

**Projekt**

z dnia 16 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 8 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów  
położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn.zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 381.XL.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze oraz po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenie Góra przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. Rada Miejska Jeleniej Góry, uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy wprowadzające**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki od nr 1 do nr 4 – rysunki planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 6 – 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;
- 4) załącznik nr 7- dane przestrzenne.

**§ 2. 1.** Na rysunku planu oznaczono obowiązujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej;
- 7) obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią;
- 8) obszar, na którym wyklucza się lokalizację funkcji wymagających ochrony akustycznej;
- 9) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 10) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia zastosowane na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

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

- 1) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian nadziemnych kondygnacji wszystkich budynków; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
  - a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
  - b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
  - c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz zaplecze parkingowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy - powierzchnia wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych nadziemnych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w stosunku do jej powierzchni;
- 5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 6) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu - w odniesieniu do działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 7) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) wysokość zabudowy - dla budynków - określona przez przepisy odrębne, a dla pozostałych obiektów odległość pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni przechodzącą przez najwyższy jego punkt, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 4.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla istniejących działek zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz większe wskaźniki powierzchni zabudowy - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
- 2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
  - a) remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) zmianę sposobu użytkowania – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w przepisach szczegółowych, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

4) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§ 5.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji stanowiących cel publiczny;
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, ML – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW-U, MN-MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) projektowane zainwestowanie na terenie objętym planem oraz na terenach sąsiednich nie może powodować zmiany stosunków wodnych.

**§ 6.** Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

**§ 7.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Strupice, która została ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów oraz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;
- 2) nakaz zachowania rozplanowania dróg;
- 3) nakaz zachowania zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych;
- 4) nakaz nawiązania do lokalnej tradycji budowlanej poprzez zastosowanie np. konstrukcji przysłupowej, portali oraz poprzez skalę i proporcje brył, rzuty, rozrzeźbienia brył i dachów, kątów połączeń i form dachów, detalu architektonicznego, w tym materiałów wykończeniowych elewacji i dachów oraz ich kolorystyki;
- 5) w zakresie kształtowania nowej zabudowy i przebudowy istniejącej zabudowy:
  - a) wysokość budynków należy mierzyć od poziomu gruntu rodzimego,
  - b) budynki na planie prostokąta z dopuszczalnymi rozrzeźbieniami w postaci ryzalitów,
  - c) dachy dwuspadowe z okapami, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35° - 55°,
  - d) materiały elewacyjne i dachowe nawiązujące do tradycyjnych - wyklucza się siding,
- 6) zakazuje się niwelowania gruntu oraz tworzenia nasypów.

2. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "OW,, - obserwacji archeologicznej dla historycznej miejscowości Strupice, która została ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki obowiązują przepisy odrębne;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym lub grupowym;

- 4) dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 10.** Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych „Dorzecze Odry” o kodzie PLGW6000107, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 2) część terenu MW-U2 w granicach przedstawionych na rysunku planu, znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat (Q 1%), w obrębie których obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Jelenia Góra - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia terenów na załączniku 3 i 4 do uchwały w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Jeżów Sudecki k/Jeleniej Góry - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w powierzchniach ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych; ze względu na brak przyjętego audytu krajobrazowego, a co za tym idzie określenia krajobrazów priorytetowych, nie zachodzi możliwość ich uwzględnienia.

**§ 11.** Określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów MN-MW-U, MW-U, MW, MN, ML określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki : 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki : 20 m,
  - c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 3) dla terenu U, UC, P-U określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki : 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki : 20 m,
  - c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 4) dla terenów ZP określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki : 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki : 50 m,
  - c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;

5) dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.

**§ 12.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych ZL ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji gazociągu podwyższonego ciśnienia, o których mowa w §13 ust. 1;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, o których mowa w §13 ust. 3 pkt 3).

**§ 13. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci przesyłowej:

- 1) uwzględnia się lokalizację gazociągu podwyższonego ciśnienia DN300 PN 1,6 MPa (rok budowy 1975), dla którego obowiązuje strefa kontrolowana w granicach której lokalizacja obiektów oraz sposób zagospodarowania - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnia się lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 PN 8,4 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 8m (po 4m od osi gazociągu) w granicach której lokalizacja obiektów oraz sposób zagospodarowania - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 3) dopuszcza się stosowanie mikroinstalacji fotowoltaicznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej – fotowoltaiki o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;
- 5) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci;
- 3) uwzględnia się lokalizację następujących linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi, w granicach których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej, o szerokości:
  - a) dla linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV: 22 m (po 11 m od osi linii),
  - b) dla linii średniego napięcia (SN): 14 m (po 7 m od osi linii),
  - c) dla linii niskiego napięcia (nN): 7 m (po 3,5 m od osi linii).

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) poprzez wodociąg gminny; dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
- 2) należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nie skażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej, do oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji obowiązują przepisy odrębne.
  6. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
  7. Zasady w zakresie usuwania odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
  8. Zasady zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi.
  9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunkach planu dojazdów wewnętrznych, o szerokości min. 6 metrów w liniach podziału geodezyjnego, jednocześnie w miejscach skrzyżowań z innymi drogami należy zapewnić narożne ścięcia o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 metrów;
- 3) minimalna ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w na terenach własnych terenowe lub w formie wbudowanej lub jako garaże lub parkingi:
  - a) 1,5 mp na 1 mieszkanie,
  - b) 1 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 1 mp na 1 pokój na wynajem,
  - d) 1 mp na 10 użytkowników usług sportowo-rekreacyjnych,
  - e) 1 mp na 10 pracowników dla terenu produkcji;
- 4) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż :
  - a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi
  - b) na pozostałych terenach: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15;

**§ 15.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolami: MN, ML, MN-MW-U, MW-U, MW, U, UC, P-U w wysokości 30%;
- 2) Dla pozostałych terenów: w wysokości 0%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 17.1.** Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **MN1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

2) dachy o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie (o kącie nachylenia połaci do 12° na 20% powierzchni rzutu dachu):

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty;
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny, blacha z wykluczeniem falistej, w kolorze ceglającym, brązowym, szarym, czarnym;

3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 15%;

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,001
- b) maksymalna: 0,35;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej - ul. Legnickiej (drogi wojewódzkiej nr 365) położonej poza granicami planu;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy letniskowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **ML1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz budynki letniskowe w układzie wolnostojącym,
- b) usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji;

2) uzupełniające:

- a) usługi handlu,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- c) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglającym, brązowym, szarym, czarnym;

1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 10%;

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,001
- b) maksymalna: 0,20

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 70%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL2;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **MW1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) parking wielopoziomowy,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące, przy czym zakazuje się lokalizacji garaży,
  - c) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP1 (Al. Jana Pawła II) wyznacza się obszar, na którym wyklucza się lokalizację funkcji wymagających ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wysokość istniejącej zabudowy przeznaczenia podstawowego: 40m,
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 15 m;
- 4) dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 12°, przy czym zaleca się stosowanie dachów zielonych;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01
  - b) maksymalna: 2,0;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;
- 8) wyznacza się obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią, który należy zagospodarować zielenią trójstopniową - drzewa w formie szpaleru o wysokości sadzonki powyżej 2m i docelowej wysokości minimum 12m, krzewy oraz trawa lub łąka.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych z wykluczeniem Al. Jana Pawła II;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-MW-U1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) usługi handlu (z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego), usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji;
- 2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z położenia w granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01
  - b) maksymalna: 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 25%;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej - ul. Wiejskiej i ul. Różyckiego położonych poza granicami planu;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MW-U1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi handlu (z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego), usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z położenia w granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01
  - b) maksymalna: 1,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 25%;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych położonych poza granicami opracowania - ul. Ogińskiego i ul. Wiejskiej;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MW-U2**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) usługi handlu (z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego), usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji;
- c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z położenia w granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01
  - b) maksymalna: 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 20%;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej - ul. Wiejskiej położonej poza granicami planu oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MW-U3**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) usługi handlu (z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego), usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo drogi głównej ruchu przyspieszonego - Al. Jana Pawła II - wyznacza się obszar, na którym wyklucza się lokalizację funkcji wymagających ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°:
  - dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

- 4) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01
  - b) maksymalna: 3,0;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych z wykluczeniem Al. Jana Pawła II;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U4**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi handlu (z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego), usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące, przy czym zakazuje się lokalizacji garaży,
  - b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP1 (Al. Jana Pawła II) wyznacza się obszar, na którym wyklucza się lokalizację funkcji wymagających ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wysokość: 15 m,
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci do 35°; przy czym dla dachów płaskich zaleca się dachy zielone;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01
  - b) maksymalna: 3,0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 25 %;
- 7) wyznacza się obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią, który należy zagospodarować zielenią trójstopniową - drzewa w formie szpaleru o wysokości sadzonki powyżej 2m i docelowej wysokości minimum 12m, krzewy oraz trawa lub łąka.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych z wykluczeniem Al. Jana Pawła II;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 25. 1.** Ustala się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **U1, U2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi (z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego);
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z położenia w granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,
- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 25%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych położonych poza granicami planu - ul. Ogińskiego i ul. Różyckiego oraz drogi wewnętrznej oznaczonej KDW1;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 26. 1.** Ustala się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **U3**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi (z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego);
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 35%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej - ul. Noskowskiego oznaczonej symbolem KDL1;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 27. 1.** Ustala się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **U4**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi handlu, usługi gastronomii;

2) uzupełniające: obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 10%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 70%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg komunikacji wewnętrznej;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 28. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **U5**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi handlu (z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego), usługi gastronomii, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące, z zakazem lokalizacji garaży;
  - b) zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 35%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW2 i KDW3;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 29. 1. Ustala się teren usług handlu wielkopowierzchniowego** oznaczony na rysunku planu symbolem **UC1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi w tym usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;

- 2) dachy o dowolnej geometrii i pokryciu;
- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 80%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 3,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych oznaczonych symbolem KDL2 i ul. Legnickiej (drogi wojewódzkiej nr 365);
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 30.** 1. Ustala się **teren produkcji lub zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **P-U1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi (z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego),
  - b) produkcja, składy, magazyny;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 80%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 1,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych z wykluczeniem Al. Jana Pawła II;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 31.** 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1**, **ZP2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona,
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
  - b) obiekty sanitarno-gospodarcze o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m<sup>2</sup>,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące, z zakazem lokalizacji garaży.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
  - b) dachy o dowolnej geometrii i pokryciu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 70%;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 32.** 1. Ustala się **tereny zieleni nieurządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP3, ZP4, ZP5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleni urządzona;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia sportu i rekreacji,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące, z zakazem lokalizacji garaży.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy (z uwzględnieniem ustaleń ust. 2):
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
  - b) dachy o dowolnej geometrii i pokryciu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 70%;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 33.** 1. Ustala się **tereny lasu** oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1 do ZL2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające: obiekty i urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi - na terenach nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych oraz dróg komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 34.** 1. Ustala się **teren drogi głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga główna ruchu przyspieszonego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi: zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 35.** 1. Ustala się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1, KDL2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L” zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 12 m.
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 36.** 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3**, dla których obowiązuje

1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonych terenów i posiadające podłączenie do drogi publicznej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) chodniki,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla KDW1 obowiązują ustalenia wynikające z położenia w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust.2,
- 2) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi: 6 m.
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 37.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Jeleniej Góry.

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

## Uzasadnienie

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze, zwany dalej planem został sporządzony na podstawie Uchwały Nr 381.XL.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 29 września 2021 r.

Podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na tych terenach. Na terenach objętych załącznikami nr 1, 2 i 3 obowiązuje uchwała Nr 257/XXII/2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I–II–III i Ogrody działkowe (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 158, poz. 2766 z dnia 25 sierpnia 2004 r.).

Na terenie objętym załącznikiem nr 4 obowiązują dwa plany miejscowe:

- Uchwała Nr 258/XXII/2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze IV (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 156, poz. 2750 z dnia 20 sierpnia 2004 r.),

- Uchwała Nr 244.XXVI.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na osiedlu Zabobrze pomiędzy ulicami Sygietyńskiego i Legnicką w Jeleniej Górze (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2012 r., poz. 2847 z dnia 9 sierpnia 2012 r.).

Dokonano również analizy wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości o zmianę przeznaczenia swoich działek, głównie pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową.

W świetle ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra” stwierdzono zasadność opracowania planu.

2. Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra”, przyjętego Uchwałą Nr 245.XXXIV.2016 z 8 listopada 2016 r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

3. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 503ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.). Zakres opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe: w projekcie planu określono przeznaczenie, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalono wskaźniki i parametry określające charakter zagospodarowania terenu i gabaryty zabudowy;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia projektu planu wprowadzają wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym między innymi wprowadzono zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji stanowiących cel publiczny, wprowadzono również ograniczenia wynikające z ochrony akustycznej terenów;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz w strefie ochrony konserwatorskiej "OW" - obserwacji archeologicznej;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: w projekcie planu nie wprowadzono ustaleń mających negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia;

5)projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi ustalono w projekcie planu minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

6)walory ekonomiczne przestrzeni: w projekcie planu wprowadzono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, co wpłynie na wzrost wartości walorów ekonomicznych przestrzeni;

7)prawo własności: projekt planu uwzględnia prawo własności właścicieli nieruchomości poprzez uwzględnienie większości wniosków złożonych przez właścicieli, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (składanie wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, projekt planu był uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego: projekt planu ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów dróg publicznych oraz terenów zieleni urządzonej;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: projekt planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu MiastaJelenia Góra oraz ogłoszenia prasowe w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych Urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania uwag i wniosków;

12)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę;

13)przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad ich zagospodarowania, organ sporządzający plan sporządził oraz wykorzystał następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- a)analiza uwarunkowań urbanistycznych sporządzona na potrzeby przedmiotowego projektu,
- b)Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- c) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

14) przy wyznaczaniu terenów pod nowe zainwestowanie uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 w następującym zakresie:

a)struktura przestrzenna obszaru objętego planem została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: w projekcie planu założono pełną obsługę terenów wyznaczonych w planie pod zainwestowanie, z istniejących i projektowanych dróg,

b)tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług zostały wyznaczone przy istniejących drogach publicznych lub w niewielkiej odległości od dróg, co umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c)rozwiązania przestrzenne projektu planu ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w projekcie planu na drogach publicznych dopuszczono realizację chodników, ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych,

d)nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie charakteryzującym się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz w pobliżu terenów wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej.

5. Działając na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Jeleniej Góry dokonał oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska Jeleniej Góry podjęła Uchwałę Nr ..... z dnia ..... w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy. W związku z tym opracowanie projektu planu jest zgodne z wynikami przeprowadzonej analizy.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: możliwość lokalizacji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, mieszkaniowo – usługowej, zagrodowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oraz usług spowoduje przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co będzie skutkowało zwiększonymi wpływami z tytułu podatku od nieruchomości. Gmina poniesie również wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, co wpłynie w pewnym stopniu na budżet gminy.

7. W związku z powyższym uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze, po wyczerpaniu procedury planistycznej może być przedłożona do uchwalenia Radzie Miejskiej w Ozimku.