 6,  
b) rysunek planu - jako propozycja podziału,  
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy - ustalenia w tym zakresie zawiera:  
a) § 5 ust. 2,  
b) § 8 ust. 1 pkt 1,  
c) § 9 ust. 1 pkt 4,  
d) § 14 - tabela rubryki B, C, D, E,  
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustalenia w tym zakresie zawiera:  
a) § 15,



- b) § 16,
  - c) § 17,
  - d) § 18,
  - e) rysunek planu,
  - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
    - ustalenia w tym zakresie zawiera:
      - a) § 14 - tabela rubryka F,
      - b) § 16 - tabela rubryka F,
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustalenia w tym zakresie zawiera § 20,
  - 13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m - ustalenia w tym zakresie zawiera:
    - a) § 14 ust. 13,
    - b) rysunek planu,
  - 14) granice terenów służących organizacji imprez masowych - ustalenia w tym zakresie zawiera:
    - a) § 14 ust. 8 tabela rubryka A i rubryka D,
    - b) rysunek planu.
2. W planie nie występują tereny wymagające określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych.

### § 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) w zakresie ustaleń ogólnych:
  - a) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
  - b) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - c) **uchwała** – niniejsza uchwała,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
  - b) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
  - c) **równorzędne przeznaczenie terenu lub obiektu** - przeznaczenie będące zamiennym sposobem zagospodarowania, w stosunku do przeznaczenia podstawowego, dopuszczone przepisami szczegółowymi uchwały,
  - d) **uzupełniające przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
  - e) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 3) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) **mieszkanie towarzyszące** – mieszkanie, określone w przepisach odrębnych, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu,



- b) **usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym** – usługi komercyjne o lokalnym zasięgu obsługujące (np. kwatera zabudowy lub część dzielnic), nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem handlu hurtowego, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300m, rzemiosła produkcyjnego, usług rozrywki oraz innych usług powodujących przekroczenia norm hałasu)
- c) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia (w tym parkingi i garaże), infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia pełniące służącą rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- d) **historyczne wille miejskie** – dawne rezydencje mieszkalne o indywidualnych cechach architektonicznych i bogatym detalu; obiekty sytuowane na wydzielonych działkach z towarzyszeniem zieleni,
- e) **zielen** – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa, a także zieleni realizowana na stropodachach w formie zielonych dachów,
- 4) w zakresie ładu przestrzennego:
- a) **dominanta** – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów (masztów antenowych, kominów i innych obiektów technicznych nie zalicza się do dominant),
- b) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub granica działki budowlanej równoległa do osi tej drogi,
- c) **kwatera zabudowy** – teren w granicach jednego przeznaczenia podstawowego z budynkami usytuowanymi obrzeżnie, ograniczony z zewnątrz obszarami przestrzeni publicznej,
- d) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach z wyłączeniem kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniami zawartymi w § 5 ust.3,
- e) **obowiązująca linia zabudowy** – linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach z wyłączeniem kondygnacji nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, z zastrzeżeniami zawartymi w § 5 ust.3, oraz § 14,
- f) **oś widokowa – kompozycyjna** – linia, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania ustalonego obiektu bądź zespołu obiektów architektonicznych lub krajobrazowych,
- g) **pierzeja** – ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu,
- h) **posadzka urbanistyczna do specjalnego opracowania** – powierzchnia terenu, na której należy stosować jednolite rozwiązania kompozycyjne, dendrologiczne i materiałowe, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z wymagań ochrony konserwatorskiej,
- i) **przejazd bramowy** – należy przez to rozumieć wydzielony w części parterowej budynku wjazd dla samochodów, łączący obszar przestrzeni publicznej z wnętrzem blokowym,
- j) **przejście bramowe** – należy przez to rozumieć wydzielone w części parterowej budynku przejście piesze (pasaz), łączące obszar przestrzeni publicznej z wnętrzem blokowym,



- k) **przestrzeń publiczne** – ogólnodostępne tereny oraz inne tereny bezpośrednio do nich przyległe, w tym prywatne o ograniczonej dostępności, tworzące wyodrębnioną przestrzeń, którą ograniczają elementy istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, stanowiące integralną część tej przestrzeni (tj. ogrodzenia, elewacje frontowe budynków, elementy małej architektury, szpalery zieleni itp.). Oznaczony na rysunku planu zasięg przestrzeni publicznej na terenach, na których plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy należy rozumieć jako przestrzeń sięgającą do frontowej ściany budynków,
- l) **punkt szczególny** – obiekt małej architektury, przyciągający uwagę obserwatorów,
- m) **strefa obsługi technicznej wewnątrz blokowych** - obszar wyznaczony w ramach innego przeznaczenia podstawowego, w granicach którego można lokalizować ulice dojazdowe wewnętrzne, obiekty technicznego wyposażenia oraz zieleni,
- n) **urządzenia towarzyszące** – budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- o) **wnętrze blokowe** - należy przez to rozumieć obszar zlokalizowany wewnątrz kwartału zabudowy, przeznaczony pod zieleni lub urządzenia towarzyszące,
- p) **zabudowa plombowa** - budynki stanowiące przedłużenie lub uzupełnienie pierzei, bezpośrednio przylegające co najmniej jedną ścianą szczytową do istniejących budynków,
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci na całym budynku oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy lub będącej elewacją frontową,
- b) **kąt nachylenia połaci** - kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,
- c) **wymagany przebieg kalenicy** - ustalony kierunek przebiegu najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy,
- d) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
- e) **wskaźnik zabudowy działki** - wartość stanowiąca stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki; wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
- f) **wskaźnik intensywności zabudowy** - wartość stanowiąca stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki; wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dotyczących intensywności zabudowy w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
- 6) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: **strefa stosowania środków ochrony akustycznej** - obszar, na którym w przypadku udowodnienia szkodliwego wpływu inwestycji na środowisko w zakresie hałasu i wibracji, należy stosować rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ inwestycji, takie jak ekrany akustyczne lub zwarte zespoły zieleni trzystopniowej, w tym zimozielonej
- 7) w zakresie komunikacji:



a) **przeście bezkolizyjne** - należy przez to rozumieć przeście dla pieszych, wyodrębnione w innym poziomie w stosunku do przeznaczenia podstawowego lub ustalonej w planie przestrzeni publicznej, w tym przejścia podziemne w formie tuneli lub nadziemne w formie kładki,  
 b) **pojazdy specjalne** - pojazdy uprzywilejowane w rozumieniu przepisów odrębnych, pojazdy służb komunalnych, wozy asenizacyjne oraz pojazdy służące wywozowi odpadów.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole określające przeznaczenie terenów,
  - d) numery terenów,

- 2) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązujące linie zabudowy,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) miejsca zmiany typu linii zabudowy,
  - d) wymagany przebieg kalenicy,
  - e) projektowane dominanty,
  - f) punkty szczególne,
  - g) osie widokowo - kompozycyjne,
  - h) obiekty wskazane do przebudowy ze względu na krajobrazowy,
  - i) przejście bramowe,
  - j) przejazd bramowy,
  - k) strefa obsługi technicznej wnętrza blokowych,
  - l) posiadki urbanistyczne do specjalnego opracowania,
  - m) obszary przestrzeni publicznej w ramach innego przeznaczenia podstawowego,

- 3) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - a) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
  - b) strefa stosowania środków ochrony akustycznej,
  - c) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
  - d) granica strefy ochrony ekspozycji układu zabytkowego,

- 4) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) inne zabytki nieruchome,
  - b) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsama z granicą ośrodka staromiejskiego wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 364 z dn. 25.11.1956r.,
  - c) granica strefy ścisłej ochrony archeologicznej,

- 5) oznaczenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) granice terenów wyznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m,
  - b) granice terenów służących organizacji imprez masowych,
  - c) granica terenów zamkniętych,

- 6) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) symbole określające tereny komunikacji drogowej, pieszej i kolejowej,



- b) symbole określające tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) strefa lokalizacji przejścia bezkolizyjnego,
  - d) miejsce włączenia komunikacji wewnętrznej do drogi publicznej,
  - e) miejsce docelowego zamknięcia ulicy dojazdowej,
  - f) przebieg głównych ciągów pieszych i/lub rowerowych – obowiązujący w zakresie powiązań.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
  - 2) relikty murów obronnych wpisane do rejestru zabytków,
  - 3) obszar ochrony konserwatorskiej ciągu kamienic przy ul. 1 Maja wpisany do rejestru zabytków,
  - 4) istniejące dominanty,
  - 5) granice obszarów objętych programem rewitalizacji,
  - 6) stanowisko archeologiczne,
  - 7) orientacyjne podziały geodezyjne,
  - 8) granice i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w tym:
    - a) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią  $p=1\%$ , uznane za obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) granica obszaru wymagającego ochrony przed zalaniem  $p=1\%$ ,
    - c) projektowany wał przeciwpowodziowy lub mur II klasy,
    - d) podniesienie korony drogi, wału przeciwpowodziowego lub muru oporowego,
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - w przypadku przebudowy lub adaptacji budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających ustaloną w planie liczbę kondygnacji, wysokość zabudowy bądź kąt nachylenia dachu, obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń szczegółowych uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych.

2. Zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,
- 2) lokalizacji wolnostojących masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, takich jak kominy i silosy, za wyjątkiem masztów służących lokalizacji urządzeń łączności publicznej,
- 3) lokalizacja masztów służących lokalizacji urządzeń łączności publicznej jest dopuszczalna pod warunkiem:
  - a) nie przekroczenia wysokości 15,00m,
  - b) nadania w/w obiektom indywidualnej formy o wysokich walorach plastycznych i materiałowych

3. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1,5 m,
- 2) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy:
  - a) zakazuje się dokonywania odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektu, chyba że przepisy szczegółowe uchwały stanowią inaczej,
  - b) dopuszcza się ich remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę.



4. Ustala się strefę obsługi technicznej wnętrza blokowego, w której należy stosować następujący sposób zagospodarowania:
  - 1) należy zlokalizować terenowe urządzenia rekreacyjne, służące mieszkańcom kwartału zabudowy oraz zieleni,
  - 2) dopuszcza się lokalizację parkingu terenowego, o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni strefy,
  - 3) dopuszcza się lokalizację parkingu wielopoziomowego, przy czym obowiązuje:
    - a) wysokość zabudowy – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
    - b) przykrycie dachu budynku nasypem ziemnym,
    - c) zagospodarowanie powstałego nasypu zielenią,
    - 4) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego,
    - 5) zakazuje się lokalizowania wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych z wyłączeniem parkingu, o którym mowa w pkt 4.
5. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych na terenach nowoprojektowanych, o ile ustalenia szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej:
  - 1) obowiązek wydzielenia w obrębie terenu inwestycji miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
    - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m powierzchni użytkowej funkcji usługowej
  - c) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach usług publicznych
  - 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w granicach działki, ilość stanowisk postojowych określona w pkt 1 podlega zsumowaniu,
  - 3) ilość miejsc postojowych, określona w pkt 1 może być inna, lub miejsca postojowe mogą być wyznaczone poza terenem inwestycji, jeżeli teren ten przylega wyjącznie do ulicy o ograniczonej dostępności dla ruchu kołowego,
  6. Ustala się ochronę osi widokowo – kompozycyjnych, dla których obowiązuje:
    - 1) zakaz:
      - a) sytuowania wszelkich elementów, przesłaniających widok na obiekt bądź zespół obiektów architektonicznych lub krajobrazowych,
      - b) nadwieszania elementów informacyjnych nad ulicami będącymi osiami widokowo – kompozycyjnymi,
      - c) sytuowania na obiektach, stanowiących obudowę osi widokowo – kompozycyjnej, elementów reklamowych za wyjątkiem sztyldów,
      - 2) w przypadku iluminacji zespołu zabudowy, stanowiącego obudowę osi widokowo – kompozycyjnej, obowiązuje wyeksponowanie najbardziej wartościowych obiektów zabudowlanych.
    7. Ustala się miejsca lokalizacji nowych dominant, przy czym:
      - 1) wysokość dominanty nie może przekraczać 25% wysokości obiektu ustalonej w przepisach szczegółowych,
      - 2) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrębie ścian nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku,
      8. Ustala się następujące zasady rozmieszczania urządzeń informacyjnych i reklamowych:
        - 1) na obiektach zabudowlanych ujętych w rejestrze lub ewidencji zabudowlanych dopuszcza się sytuowanie wyjącznie sztyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficznego firmy mieszczącej się w tym obiekcie,
        - 2) tablice informacyjne należy umieszczać w strefie wejściowej budynku, zgrupowane w pionie lub poziomie, o jednakowych wymiarach nie większych niż 60 x 45 cm i jednakowym tle,
        - 3) sztyldy reklamowe należy umieszczać w pasie międzygzymsowym nad parterem obiektu oraz przyjąć zasadę przestrzenności ekspozycji sztyldu, z zastosowaniem takich elementów



- jak kasetony, litery cięte, indywidualne znaki i formy graficzne, gabloty, neony, metaloplastyka i technologie kowalskie,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych o wymiarach nie większych niż 1,5 m x 3,0 m, przy czym:
- a) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych na ścianach szczytowych obiektów, nie posiadających elementów wystroju architektonicznego,
  - b) zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych na terenach zlokalizowanych w granicach stref ochrony konserwatorskiej, stref ochrony krajobrazu kulturowego lub stref ochrony ekspozycji układu zabytkowego.

§ 6. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 4 ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 250m,
- 2) z zastrzeżeniem pkt 4 ustala się minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 10,0 m,
- 3) ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°,
- 4) dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

§ 7. 1. W granicach planu określa się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny komunikacji publicznej kołowej i pieszej, oznaczone symbolami **KD/Z**; **KD/L**; **KD/D**; **Kpj**; **Kp** oraz **Kr**,
- 2) tereny zieleni parkowej,
- 3) oznaczone na rysunku planu obszary przestrzeni publicznej, w ramach innego przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z wymagań ochrony konserwatorskiej:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) parkingów terenowych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) urządzeń technicznych,
  - d) zieleni,
  - e) urządzeń informacji miejskiej,
  - f) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - g) obiektów usługowo handlowych lub higieniczno sanitarnych, z wyłączeniem obiektów kontenerowych, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20m, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, lokalizowanych wyłącznie na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2,
- 2) dopuszcza się iluminację zespołów zieleni, przy czym należy uwzględniać zróżnicowany charakter zieleni, z podkreśleniem rytmu szpalerów, zieleni o charakterze parkowym, zieleni o układzie swobodnym oraz zieleni skarp.

3. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej:

- 1) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia i dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki,
- 2) na elewacjach obiektów dopuszcza się:
  - a) umieszczanie anten telekomunikacyjnych jedynie w taki sposób, aby nie były widoczne z obszaru przestrzeni publicznych,



- b) lokalizowanie markiz oraz reklam umieszczanych na markizach.  
4. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:
- 1) tereny komunikacji publicznej kołowej i pieszej, oznaczone symbolami KD/Z; KD/L; KD/D; KPj; KP oraz Kr,
  - 2) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 76. ZP/Kp oraz 77. 78. 82. 86. 87. 88. ZP/Kp, Kr.

### Rozdział 3.

#### § 8. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów szczególnych,
- 2) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 3) wyznacza się tereny w ramach innego przeznaczenia podstawowego, na których obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
- 4) dopuszcza się niższy procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, niż określony w przepisach szczególnych uchwały, w przypadku istniejących działek i zlokalizowanych na nich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 5) w przypadku, o którym mowa w pkt 4, zakazuje się pomniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami: a) M/U; M, U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, b) MW/U; M, MW, U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego, c) UP - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży, w przypadku utrzymania funkcji oświaty. W przypadku likwidacji funkcji oświatowej tereny UP nie podlegają ochronie akustycznej,
- 2) wyznacza się strefę stosowania środków ochrony akustycznej.
- 3) Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, uznanych za obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 4) w stosunku do występujących w obszarze planu chronionych gatunków flory i fauny obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. 1. Wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której:

- 1) obowiązują ochrona istniejących szpalerów zieleni wysokiej - nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starzych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 2) obowiązują zakaz stosowania pełnych oraz ogrodzeń z typowych elementów betonowych,
- 3) obowiązują wymóg stosowania kolorystyki elewacji budynków,
- 4) obowiązują wymóg stosowania pokryć dachów w kolorach czerwonym, brązowym, oliwkowym, grafitowym lub szarym,
- 5) obowiązują zakaz umieszczania banerów reklamowych oraz tablic świetlnych LED na budynkach,
- 6) obowiązują zakaz lokalizacji tablic informacyjnych i reklamowych, w tym tablic świetlnych LED i banerów reklamowych na ogrodczeniach,
- 7) w stosunku do obiektów technicznych takich jak garaże, miejsca składowania odpadów lub stacje elektroenergetyczne, nakazuje się wbudowanie w kubaturę obiektu



przeznaczenia podstawowego lub dostosowanie do obiektów przeznaczenia podstawowego pod względem zastosowanych materiałów elewacyjnych, detalu architektonicznego, a także kształtu i pokrycia dachowego,

8) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych takich jak kioski, komórki, stragany, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej.

2. Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji układu zabytkowego w odległości 50 m od wyznaczonej na rysunku planu granicy strefy, jednak nie dalej niż do granicy niniejszego planu, w której obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, przesłaniającej panoramę układu zabytkowego, objętego ochroną.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10. 1.** Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków.

2. Wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich otoczeniu, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Uwzględnia się obszar ochrony konserwatorskiej, obejmujący ciąg kamienic przy ulicy 1-go Maja, wobec którego obowiązują zasady ochrony, o których mowa w ust.2; dla obiektów nie posiadających indywidualnego wpisu do rejestru zabytków, a objętych obszarem ochrony, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obejmują elewacje oraz dachy tych obiektów.

**§ 11. 1.** Ustala się zakres ochrony konserwatorskiej innych zabytków nieruchomych, przy czym:

- 1) dopuszcza się dokonywanie przebudowy tych obiektów w dostosowaniu do potrzeb użytkowników oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakres ochrony konserwatorskiej określony w tabeli należy traktować jako zespół elementów, których uwzględnienie w procesie budowlanym, dotyczącym danego obiektu jest obligatoryjne.

2. Ustala się obiekty zabytkowe objęte ochroną, przy czym wykaz innych zabytków nieruchomych wraz z zakresem ich ochrony określono w tabeli:  
[...]

**§ 12. 1.** Ustala się strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach których wszelkie prace budowlane, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, jak przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków.

2. Przepisu określonego w ust.1 nie stosuje się do wnętrza obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków.

**§ 13.** Ustala się zasady ochrony zabytków archeologicznych:

- 1) określa się strefę ścisłej ochrony archeologicznej, w granicach której obowiązuje wykonywanie badań archeologicznych oraz ich dokumentowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) określa się strefę obserwacji archeologicznej, obejmującej pozostałe tereny. Strefę tę uznaje się za obszar, na którym znajdują się zabytki archeologiczne w rozumieniu przepisów odrębnych i ustala w jej granicach zasady postępowania wynikające z tych przepisów.
- 3) dopuszcza się ekspozycję nieruchomych zabytków archeologicznych w miejscu odkrycia.



## Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe

[...]

§ 14. 3. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z nieuciągliwymi usługami jako przeznaczeniem uzupełniającym, o symbolu MW/U dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu		1	2	Ustalenia
	Symbol i numer terenu	A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	Wszystkie tereny, tj.: od 4. MW/U do 16. MW/U	1) przeznaczenie podstawowe: teren, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, mieszkania lub zespół takich budynków, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi nieuciągliwe o charakterze lokalnym, b) wbudowane urządzenia towarzyszące, c) zielen, 3) zakazuje się lokalizacji: a) wolnostojących obiektów garażowych, lokalizowanych w granicach wydzielonych nieruchomości, b) obiektów gospodarczych takich jak komórki, altany,
			(...)	
		B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Wszystkie tereny, tj.: od 4. MW/U do 16. MW/U	1) obowiązują przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, 2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
			4. 5. 6. 7. 9. 10. 13. 16. MW/U	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 9 ust. 1,
			(...)	
			4. MW/U, 10. do 16. MW/U	obowiązują ustalenia dotyczące innych zabrytek nieruchomości, o których mowa w § 11,
		C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	4. 5. 6. 7. MW/U	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt 1,
			(...)	
			Wszystkie tereny, tj.: od 4. MW/U do 16. MW/U	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 11 oraz ustaleniach indywidualnych dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi
		D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Wszystkie tereny, tj.: od 4. MW/U do 16. MW/U	
			(...)	



		<p>przepisami odrębnymi,</p> <p>3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne, za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,</p> <p>4) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek,</p> <p>5) wobec elewacji obiektów i ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia zawarte w § 7 ust.3,</p>
	(...)	
	7. MW/U	<p>1) rodzaj zabudowy - zwarta w formie pierzei,</p> <p>2) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12m oraz nie może przekraczać 15 m,</p> <p>3) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek od 1 do 2,</p> <p>4) należy uwzględnić lokalizację:</p> <p>a) strefy obsługi technicznej wnętrza blokowego, o której mowa w § 5 ust. 4,</p> <p>b) nowej dominanty, o której mowa w § 5 ust. 7,</p> <p>5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznie nachylonych połaciach</p> <p>b) kierunek przebiegu kalenicy zgodny z rysunkiem planu,</p> <p>c) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°,</p> <p>d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,</p> <p>e) obowiązek stosowania dachówki,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik budowy wynosi 0.45,</p> <p>7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0.9,</p>
	(...)	
E . Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Wszystkie tereny tj.: od 4. MW/U do 16. MW/U	obowiązują zasady ochrony przed hałasem, o której mowa w § 8 ust.2,
	(...)	
	4. 6. 7. 8. 11. 16. MW/U	<p>do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się lokalizowanie:</p> <p>1) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,</p> <p>2) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,</p>



3) obiektów małej architektury, ogrodzeń, przy czym dopuszcza się ich lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy.	
---	--

4. Ustala się tereny zabudowy średmiejskiej, o symbolach MW,U oraz MW,U+KP, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Symbol i numer terenu	Ustalenia
1	2	3
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	wszystkie tereny tj.: 17. MW,U+KP 18. do 44. MW,U	1) przeznaczenie podstawowe równorzędne - teren, na którym zlokalizowano: a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, to jest budynek wielorodzinny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, b) usługi komercyjne, to jest obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, oświaty, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m <sup>2</sup> , gastronomii oraz turystyki i hotelarstwa lub innych służących obsłudze ludności, za wyjątkiem handlu hurtowego i rzemiosła produkcyjnego, c) usługi sektora publicznego, uzupełniające: 2) a) parkingi, b) budowane urządzenia towarzyszące, c) zieleni,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wszystkie tereny tj.: 17. MW,U+KP 18. do 44. MW,U	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
	(...)	
	18. 21. 22. 25. 26. 31. 32. 33. 35. 36. 39. 40. 41. 43. MW,U	obowiązują przeznaczenie co najmniej 15% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
	(...)	obowiązują przeznaczenie co najmniej 10% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
	21. 22. 24. 26. do 44. MW,U	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 9 ust.1,
	(...)	
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	18. 19. 20. 29. 33. MW,U	obowiązują ustalenia dotyczące zabytków nieruchomych znajdujących się w rejestrze zabytków, o których mowa w § 10,
	27. 29. 30. 33. 34. 37. 38. 39. 40. MW,U	obowiązują ustalenia dotyczące obszaru ochrony konserwatorskiej ulicy 1-go Maja, o którym mowa w § 10 ust.3,
	(...)	







Problematyka planu	1	2	3
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	72. 73. US/U	1) przeznaczenie podstawowe: teren, na którym zlokalizowane obiekty oraz urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi publiczne, b) usługi komercyjne, pod warunkiem nie	Ustalenia

8. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji o symbolu US/U, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

[...]

F. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	17. MW, U + KP, 19. 20. 23. 24. 25. 26. 28. 33. do 38. 41. do 44. MW, U	1) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, 2) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej, 3) obiektów małej architektury, 4) ogrodzeń, przy czym dopuszcza się ich lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy.
	(...)	
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	18. 19. 20. 29. 33 MW, U	obowiązuje ochrona obiektów i terenów, o których mowa w § 10,
	(...)	
D. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	0.75,	5) ustala się liczbę samodzielnych obiektów zlokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 1, 6) dopuszcza się lokalizację parkingów i garaży, przy czym należy stosować następujące zasady: a) w przypadku parkingu terenowego, obowiązuje przeznaczenie co najmniej 20% powierzchni parkingu na zieleń, w tym zieleń wysoką, b) w przypadku parkingu jednokondygnacyjnego, obowiązuje przykrycie dachu budynku nasypem ziemnym oraz zagospodarowanie powstałego nasypu zielenią, c) w przypadku parkingu wielopoziomowego, dopuszcza się jego lokalizację wyjątkowo w granicach określonych przez nieprzekraczalną linię zabudowy oraz wysokość obiektu jak w pkt 2, d) zakazuje się lokalizowania wolnostojących jednokondygnacyjnych obiektów garażowych i gospodarczych, e) dopuszcza się zagęszczenie parkingu w ziemi, 7) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi



		powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu, c) tereny ciągów pieszych, d) urządzenia towarzyszące, e) zieleni,
	72. 73. US/U	wyznacza się obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w § 7 ust.1 pkt 3,
	(...)	
<b>B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	72. 73. US/U	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
	72. US/U	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony krajobrazu kulturowego o której mowa w § 9 ust. 1,
	72. US/U	obowiązuje przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
	(...)	
<b>C . Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	72. US/U	obowiązują ustalenia dotyczące: a) innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11, b) strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt 1,
	(...)	
<b>D . Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	72. US/U	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) wobec ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, 3) z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 11 dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi,
	(...)	
<b>E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów</b>	72. 73.US/U	nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów
<b>F . Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	72. 73.US/U	nie dopuszcza się

[...]

## Rozdział 6.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Ustala się tereny dróg publicznych, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi, związanymi z ruchem pojazdów lub pieszych.



[...]

Oznaczenie na rysunku planu	Nr	Ustalenia
1	2	
Kp, Kpj, Kpj/Kr	1-13	wyznacza się ciągi piesze i pieszo jezdne
Kp.		
(...)		
Kp.	5	1) wyznacza się ciąg pieszy z wyłączeniem ruchu kołowego i ruchu rowerowego, 2) należy stosować zasady dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt 1,
(...)		

w tabeli:

4. Ustala się tereny ciągów pieszych i pieszo - jezdnych, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli i pojazdów specjalnych, wraz ze znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu ścieżkami rowerowymi, zielenią, urządzeniami technicznymi i obiektami małej architektury, o symbolach Kp, Kpj oraz Kpj/Kr, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone

[...]

Oznaczenie na rysunku planu	Nr	Ustalenia
1	2	
(...)		
KD/L.	1-4	wyznacza się ulice lokalne
KD/D.	1-9	wyznacza się ulice dojazdowe
	5	1) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy, 2) należy uwzględnić posadzkę do specjalnego opracowania, szpalerowym, 3) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i ścieżkę rowerową, 4) należy zlokalizować połączenia z ulicami wewnętrznymi: a) KD.W.1 i KD.W.3, b) obsługującymi tereny 4. MW/U i 25. MW/U, 5) należy stosować zasady dotyczące strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 9 ust. 1, 6) należy stosować zasady dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt 1,
	(...)	
	5	1) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy, 2) należy uwzględnić posadzkę do specjalnego opracowania, szpalerowym, 3) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i ścieżkę rowerową, 4) należy zlokalizować połączenia z ulicami wewnętrznymi: a) KD.W.1 i KD.W.3, b) obsługującymi tereny 4. MW/U i 25. MW/U, 5) należy stosować zasady dotyczące strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 9 ust. 1, 6) należy stosować zasady dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt 1,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w tabeli:



## Rozdział 7.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 17.** Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, za zgodą zarządcy terenu,
- 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic i ciągów pieszych,
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje,
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego,
- 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

**§ 18.** Ustala się następujące szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Rodzaj systemu infrastruktury technicznej	Nr terenu	ustalenia
1	2	3
1. elektro-energetyka	teren planu	1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy; 2) sieci należy wykonywać jako kablowe, pod powierzchnią terenu, 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń, 4) stacje elektroenergetyczne lokalizowane w ramach innego przeznaczenia podstawowego należy kształtować w nawiązaniu formą do obiektów przeznaczenia podstawowego; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w kubaturę obiektu przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. gazownictwo	teren planu	ustala się obowiązek rozbudowy sieci gazowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
	106.G	1) wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz – stacja redukcyjno – pomiarowa II <sup>o</sup> , 2) ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 9 ust. 1 oraz strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 ust. 1, 3) teren należy zagospodarować zielenią, z uwzględnieniem nasadzenia zwartej zieleni wzdłuż ogrodzenia, w sposób przesłaniający urządzenia towarzyszące, 4) zgodnie ze studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bóbr tereny położone są w strefie zalewu 1% - uznanej za obszar wymagający ochrony przed zalaniem wodami powodziowymi z uwagi na zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową
3. wodociągi	teren planu	1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z miejskiego wodociągu grupowego,



<p>3) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody,</p> <p>1) ustala się obowiązek budowy sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,</p> <p>2) sieci bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać docelowo poprzez sieć kanalizacji grawitacyjnej do miejskiej oczyszczalni ścieków, 3) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacyjnej,</p>	teren planu	4. kanalizacja
<p>1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji deszczowej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy,</p> <p>2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,</p>	teren planu	5. wody opadowe
<p>1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekazywających telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 5 ust. 2 pkt 2 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,</p>	teren planu	6. telekomunikacja
<p>1) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, 2) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w następujący sposób:</p> <p>a) umożliwić segregację odpadów,</p> <p>b) osłonić ogrodzeniem o wysokości co najmniej 1,5 m,</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację miejsc na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, w pomieszczeniach będących częścią obiektów przeznaczania podstawowego, 4) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,</p> <p>5) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>6) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska,</p>	teren planu	7. gospodarka odpadami
<p>1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrzone będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:</p> <p>a) systemem grzewczym z sieci ciepłowniczej,</p> <p>b) gazem z sieci gazowej,</p> <p>c) energią elektryczną,</p> <p>d) paliwami płynnymi,</p> <p>e) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,</p> <p>f) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii, o których mowa w lit. a - e.</p>	teren planu	8. ciepłownictwo



		<p>2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi technologie grzewcze, o których mowa w pkt 1.</p>
--	--	--

§ 19. Uwzględnia się granice terenów zamkniętych, stanowiących tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

## Rozdział 8.

### Ustalenia końcowe

§ 20. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) - stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

---

z up. PREZYDENTA MIASTA  
JELENIEJ GÓRY

.....  
*Lidia Skrzypczak*  
 (podpis osoby upoważnionej)  
2-cie Naczelnika Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa



