

Projekt

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze

wersja z dnia 20 sierpnia 2015

ID projektu: JG_002

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Paweł Niemiec
uprawnienia urbanistyczne nr 1685

Projektanci:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka
członek ZOIU nr Z-447

inż. Tobiasz Graczyk

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą 374.XXXVII.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 23 kwietnia 2013 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Jeleniej Górze nr 482/XXXVII/2001 z dnia 22 maja 2001 r. ze zm., Rada Miejska Jeleniej Góry uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunkach planu stanowiących załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 będące integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 4 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 stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
 - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe;
- 5) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne oraz obiekty małej architektury, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) **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: wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 1,5 m;
- 7) **obowiązuje linia zabudowy** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, zgodnie z którym (zewnątrzną jej krawędzią) musi się pokrywać frontowa ściana zasadniczej bryły budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 1,5 m;

- 8) **front działki** – część działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:
 - a) budynku mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
 - b) budowli przekrytej dachem mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu;
- 10) **uchwała** – niniejsza uchwała.

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

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej "OW";
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) symbole terenów;
- 7) przeznaczenia terenów;
- 8) posadzka urbanistyczna do szczególnego rozwiązania;
- 9) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 10) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków, lub budynek usługowy lub zespół takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków, lub budynek usługowy lub zespół takich budynków, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U/ZZ**;
- 3) **tereny zabudowy usługowej**, rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) **tereny zabudowy usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią**, rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/ZZ**;
- 5) **tereny zabudowy usługowej i/lub zieleni urządzonej** rozumiane jako tereny zabudowy usługowej i/lub zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni wysokiej oznaczone na rysunku planu symbolem **U,ZP**;
- 6) **tereny zieleni urządzonej**, rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) **tereny zieleni urządzonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią**, rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/ZZ**;
- 8) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) **KD-L** dla drogi klasy lokalnej,
 - b) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;
- 9) **tereny dróg publicznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D/ZZ** 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**;
- 11) **tereny dróg wewnętrznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego

terenu, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW/ZZ**.

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.

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

- 1) lokalizację urządzeń towarzyszących;
- 2) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem wysokości i powierzchni zabudowy określonej w przepisach rozdziału 3;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących o wiatrołapy, windy, podjazdy itp. nie spełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 4) wydzielanie ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Wskazuje się tereny oznaczone jako: 1U,ZP, 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 1KDW, 2KDW, jako tereny do zagospodarowania jako przestrzeni publicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe lokalizowane na potrzeby imprez okolicznościowych o wysokości nie większej niż 3 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m².

§ 7. 1. Obowiązuje posadzka urbanistyczna do szczególnego rozwiązania na obszarze wskazanym na rysunku planu.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się nawierzchnię wobec której stawia się wymóg bardzo starannego opracowania i wykonania z zastosowaniem szlachetnych materiałów naturalnych, zieleni ozdobnej oraz elementów małej architektury nadających przestrzeni najwyższe walory wizualne i prestiż.

§ 8. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów reklamowych, które muszą spełniać następujące wymagania:

- 1) całkowita powierzchnia reklamowa wolnostojącej reklamy nie większa niż 1,5 m²;
- 2) na poziomie parteru przy wejściu do budynków dopuszczona lokalizacja reklam i tablic informacyjnych oraz szyldów, przy czym powierzchnia jednej tablicy lub reklamy nie może być większa niż 0,5 m²;
- 3) w przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 4) wysokość wolnostojących reklam nie większa niż 2 m.

§ 9. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) Caspar hotel – pl. Piastowski 28;
- 2) dom mieszkalny – ul. Leśnicza 3;
- 3) Dom Zdrojowy tzw. Kursaal, ob. pawilon Edward – Park Zdrojowy 4;
- 4) Park pałacowy ob. zdrojowy,

oznaczonych na rysunku planu.

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

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obszaru załącznika nr 1 wchodzącego w skład układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1813/509 z dnia 01.12.1958 r.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 zachowaniu podlega założenie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynku, formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic, placów i sieci dróg i w związku z tym podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom – pensjonat – ul. Cervi 2;
- 2) budynek uzdrowiska – ul. Leśnicza 5-7;
- 3) pawilon sanatoryjny Lalka – pl. Piastowski 29;
- 4) budynek mieszkalno-usługowy – pl. Piastowski 30;
- 5) budynek mieszkalno-usługowy – pl. Piastowski 31;
- 6) dawny Zajazd Gasthof zum Schwarzer Adler – pl. Piastowski 32;
- 7) dawny Pensjonat Im Verein – pl. Piastowski 33;
- 8) budynek sanatoryjny – pl. Piastowski 33a;

- 9) budynek mieszkalny – pl. Piastowski 34;
- 10) budynek mieszkalny – pl. Piastowski 36;
- 11) budynek mieszkalny – pl. Piastowski 40;
- 12) budynek mieszkalny – ul. Marysienki Sobieskiej 1;
- 13) budynek mieszkalny – ul. Marysienki Sobieskiej 3;
- 14) budynek mieszkalny – ul. Marysienki Sobieskiej 5;
- 15) budynek mieszkalny – ul. Źródłana 5;
- 16) przychodnia – ul. Sprzymierzonych 4;
- 17) budynek mieszkalny – ul. Staromiejska 8;
- 18) dom mieszkalny – pl. Zdrojowy 3;

oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) zachować oryginalną historyczną bryłę, rzut, formę dachu, i jego historycznego przekrycia;
- 2) zachować kompozycję i wystrój elewacji z układem osi okiennych i drzwiowych;
- 3) zachować formę obramowań okiennych i drzwiowych;
- 4) zachować stolarkę okienną i drzwiową;
- 5) zachować historyczną strukturę tynku;
- 6) zastosować tradycyjne materiały budowlane;
- 7) zachować historyczny detal architektoniczny;
- 8) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 9) należy przywrócić zdegradowane, uszkodzone lub zniszczone elementy wystroju i kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, historyczną formę dachu, bryłę, stolarkę okienną, historyczne pokrycie dachu;
- 10) zakazuje się stosowania takich materiałów jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding;
- 11) dopuszcza się montaż zewnętrznych kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych w taki sposób aby nienaruszały oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji i dachów budynków.

§ 12. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „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.

§ 13. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub przydomowej oczyszczalni ścieków spełniającej wymagania określone w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem §24 pkt 5;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie indywidualne;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
 - a) paliw płynnych,
 - b) gazowych,
 - c) paliw stałych o niskim zasiarczeniu,
 - d) odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się obiekty oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem przepisów rozdziału 3;
- 2) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż :
 - a) 1 miejsce postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
 - b) 2 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
 - c) 3 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 3) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż;
- 4) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;

- 5) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

§ 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 na 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 na 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 przedstawiony na załączniku nr 1 znajduje się w całości w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, nr rejestru A/1813/509 z dn. 1.12.58;
- 2) obszar objęty planem przedstawiony na załączniku nr 1 znajduje się w strefie „A” ochrony uzdrowskiej w granicach jak na rysunku planu a w pozostałej części strefa „B” ochrony uzdrowskiej, obszar objęty planem przedstawiony na załączniku nr 2 znajduje się w całości w strefie „B” ochrony uzdrowskiej, obszar objęty planem przedstawiony na załączniku nr 3 znajduje się w całości w strefie „C” ochrony uzdrowskiej. Zawarte w planie restrykcje oraz oznaczenia granic obszaru „A” ochrony uzdrowskiej Cieplice, wynikają z wymagań ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich oraz Uchwały nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r. w sprawie nadania statutu Uzdrowska Cieplice i mogą podlegać zmianom odpowiednio do zmian w/w przepisów;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”;
- 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 wg, w granicach jak na rysunku planu, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotnisk Jelenia Góra oraz Jeżów Sudecki w granicach opracowania obowiązują bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia te obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem tzw. „obiektów trudno dostrzegalnych”.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **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;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) 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.),
 - b) dla terenu 1MW,U:
 - wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących,
 - dopuszcza się urządzenie parkingu na nie więcej niż 70% terenu,
 - c) dla terenu 2MW,U:
 - wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących,
 - dopuszcza się garaż wielopoziomowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu:
 - dla terenu 1MW,U w odległości 0 metrów od linii rozgraniczającej,
 - dla terenu 2MW,U w odległości 0 metrów od linii rozgraniczającej,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,5,
- e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 15 m,
- g) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
- h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
- i) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
- j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki,
- k) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) 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.),
 - b) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,4,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 14 m i nie większa niż 21 m,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 35°,
 - h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
 - i) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) 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.),
- b) dopuszcza się szaleł miejski,
 - c) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,1,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 5,0 m i nie większa niż 16 m;
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 70°,
 - h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
 - i) dla urządzeń towarzyszących oraz szaleł miejskiego wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 100 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) 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.),
 - b) zlokalizowaną na zapleczu budynku nr 30 przy Placu Piastowskim trafostację wskazuje się do przebudowy w celu nadania wyższych walorów estetycznych,
 - c) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,4,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 16 m,
 - g) dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 11° i nie większym niż 80° lub dachy dwu-wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
 - i) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) 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.),
 - b) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 0 m do 1,2 m od linii rozgraniczającej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 1 m do 2 m od linii rozgraniczającej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,4,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 16 m,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 80° lub dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 11° i nie większym niż 80°,
 - h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
 - i) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) 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.),
 - b) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 4,0,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 17 m,
 - f) dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
 - g) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
 - h) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **8MW,U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) 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.),
 - b) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 4,7 m od linii rozgraniczającej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 6,4 m od linii rozgraniczającej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 3,5,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 14 m,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
 - i) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki,
 - k) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW,U/ZZ**, **2MW,U/ZZ**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) 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.),
 - b) dla terenu 1MW,U/ZZ:
 - w ramach rozbudowy lub przebudowy obiektów objętych ewidencją zabytków wymaga się zachowania lub przywrócenia historycznych brył,
 - wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących,
 - c) dla terenu 2MW,U/ZZ:
 - wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących,
 - dopuszcza się urządzenie parkingu na nie więcej niż 70% terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu:
 - dla terenu 1MW,U/ZZ w zakresie od 0 m do 9,5 m od linii rozgraniczającej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu:
 - dla terenu 2MW,U/ZZ w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,5,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 15 m,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
 - h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,

- i) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
- j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki,
- k) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy 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 0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 3,2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 22 m,
 - f) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
 - g) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - h) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki,
 - i) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;
- 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej: niezależnie od ustaleń §13 ust. 1 pkt 2 dopuszcza się odprowadzenia wód pozabiegowych i basenowych do rzeki Kamienna, po uprzednim podczyszczeniu ich do parametrów określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 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 0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 3,2,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki,

- e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 22 m,
- f) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
- g) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
- h) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki,
- i) do zachowania wskazuje się istniejącą zielenią wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;
- 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej: niezależnie od ustaleń §13 ust. 1 pkt 2 dopuszcza się odprowadzenia wód pozabiegowych i basenowych do rzeki Kamienna, po uprzednim podczyszczeniu ich do parametrów określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - d) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - e) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - f) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - funkcja mieszkaniowa zajmująca nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,
 - 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 w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 3,3 m do 5,6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,20 i nie większa niż 2,8,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 15 m,
 - f) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55°,
 - g) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - h) do zachowania wskazuje się istniejącą zielenią wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - i) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i/lub zieleni urządzonej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) 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.),
 - b) dopuszcza się lokalizację małej architektury parkowej, pomników, altan, pawilonów itp.;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 0 m do 70,5 m od linii rozgraniczającej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 0 m do 58,4 m od linii rozgraniczającej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,20 i nie większa niż 2,5,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 5 m i nie większa niż 18 m,
 - g) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
 - h) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 4 m, powierzchnia zabudowy do 36 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - i) dla małej architektury parkowej, pomników, altan, pawilonów itp. wysokość zabudowy do 10 m, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - j) do zachowania wskazuje się istniejącą zielenią wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony konserwatorskiej:
- a) teren wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A/4951/230 z dnia 31.03.1950 r. i jednocześnie jest on pomnikiem historii na podstawie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 września 2011 r. (Dz. U. nr 217, poz. 1283) i w związku z tym podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje wymóg zachowania historycznej kompozycji i układu alei parkowych;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem budynków garażowych, gospodarczych i higieniczno-sanitarnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację małej architektury, pomników itp.;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla małej architektury, pomników itp., wysokość zabudowy do 4 m, powierzchnia zabudowy do 25 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) obowiązują przepisy §15 pkt 5;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem budynków garażowych, gospodarczych i higieniczno-sanitarnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację małej architektury, pomników itp.;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla małej architektury, pomników itp., wysokość zabudowy do 4 m, powierzchnia zabudowy do 25 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - d) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - e) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - f) 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: **2ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem budynków garażowych, gospodarczych i higieniczno-sanitarnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację małej architektury, pomników itp.;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla małej architektury, pomników itp., wysokość zabudowy do 4 m, powierzchnia zabudowy do 25 m², dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 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: **1KD-L**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 14,6/20,6 metrów, 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi 1KD-D 7,8/21 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - dla drogi 2KD-D 0,5/4,3 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - dla drogi 3KD-D 8,8/17,2 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - dla drogi 4KD-D 6,4/14,3 metrów, 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;
- 5) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D/ZZ**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 0,5/11,8 metrów, 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;
- 6) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 34. 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:
 - dla drogi 1KDW 1,6/28,7 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - dla drogi 2KDW 4,6/29 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
- b) dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną;
- 3) dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW/ZZ**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,7/15 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną;
- 3) dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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