

**Projekt**

z dnia ..... 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 18.III.2018 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” 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 8 listopada 2016 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym 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 kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne 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, zewnętrznych wind, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 2 m z wyłączeniem obiektów istniejących,
  - b) oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 3) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, w tym obiekty, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy, miejsca postojowe i parkingi, podziemne garaże wielostanowiskowe;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż określone w przeznaczeniu podstawowym, realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale lub/i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 7) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 8) **urządzenia towarzyszące** – budowle oraz budynki w tym: urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, parkingi, miejsca do parkowania, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 9) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zasadniczej bryły budynków i budowli, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%;
- 6) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 7) wymiarowanie.

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

- 1) granice miasta Jelenia Góra;
- 2) granica strefy "B" ochrony uzdrowiskowej;
- 3) granica historycznego układu urbanistycznego miejscowości Cieplice tożsama z granicą strefy ochrony archeologicznej "OW";
- 4) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie - Q0,2%;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) granica obszaru zespołu pensjonatowo - parkowego przy ul. Hirszfelda 15 i PCK 12 wpisanego do rejestru zabytków nr A/2181/1-3 z dnia 23.04.2010 r.

## **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 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**;
- 7) **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**;
- 8) **tereny obsługi komunikacji** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 9) **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;
- 10) **tereny dróg wewnętrznych** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

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 §6 pkt 3.

**§ 6.** 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) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących o wiatrołapy, windy, podjazdy itp. nie spełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;

- 6) dla budynków istniejących dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy 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.

§ 7. 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 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>.

§ 8. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) obszar zespołu pensjonatowo – parkowego – Hirszfelda 15, PCK 12, - zespół – nr rejestru A/2181/1-3 z dnia 23.04.2010 r.:
  - a) willa w zespole – Hirszfelda 15 – nr rejestru A/2181/1 z dnia 23.04.2010 r.,
  - b) oficyna w zespole – PCK 12 – nr rejestru A/2181/2 z dnia 23.04.2010 r.,
  - c) park w zespole – Hirszfelda, PCK 15 – nr rejestru A/2181/3 z dnia 23.04.2010 r.;
- 2) willa – Krośnieńska 15 – nr rejestru A/5030/879/J z dnia 04.06.1986 r.; oznaczone na rysunku planu.

2. Dla obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dom mieszkalny – Daniłowskiego 2;
- 2) dom mieszkalny – Daniłowskiego 3;
- 3) willa – Daniłowskiego 6;
- 4) budynek mieszkalny - Daniłowskiego 8;
- 5) budynek mieszkalny - Daniłowskiego 9;
- 6) budynek mieszkalny - Daniłowskiego 10;
- 7) budynek mieszkalny - Daniłowskiego 15;
- 8) budynek mieszkalny - Daniłowskiego 16;
- 9) willa – Daniłowskiego 19;
- 10) dom wielorodzinny - Hirszfelda 1;
- 11) willa – Hirszfelda 2;
- 12) willa – Hirszfelda 3;
- 13) willa – Hirszfelda 4;
- 14) dom - Hirszfelda 5;
- 15) willa – Hirszfelda 7;
- 16) willa – Hirszfelda 8;
- 17) dom wielorodzinny - Hirszfelda 9;
- 18) willa – Hirszfelda 12;
- 19) willa – Hirszfelda 14;
- 20) dom - Krośnieńska 1;

- 21) dom - Krośnieńska 3;
- 22) willa – Krośnieńska 4;
- 23) willa – Krośnieńska 5;
- 24) willa – Krośnieńska 8;
- 25) dom - Krośnieńska 12;
- 26) dom - Krośnieńska 13;
- 27) dom wielorodzinny – Villa Stein - Łabska 1;
- 28) willa – Łabska 2;
- 29) willa – Łabska 4;
- 30) willa – Łabska 5;
- 31) willa – Łabska 6;
- 32) willa – Łabska 7;
- 33) willa – Łabska 12;
- 34) willa – Łabska 13;
- 35) willa – Łabska 17/19;
- 36) willa – Łabska 18;
- 37) willa – Łabska 20;
- 38) willa – Łabska 25;
- 39) willa – Łabska 29;
- 40) willa – Łabska 31;
- 41) willa – Łabska 33;
- 42) willa – Łabska 35;
- 43) budynek mieszkalny – PCK 1;
- 44) budynek mieszkalny – PCK 3;
- 45) willa – PCK 4;
- 46) willa – PCK 5;
- 47) budynek mieszkalny – PCK 6;
- 48) willa – PCK 7;
- 49) budynek mieszkalny – PCK 10;
- 50) budynek mieszkalny – PCK 17;
- 51) d. szkoła ewangelicka, ob. dom mieszkalny – Struga 2;
- 52) willa – Struga 4;
- 53) willa – Struga 6;
- 54) willa – Struga 8;
- 55) willa – Struga 10;
- 56) willa – Struga 12;
- 57) willa – Struga 14;
- 58) dom mieszkalny - Wróblewskiego 1;
- 59) dom mieszkalny - Wróblewskiego 2;
- 60) dom mieszkalny - Wróblewskiego 4;

- 61) dom mieszkalny - Wróblewskiego 6;
- 62) dom mieszkalny - Wróblewskiego 10;
- 63) dom mieszkalny - Wróblewskiego 12;
- 64) dom mieszkalny - Wróblewskiego 18;
- 65) dom mieszkalny – Wolności 253;
- 66) dom mieszkalny – Wolności 263;
- 67) dom – Wolności 265;
- 68) dom wraz ze stodołą – Wolności 269;
- 69) dom mieszkalny – Wolności 273;
- 70) dom mieszkalny i gospodarczy – Wolności 275;
- 71) willa – Wolności 281;
- 72) dom mieszkalny – Wolności 287;
- 73) dom mieszkalny – Wolności 291;
- 74) willa – Wolności 293.

2. Dla obiektów, o których jest mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) ochrona oryginalnej historycznej bryły, rzutu, formy dachu, i jego historycznego przekrycia;
- 2) ochrona kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych;
- 3) ochrona historycznej stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) ochrona historycznej struktury tynku;
- 5) zastosować tradycyjne materiały budowlane;
- 6) ochrona historycznego detalu architektonicznego;
- 7) ochrona kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 8) zakazuje się stosowania takich materiałów jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding;
- 9) 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;
- 10) dopuszcza się rozbudowę dla budynków użyteczności publicznej, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio.

**§ 10.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 5MN,MW stanowią zespół kolonii willowych.

2. Dla zespołu kolonii willowych, o którym mowa w ust. 1 obowiązują wymogi konserwatorskie:

- 1) zachowanie willowego charakteru zabudowy;
- 2) kontynuacja lokalizacji zabudowy typu jednorodzinnego z zaleceniem budowy domów wolnostojących;
- 3) zachowanie charakteru i skali zabudowy historycznej;
- 4) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 55° lub dachy płaskie.

**§ 11.** 1. Ustala się strefę obserwacji 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.

**§ 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 do sieci kanalizacji lub retencjonowanie indywidualne;
- 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 miejsca do parkowania;
- 5) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się możliwość parkowania przyulicznego.

**§ 13.** 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 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 strefie „B” ochrony uzdrowiskowej oraz w całości w strefie „C” 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 znajduje się w granicach terenu górniczego i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”;
- 3) działania podejmowane w granicach terenu górniczego (w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji) powinny uwzględniać ochronę złoża wód leczniczych „Cieplice”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami planu;

- 4) w granicach obszaru planu występuje udokumentowane złożo kopaliny podstawowej (kopalina główna - wody lecznicze) o nazwie „Cieplice” i numerze złoża WL7926;
- 5) na obszarze objętym planem znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczony w granicach jak na rysunku planu, dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, zielen;
- 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 10 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: dla terenów 1MN, 4MN, 5MN nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1, dla terenów 2MN, 3MN nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2, dla terenu 6MN nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 0,8, dla terenów 8MN, 10MN, 11MN, 12MN nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,75, dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,1,
  - d) powierzchnia zabudowy: dla terenów 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN nie większa niż 20% powierzchni działki, dla pozostałych terenów nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy: dla terenów 6MN, 10MN, 11MN, 12MN, nie większa niż 10 m, dla pozostałych terenów nie większa niż 12 m,
  - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci: dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 55° lub dachy płaskie, dla pozostałych terenów nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 terenów 1MN, 4MN, 5MN, 6MN nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: dla terenów 1MN, 4MN, 5MN, 6MN nie mniejsza niż 20 m, dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 24 m,
  - 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, 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 9,2 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 3,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
  - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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, 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 6,0 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 2,8,
  - 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 m<sup>2</sup>,
- 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 1,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% 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, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3MN,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 1,6 m do 6 m od linii rozgraniczającej,

- b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
  - f) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55° lub dachy płaskie, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MN,MW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej,
  - 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 11,6 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 0,85,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% 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) 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 m<sup>2</sup>;
- 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 800 m<sup>2</sup>,
  - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN,MW**, **6MN,MW**, **7MN,MW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, zielen;
- 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 7,8 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: dla 5MN,MW, nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2, dla terenu 6MN,MW nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,1, dla terenu 7MN,MW nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,1,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy: nie większa niż 12 m,
  - f) na terenie 5MN,MW 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: dla terenu 5MN,MW nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 55° lub dachy płaskie, dla terenu 6MN,MW nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, dla terenu 7MN,MW nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 7MN,MW nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: dla terenu 7MN,MW nie mniejsza niż 20 m, dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 24 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,MW,U**, **2MN,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, zielen;
- 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 3,9 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN,MW,U, 4MN,MW,U, 5MN,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;
- 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 mniej niż 30% 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 12 m,
  - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° lub dachy płaskie, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $115^\circ$ .

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **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 1,8 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% 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) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $55^\circ$ ,
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych: wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $45^\circ$ , wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich, powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $115^\circ$ .

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN,MW,U**, **8MN,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;
- 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 5,7 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% 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°, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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: **9MN,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;
- 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 9,0 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,8,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% 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°, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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°;
- 6) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, zielen;
- 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 4,7 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% 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 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 55°,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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: **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, zielen;
- 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 3,8 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% 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) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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: **2U** 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 1,4 m do 4,6 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 2,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 14 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 m<sup>2</sup>,
  - 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°.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **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 1,7 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 14 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 3000 m<sup>2</sup>,
  - 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°.

**§ 32.** 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, 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 3,1 m do 4,0 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% 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 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 m<sup>2</sup>,
- 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°.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5U** 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 3,1 m do 6,1 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,4,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 14 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 m<sup>2</sup>,
  - 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°.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - 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°.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji oraz zieleń urządzona, ciągi pieszo-rowerowe i rekreacja,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,03,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 45°,
  - f) wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich,
  - g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 30 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 3 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,5 m do 64,9 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) teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) dla terenu 1KD-Z w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 0 m do 27,0 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) teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,8 m do 23,8 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.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,6 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną;
- 3) dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował –  ..... (Imię i nazwisko)		
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona		
3.	Przegląd - Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona		
4.	Opinia - Radca Prawny		
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona		
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona		

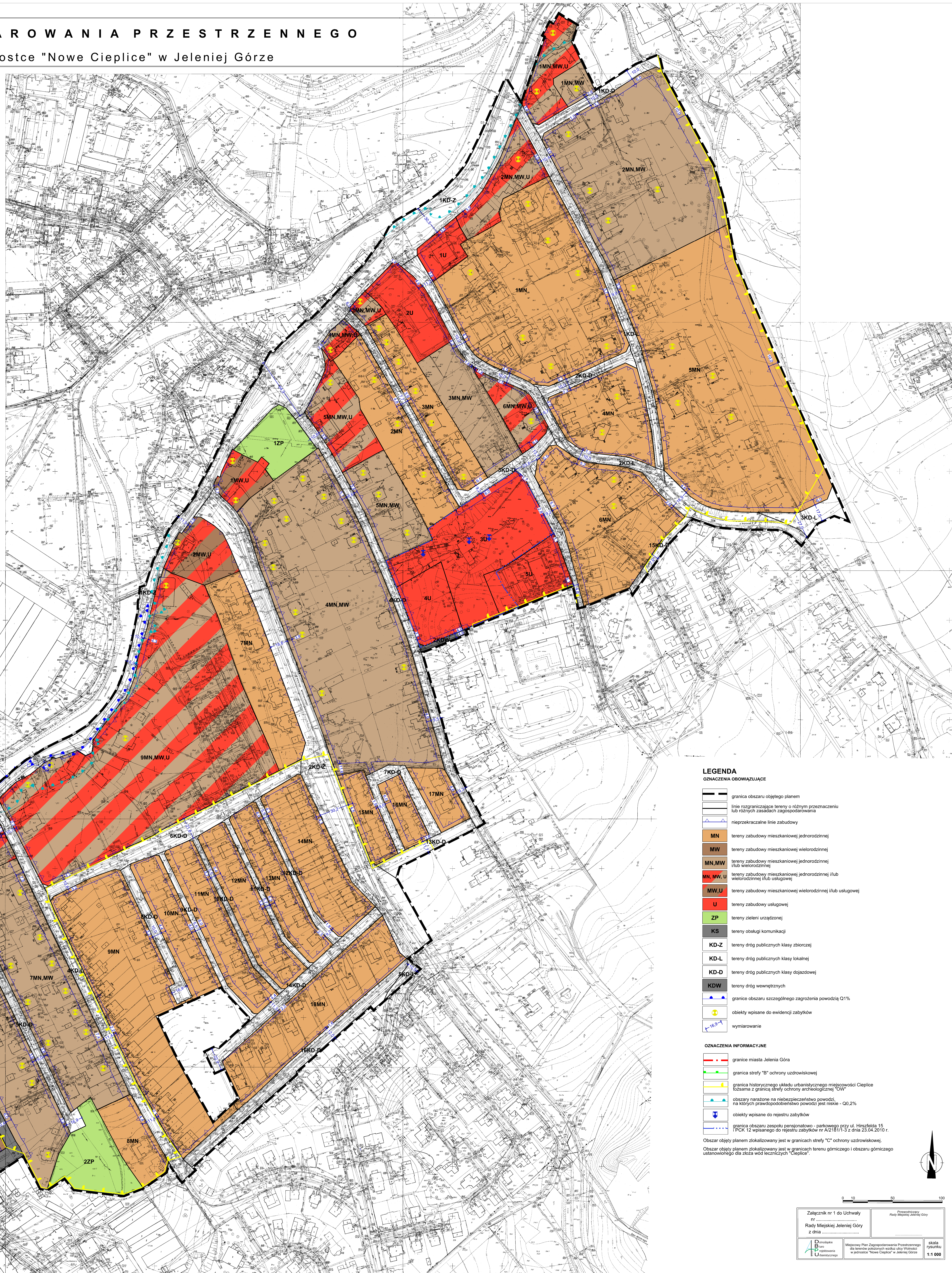
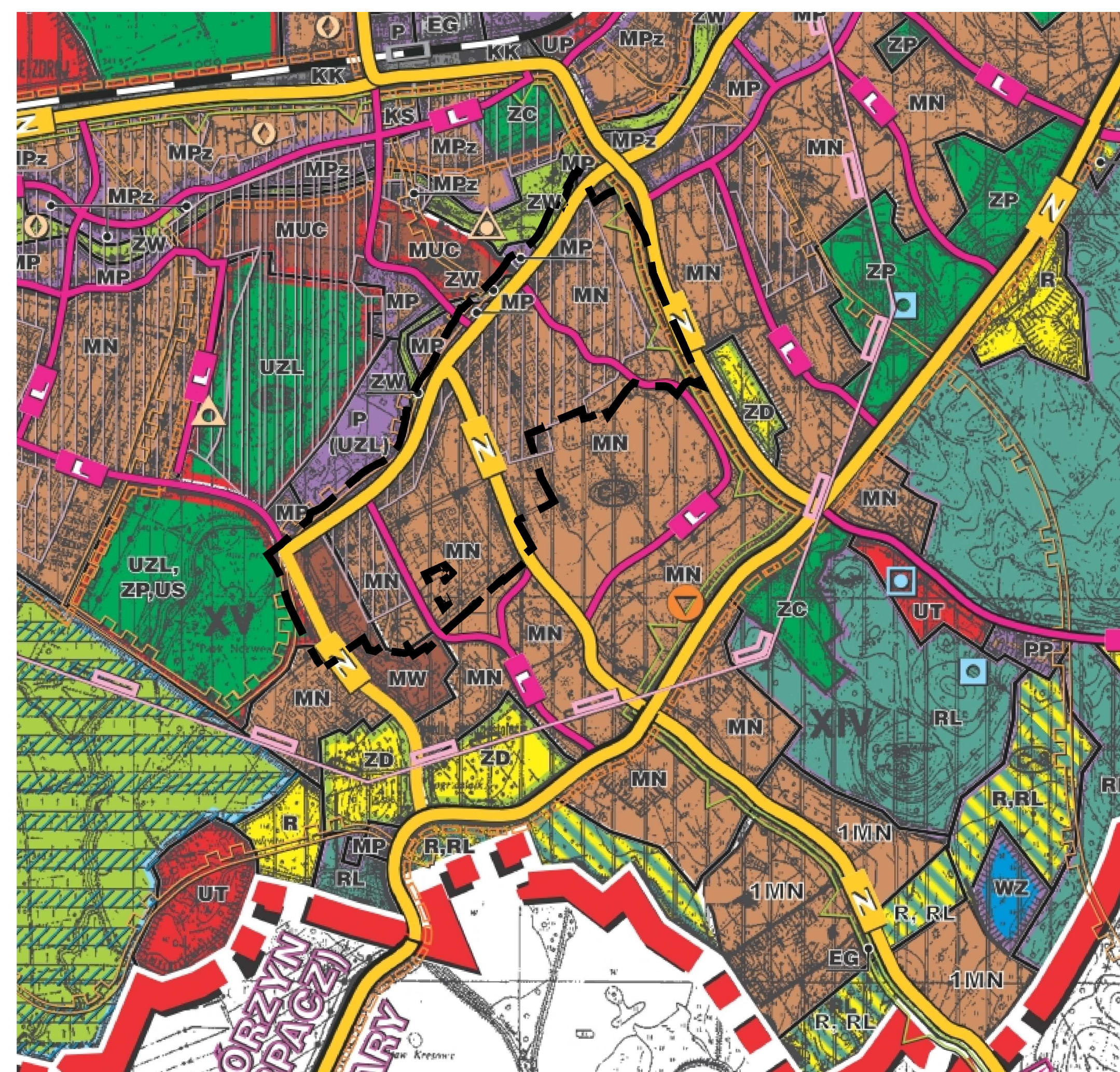
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce "Nowe Cieplice" w Jeleniej Górze

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Wynis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra uchwalonego Uchwałą Nr 245/XXXIV/2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.



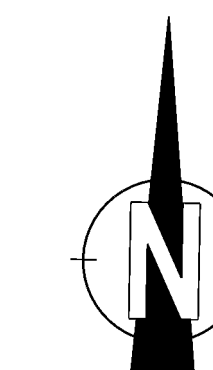
## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN, MW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej
- MN, MW, U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej
- MW, U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej
- U tereny zabudowy usługowej
- ZP tereny zieleni urządzonej
- KS tereny obsługi komunikacji
- KD-Z tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KD-L tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KD-W tereny dróg wewnętrznych
- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%
- obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- wymiarowanie

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granice miasta Jelenia Góra
  - granica strefy "B" ochrony uzdrowiskowej
  - granica historycznego układu urbanistycznego miejscowości Cieplice łącznie z granicą strefy ochrony archeologicznej "CWP"
  - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie - Q0,2%
  - obiekty wpisane do rejestru zabytków
  - granice obszaru zespołu pensjonatowo - parkowego przy ul. Hirsztalda 15 i PKC 2 wpisane do rejestru zabytków nr A2/1811 z dnia 23.04.2010 r.
- Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej, Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach terenu górniczego i obszaru górniczego ustanowionego dla złóż wód leczniczych "Cieplice".



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Załącznik nr 1 do Uchwały  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia .....

Przeznaczony dla:  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry

Skala: 1:1000

Projektant:

Wielkość: 1:1000

1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia ..... 2020 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych  
do projektu planu  
UWAGI WNIESIOWE W CZASIE I-go wyłożenia**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 27 grudnia 2019 r. do 20 stycznia 2020 r. (termin składania uwag do dnia 3 lutego 2020 r.) rozstrzyga w następujący sposób:

**§ 1.** *Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 24.01.2020 r. przez wnioskodawcę [...]\*, o treści:*

*W związku z prowadzonymi pracami planistycznymi dotyczącymi w/w obszaru zwracam się z prośbą o uwzględnienie następujących propozycji właściciela działki nr 78 przy ulicy Krośnieńskiej:*

*1. Wprowadzenie zapisu: „Miejsca postojowe dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi związane z całodobową opieką nad osobami starszymi nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na 200 m<sup>2</sup> powierzchni, nie mniej 2 miejsca do parkowania.”*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Na danym terenie dopuszcza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej, brak zasadności dla szczegółowego definiowania funkcji usługowej i wyznaczania dla niej ilości miejsc postojowych.

**UWAGI WNIESIOWE W CZASIE II-go wyłożenia**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono żadnych uwag, w tym uwag wymagających rozstrzygnięcia.

*\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)*



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia ..... 2020 r.

**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**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) przebudowa / rozbudowa dróg istniejących,
- b) przebudowa / rozbudowa istniejących sieci.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

## UZASADNIENIE

### **do uchwały nr ..... Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze**

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 18.III.2018 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze.

W wyniku uchwalenia planu miejscowego, w jego granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 49/VII/99 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 23 lutego 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego z usługami w jednostce strukturalnej "Nowe Cieplice", miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 412.XLIV.2013 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 10 września 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Karola Marcinkowskiego i Wolności w Jeleniej Górze oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 108.XIV.2011 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 28 czerwca 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Strugą, a Os. Dwudziestolecia w Jeleniej Górze.

Obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym zlokalizowany jest w uzdrowskiej dzielnicy Jeleniej Góry - Cieplice Śląskie Zdrój w rejonie ulic Wolności, Podgórzeńskiej i Krośnieńskiej i obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo- usługową, usługową, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni nieurządzonej, tereny infrastruktury technicznej i nieużytki.

Przedmiotem planu jest uporządkowanie i uzupełnienie zagospodarowania, w większości zainwestowanego terenu. Projekt planu zakłada uporządkowanie przestrzenne istniejących terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i/lub usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, usługowej, zieleni urządzonej, obsługi komunikacji, a także tereny dróg publicznych: zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz tereny dróg wewnętrznych.

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. Przedmiotowy projekt planu został opracowany w skali 1: 1 000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

W piśmie z dnia 12 listopada 2019 r. znak: WRO.5111.168.2019.MG Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego odmówił uzgodnienia projektu planu, ze względu na brak uwzględnienia okoliczności lokalizacji obszaru planu w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego ustanowionych w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 100/92 z dnia 04.01.1993 r., zmienionej późniejszymi decyzjami i wydanej na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Cieplice” w Jeleniej Górze. Zaproponowano, w treści przedłożonego projektu planu odnieść się do faktu, że obszary objęte projektem miejscowego planu zlokalizowane są w granicach ww. terenu górniczego i obszaru górniczego oraz aby uwzględniono zapis w części tekstowej dotyczącej opisu granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, że działania podejmowane w granicach terenu górniczego (w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji) powinny uwzględniać ochronę złoża wód leczniczych „Cieplice”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Projekt planu został zmieniony w części tekstowej i graficznej w wyżej wymienionych warunkach. Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2019 r. znak: WRO.5111.188.2019.MG Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu uzgodnił projekt planu.

Projekt zmian planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz

przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 27 grudnia 2019 r. do 20 stycznia 2020 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 stycznia 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, która została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Jelenia Góra w ustawowym terminie i częściowo uwzględniona w zakresie dotyczącym zmiany powierzchni biologicznie czynnej na terenie 6MN.MW.U. Projekt planu został ponownie skierowany do opiniowania i uzgadniania przez Komisję Uzdrawiskową Rady Miejskiej Jeleniej Góry oraz Ministerstwo Zdrowia. Został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony. Projekt zmian planu został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 3 czerwca 2020 r. do 3 lipca 2020 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 czerwca 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

### **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 oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w projekcie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- *walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska i przyrody, 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 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. Projekt planu miejscowego zawiera również ustalenia dotyczące obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych dopuszcza się obiekty tymczasowe lokalizowane na potrzeby imprez okolicznościowych o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m<sup>2</sup> oraz kioski i punkty handlowe o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 40 m<sup>2</sup>. W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 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: obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zespołów willowych oraz stref obserwacji 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 zapisać 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 objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego i obszaru górniczego ustanowionego

dla złoża wód leczniczych „Cieplice” oraz w granicach planu występuje udokumentowane złożo wód leczniczych "Cieplice" tożsame z granicami obszaru. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono obszarów osuwania się mas ziemnych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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, mieszkaniowo - usługowej i usługowej. 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 procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenia do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. W planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego tereny oznaczone symbolami KD-Z, KD-L i KD-D.

- *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,*

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać 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 zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić 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 dwukrotne wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Pierwsze wyłożenie miało miejsce w terminie: od 27 grudnia 2019 r. do 20 stycznia 2020 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu: 14 stycznia 2020 r. W wyznaczonych terminach wpłynęła 1 uwaga do projektu planu. Uwaga została rozpatrzona przez

Prezydenta Miasta Jelenia Góra w ustawowym terminie i częściowo uwzględniona, wobec czego należało w niezbędnym zakresie ponowić procedurę planistyczną. Ponowne wyłożenie miało miejsce w terminie od 3 czerwca 2020 r. do 3 lipca 2020 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 czerwca 2020. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

- *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,*

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania 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 możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono 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 projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny zabudowane zlokalizowane w zwartej zabudowie dzielnicy uzdrowskiej miasta Jeleniej Góry z w pełni wykształconym układem komunikacyjnym. Ustalenia miejscowego planu nie zakładają wzrostu transportochłonności terenów objętych planem. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne nie planuje się również wprowadzenia nowych, jak również poszerzenia istniejących terenów komunikacyjnych. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych. Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Miejscowy plan obejmuje tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ponadto plan uwzględnia możliwość realizacji ścieżek rowerowych.

### **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 Jelenia Góra w latach 2013-2019 wraz z programem sporządzania planów miejscowych” stanowiącą załącznik do uchwały nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r. Zgodnie z podsumowaniem Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, gmina powinna aktualizować na bieżąco plany. Wskazano na potrzebę aktualizacji planów miejscowych uchwalonych przed 16 lipca 2016 roku. Obszar planu nie został wprawdzie wskazany jako obszar, który wymaga sporządzenia lub aktualizacji/zmiany planu, jednak uwarunkowania w postaci położenia części obszaru planu w granicach terenów zagrożonych powodzią oraz złożone wnioski właścicieli nieruchomości są jednym z warunków aktualizacji. W dokumencie zwrócono

uwagę na fakt, że analiza aktualności powinna wynikać ze względu kwestię częstych zmian stanu prawnego oraz zapotrzebowanie społeczne zgłaszane w postaci wniosków o dokonanie zmian w obowiązujących planach, które na danym obszarze były składane.

Istotną kwestią jest uchwalone w 2016 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Jelenia Góra, które zobowiązuje do aktualizacji obowiązujących planów miejscowych opracowanych wcześniej, niezgodnych z ustaleniami ww. studium.

W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu u zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

#### **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. Przewidywane wydatki z bilansu gminy przewyższą wpływy, dlatego prognozowany bilans końcowy sporządzenia MPZP jest ujemny. Największym wydatkiem związanym z uchwaleniem planu będzie koszt ewentualnej budowy i poszerzenia dróg publicznych. 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, oraz podatków od nieruchomości gruntowych. Większość terenów przeznaczonych pod zainwestowanie nie zmienia swojego przeznaczenia, w związku z czym nie uwzględniono wpływów związanych z nimi. W porównaniu z obowiązującymi planami zlikwidowana została część projektowanych dróg publicznych, co ograniczy w tym zakresie przyszłe wydatki miasta.

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 na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, 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 dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta 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 plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska Jeleniej Góry uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze.