

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE
ULICY TRANSPORTOWEJ W JELENIEJ GÓRZE

- PROJEKT PLANU-

SPORZĄDZAJĄCY
PREZYDENT MIASTA JELENIEJ GÓRY
Marcin Zawila

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU:

mgr inż. Katarzyna Lipińska
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

WSPÓLPRACA:

mgr inż. Alicja Bartosz-Bechowska
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. arch. Gabriela Kowalczyk
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Legnica, czerwiec 2016 r.

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W JELENIEJ GÓRZE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w rejonie ulicy Transportowej w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr 17.IV.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Transportowej w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (zatwierdzonego uchwałą Nr Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 2015 r.), Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Transportowej w Jeleniej Górze, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Jelenia Góra, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) teren - obszar o ustalonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
 - 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe określone indywidualnie dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linię oznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub teren, w jakiej można sytuować budynek z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię;

5) na odległość nie większą niż:

6) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, wykuszy, wiatrołapów,

7) 3,0 m – pochylni, wind lub innych obiektów i urządzeń dla niepełnosprawnych,

8) istniejącej zabudowy, w przypadku dokonania jej termomodernizacji;

9) wysokość zabudowy – wysokość budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa oraz wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzona od najniższego poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego do najwyżej położonego punktu jego konstrukcji;

10) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz wykładnią językową.

§ 3.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) zasad kształtowania krajobrazu;

6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,

8) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej

9) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

10) maksymalnej wysokości zabudowy,

11) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji

12) linii zabudowy i gabarytów obiektów;

13) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

14) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

15) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

16) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

17) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie;

2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych z uwagi na ich niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem:

- a) terenów górniczych,
- b) obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- e) U – tereny zabudowy usługowej,
- f) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- g) E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki,
- h) ZD – tereny ogrodów działkowych,
- i) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- j) RZ – tereny rolnicze użytków zielonych,
- k) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- l) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,
- m) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- n) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- o) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- p) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- q) KDP – ciąg pieszo – jezdny,
- r) KP – ciąg pieszy;

5) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, objęte ochroną ustaleniami planu.

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW”.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5.

1. Dla terenów wyznaczonych w planie ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie uzupełniające i warunki jego realizacji w ustaleniach rozdziału 3.

2. Zasady lokalizacji usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej określają przepisy odrębne z zakresu budownictwa.

DZIAŁ II

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

2) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

3) dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlana lub w odległości 1,5 m od tej granicy;- modyfikacja prawa bud poza tym powinno być w szczegółowych.

4) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych o funkcji innej niż ustalona w planie oraz ich rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w planie;

5) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów skutkującej przekroczeniem wskaźników ustalonych w planie z wyłączeniem rozbudowy zapewniającej odpowiednie warunki korzystania z obiektów przez osoby niepełnosprawne;

6) obowiązek respektowania wyznaczonych linii zabudowy przy rozbudowie, przebudowie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;

7) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) budynków gospodarczych i garaży w formie blaszanych kontenerów;

8) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń:

9) wymóg, by przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości zabudowy dla budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów zapewniały spójność architektoniczną całego budynku i zespołu budynków w granicach działki,

10) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

11) wymóg realizacji ogrodzeń z przęseł azurowych o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 50 % powierzchni przęsła,

12) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding";

13) w zakresie zasad rozmieszczenia nośników reklamy:

a) dopuszcza się umieszczanie szyldów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni nie większej niż 4 m² umieszczanych na elewacji frontowej,

b) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie w granicach terenu oznaczonego symbolem IKDG, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;

c) ustala się wymiary tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

d) wysokość nie większą niż: 3,0 m,

e) szerokość nie większą niż 2,0 m,

f) zakaz podświetlania i stosowania świetlnych tablic i urządzeń reklamowych.

Rozdział 2

Zasady wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Jako przestrzenie publiczne wyznacza się:

1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD;

2) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami: KDP;

3) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami: KP;

4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: ZP.

§ 8. Na terenach dróg publicznych, o których mowa w §7 pkt 1 ustala się:

1) Zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2, 3:

2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań mających na celu dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnoprawnych;

3) dopuszcza się stosowanie tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami §6 pkt 10, lit. b oraz przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się stosowanie obiektów małej architektury, w tym, ławek, wiat, latarni itp;

5) dopuszcza się na terenach wymienionych w §7 pkt 1-3 zieleń urządzoną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej .

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
- 4) przedsięwzięć realizowanych na terenach oznaczonych w planie symbolem PU,
- 5) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych na terenach oznaczonych w planie symbolem U,
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - a) na terenach oznaczonych w planie symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach oznaczonych w planie symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) na terenach oznaczonych w planie symbolem MNU, MWU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - d) na terenach oznaczonych symbolem ZP i ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 7) Gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Ochronie, na mocy przepisów odrębnych podlegają wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) pod nr A 5046/1058/J budynek mieszkalny przy ul. Zaułek 18,
- 2) pod nr A 5032/873/J budynek mieszkalny przy ul. Spółdzielczej 6,
- 3) pod nr A 4962/976/J kamienica przy ul. Karola Miarki 11.

§ 11. Obejmuje się ochroną ustaleniami planu zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) zakład produkcyjny (1) przy ul. Karola Miarki 5;

- 2) zakład produkcyjny (2) przy ul. Karola Miarki 5;
- 3) willa przy ul. Karola Miarki 6;
- 4) dom mieszkalny przy ul. Karola Miarki 7;
- 5) kamienica przy ul. Karola Miarki 16;
- 6) kamienica przy ul. Karola Miarki 17;
- 7) budynek mieszkalny przy ul. Transportowej 1;
- 8) budynek mieszkalny przy ul. Transportowej 3;
- 9) budynek mieszkalny przy ul. Transportowej 5;
- 10) budynek mieszkalny przy ul. Transportowej 7;
- 11) budynek mieszkalny przy ul. Transportowej 9;
- 12) budynek mieszkalny przy ul. Transportowej 20;
- 13) willa przy ul. Zachodniej 1;
- 14) willa przy ul. Zachodniej 3;
- 15) willa przy ul. Zachodniej 5;
- 16) dom przy ul. Zachodniej 7;
- 17) dom przy ul. Zachodniej 8;
- 18) dom przy ul. Zachodniej 9;
- 19) dom przy ul. Zachodniej 11;
- 20) dom przy ul. Zachodniej 13;
- 21) dom przy ul. Zachodniej 15;
- 22) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 6;
- 23) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 8;
- 24) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 9;
- 25) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 10;
- 26) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 11;
- 27) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 13;
- 28) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 14;
- 29) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 17;
- 30) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 19;
- 31) budynek przy ul. Zaulek 21;
- 32) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 22;
- 33) dom mieszkalny przy ul. Zaulek 23;
- 34) dom przy ul. Zaulek 24;
- 35) willa przy ul. Zaulek 26;

- 36) willa przy ul. Zaulek 27;
- 37) dom mieszkalny przy ul. Zaulek 30;
- 38) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 31;
- 39) budynek mieszkalny przy ul. Zaulek 33;
- 40) budynek mieszkalny przy ul. Warszawskiej 1;
- 41) dom przy ul. Warszawskiej 1;
- 42) dom mieszkalno – usługowy przy ul. Warszawskiej 2;
- 43) budynek przy ul. Warszawskiej 3;
- 44) budynek przy ul. Warszawskiej 8;
- 45) dom przy ul. Warszawskiej 10;
- 46) dom przy ul. Warszawskiej 11;
- 47) dom mieszkalny, dawna szkoła katolicka przy ul. Warszawskiej 14;
- 48) Szkoła, d. szkoła ewangelicka przy ul. Warszawskiej 14;
- 49) dom przy ul. Warszawskiej 15;
- 50) dom przy ul. Warszawskiej 22;
- 51) dom przy ul. Warszawskiej 24;
- 52) dom przy ul. Warszawskiej 28;
- 53) dom mieszkalny przy ul. Warszawskiej 30;
- 54) dom mieszkalny przy ul. Warszawskiej 31;
- 55) dom mieszkalny przy ul. Warszawskiej 34;
- 56) dom mieszkalny przy ul. warszawskiej 35;
- 57) dom mieszkalny przy ul. Warszawskiej 35A;
- 58) dom mieszkalny przy ul. Warszawskiej 40;
- 59) dom mieszkalny przy ul. warszawskiej 42;
- 60) dom mieszkalny przy ul. Warszawskiej 43;
- 61) dom mieszkalny przy ul. Warszawskiej 46;
- 62) dom mieszkalny przy ul. Warszawskiej 49;
- 63) dom mieszkalny przy ul. warszawskiej 50;
- 64) dom mieszkalny przy ul. Warszawskiej 54;
- 65) budynek przy ul. warszawskiej 56;

§ 12.

1. Dla obiektów, o których mowa w §11 w zakresie ich ochrony ustala się:

- 1) zachowanie historycznej bryły budynków;
- 2) zachowanie historycznego rzutu budynków;

- 3) zachowanie historycznej formy dachów i ich pokrycia oraz kolorystyki;
- 4) zachowanie historycznej kompozycji i wystroju elewacji w tym układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, faktury i kolorystyki tynków oraz innych oryginalnie użytych materiałów budowlanych;
- 5) dopuszcza się adaptację budynków, o których mowa w § 11 do pełnienia nowych funkcji użytkowych w tym dociepleń zewnętrznych, montażu zewnętrznych instalacji technicznych (kominów spalinowych, klimatyzatorów, anten satelitarnych itp.) w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji;
- 6) rewaloryzację budynków polegającej na:
 - a) przywróceniu zdegradowanych lub zniszczonych elementów budynków w tym detalu architektonicznego;
 - b) odtworzeniu historycznej formy stolarki okiennej w tym ujednoczenie formy i kolorystyki stolarki dla całego budynku;
 - c) usunięcia współczesnych elementów dysharmonizujących;
 - d) ujednoczeniu kolorystyki elewacji;
 - e) odtworzeniu historycznej formy i kolorystyki pokrycia dachu;
- 7) zakaz stosowania współczesnych materiałów budowlanych, które kolidują z ich historycznym charakterem (blacho dachówka, gont bitumiczny, siding itp.);
- 8) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni nie większej niż 4 m² umieszczanych na elewacji frontowej w sposób harmonijny z historycznym charakterem obiektów, o których mowa w § 11;
- 9) zakaz umieszczania , urządzeń reklamowych, oraz tablic reklamowych na ogrodzeniach posesji, na których zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

2. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom na podstawie przepisów odrębnych, co nie narusza ustaleń planu i nie pociąga konieczności jego zmiany.

3. Ustalenia planu zawarte w §12 ust. 1 nie obowiązują dla obiektów, które:

- 1) zostaną wykreślone z gminnej ewidencji zabytków po wejściu w życie ustaleń planu,
- 2) zostaną wpisane do gminnej ewidencji zabytków po wejściu w życie ustaleń planu.

§ 13. Obszar objęty opracowaniem ujęty jest w granicach strefy historycznego układu urbanistycznego Miasta Jeleniej Góry, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

§ 14. Dla obszaru objętego opracowaniem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, w której dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku i ich bezpośredniego otoczenia, dla robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności, obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 16.

1. Na rysunku planu oznacza się obszary szczególnego zagrożenia powodzią w granicach których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)

2. Na rysunku planu oznacza się obszar, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q2%).

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 18.

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN: 850 m²,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami MNU, ZP, ZD: 1000 m²,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami MW, MWU, U: 1200 m²,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami PU: 2500 m²,
- e) dla terenów oznaczonych symbolami E: 5 m²,

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, ZP, ZD: 20,0 m ,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami MW, MWU, U: 25,0 m,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami PU: 30,0 m,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami E: 2 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, MW, MWU, U, PU, E, ZD: pomiędzy 60° a 120°.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanych na wniosek w granicach pozostałych terenów, niewymienionych w ust. 1 określają przepisy odrębne.
3. W przypadku wydzielenia działki na cele infrastruktury technicznej, ustalenia ust. 1 nie obowiązują.

Rozdział 7

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19.

1. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
 - 1) Na terenach oznaczonych symbolem RZ zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
 - 2) W obszarze opracowania w sąsiedztwie linii kolejowej nr 311 relacji Jelenia Góra – Szklarska Poręba Górna przylegającej bezpośrednio do granicy obszaru opracowania od strony ul. Karola Miarki w zakresie lokalizacji zabudowy, obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
2. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy lotniska Jelenia Góra. W zakresie realizacji obiektów, jak i zagospodarowania terenów, obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotnisk oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu prowadzenia ruchu lotniczego.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 20.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulicę główną (ul. Jana III Sobieskiego) oznaczoną symbolem 1KDG oraz ulicę zbiorczą (ul. K. Miarki), oznaczoną symbolem 1KDZ.
 - 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg publicznych:
 - a) ulicy głównej, oznaczonej symbolem KDG,
 - b) ulicy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,
 - c) ulic lokalnych, oznaczone symbolem KDL,
 - d) ulic dojazdowych, oznaczone symbolem KDD.
 - 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację **dojazdów** o szerokości minimum 6m;
 - 4) W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się dostosowanie ulicy głównej i zbiorczej dla potrzeb publicznego transportu autobusowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

5) Na terenach oznaczonych symbolem: MN, MNU, MW, MWU, U, PU, ZD, ZP, WS dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych.

6) W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i sposób ich realizacji ustala się:

a) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;

b) obowiązek urządzenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymogami przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie terenowych miejsc postojowych lub zamkniętych garaży, w tym zespołów garaży.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§ 21.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla całego obszaru objętego planem

1) Dopuszcza się lokalizację, rozbudowę, przebudowę oraz remonty sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;

2) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącego systemu wodociągu miejskiego lub z indywidualnych ujęć wody;

2) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem pkt. 2,

2) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków; tymczasowo do momentu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym podczyszczeniu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się budowę indywidualnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z lokalnymi i technicznymi uwarunkowaniami;

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt. 5;

6) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, w sposób nienaruszający interesu osób trzecich;

4. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych w zależności od potrzeb;
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych , w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,
- 6) na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę nowe elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe, istniejące elektroenergetyczne napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia należy skablować;

5. w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej z zastrzeżeniem pkt.2,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;

6. w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
- 2) stosowanie paliw o niskich wskaźnikach emisyjnych, energii elektrycznej lub energii pochodzącej z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW z zastrzeżeniem ust.6 pkt 2,3;

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:

- 1) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 2) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową,
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
- 4) dopuszcza się obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 10

Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 22. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: PU, U, MN, MNU, MW, MWU niebędących własnością miasta Jelenia Góra;
- 0,01 % dla pozostałych terenów.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH W PLANIE

Rozdział 11

Przeznaczenie terenów, zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1 MN – 14 MN** ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
2. wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 12MN i 13MN: 0,8;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN: 1,3;
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 5MN i 10MN: 1,2;
 - d) dla pozostałych terenów: 0,6;
 - e) minimalna intensywność zabudowy: 0,05;
 - f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 5MN, 12MN i 13MN: nie większy niż 0,4,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 6MN: nie większy niż 0,65,
 - dla pozostałych terenów: nie większy niż 0,3,
 - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 5MN, 6MN, 12MN i 13MN: nie mniejszy niż 0,4,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN: nie mniejszy niż 0,15,

- c) dla pozostałych terenów: nie mniejszy niż 0,4,
- 3) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: nie większa niż: 12,0 m,
- 4) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków i obiektów małej architektury: nie większa niż 6,0 m,
- 5) geometria dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45° ,
 - b) pozostałych budynków: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° – 35° lub dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 850 m²;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:
 - a) dla terenu 1 MN: zmienna: od 3,7 do 6,0 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami publicznymi i drogą wewnętrzną,
 - b) dla terenu 2 MN: zmienna: od 0,00 do 6,0 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami publicznymi,
 - c) dla terenu 3 MN: w linii rozgraniczających z przyległymi drogami publicznymi, ciągiem pieszo-jezdnym i ciągiem pieszym,
 - d) dla terenu 4 MN: zmienna: od 1,5 do 24,5 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami publicznymi i drogą wewnętrzną,
 - e) dla terenu 5 MN: 6,0 m od linii rozgraniczających z przyległą drogą publiczną i drogą wewnętrzną,
 - f) dla terenu 6 MN: zmienna: od 0,0 do 6,0 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami publicznymi,
 - g) dla terenu 8 MN: zmienna: od 0,0 do 4,0 m od linii rozgraniczających z przyległą drogą publiczną i drogami wewnętrznymi,
 - h) dla terenów 7 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN: 4,0 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi,
 - i) dla terenu 14 MN: 3,0 m od linii rozgraniczających z przyległą drogą publiczną;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów i działek budowlanych: z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami: 3MN, 4MN, 6MN, 8MN, 11MN, 14MN w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie wykonywania robót, w tym budowy obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1MNU – 7MNU** ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - a) możliwość realizacji usług w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach usługowych;
2. wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 2MNU, 3MNU i 5MNU: 1,8,
 - b) dla pozostałych terenów: 0,9,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 2MNU i 5MNU: nie większy niż 0,45,
 - dla pozostałych terenów: nie większy niż 0,35,
 - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 2MNU i 5MNU: nie mniejszy niż 0,3,

- b) dla pozostałych terenów: nie mniejszy niż 0,4,
- 4) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych:
 - a) jednorodzinnych: nie większa niż 12,0 m,
 - b) wielorodzinnych: nie większa niż 15,0 m,
 - c) wysokość zabudowy dla budynków usługowych: nie większa niż 12,0 m,
 - d) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków i obiektów małej architektury: nie większa niż 6,0 m,
- 5) geometria dachu:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45°,
 - b) pozostałych budynków: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° – 35° lub dachy płaskie.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:
 - a) dla terenu 1 MNU: zmienna: od 0,0 do 4,0 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi i ciągiem pieszo-jezdnym,
 - b) dla terenu 2 MNU: zmienna: od 2,5 do 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą publiczną i drogami wewnętrznymi,
 - c) dla terenu 3 MNU: 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą publiczną i drogą wewnętrzną,
 - d) dla terenu 4 MNU: zmienna: od 2,0 do 9,0 m od linii rozgraniczających z drogą publiczną i drogą wewnętrzną,
 - e) dla terenu 5 MNU: zmienna: od 0,0 do 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi,
 - f) dla terenu 6 MNU: zmienna: od 4,0 do 14,0 m od linii rozgraniczających z drogą publiczną i drogą wewnętrzną,
 - g) dla terenu 7 MNU: zmienna: od 3,6 do 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów i działek budowlanych: z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem 7MNU, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie wykonywania robót, w tym budowy obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębnych z zakresu gospodarowania wodami.

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1 MW – 9 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla terenów oznaczonych symbolami: 2MW, 3MW, 7MW, 9MW,

- b) usługi lokalizowane w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
- c) zieleń urządzona, urządzenia sportowe, boiska dla terenu oznaczonego symbolem 6MW;

2. wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 3MW, 5 MW, 6MW: 1,5,
 - b) dla pozostałych terenów: 0,9,
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 3MW, 5 MW, 6MW: nie większy niż 0,4,
 - b) dla pozostałych terenów: nie większy niż 0,3:
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami 2MW, 6MW, 7MW: nie mniejszy niż 0,4,
 - e) dla pozostałych terenów: nie mniejszy niż 0,3,
- 4) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych:
 - a) jednorodzinnych: nie większa niż 12,0 m,
 - b) wielorodzinnych lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 3MW, 6MW: nie większa niż 20,0 m,
 - c) wielorodzinnych lokalizowanych na pozostałych terenach: nie większa niż 15,0 m,
- 5) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków i obiektów małej architektury: nie większa niż 6,0 m,
- 6) geometria dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub czterospadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 20° – 45°. Dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na budynkach wielorodzinnych,
 - b) pozostałych budynków: dwuspadowe o o nachyleniu połaci dachowych 20° – 35° lub dachy płaskie.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²;

3. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:

- 1) dla terenu 1MW:
 - a) od 6,0 do 8,0 m od linii rozgraniczających z drogą 2KDD,
 - b) od 4,0 do 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 1KDD,
- 2) dla terenu 2MW: zmienna: od 4,0 do 6,0 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami publicznymi i drogą wewnętrzną,
- 3) dla terenu 3MW: zmienna: od 0,0 do 6,0 m w linii rozgraniczającej z przyległymi drogami publicznymi i ciągiem pieszo-jezdnym,
- 4) dla terenu 4MW, 7MW: 6,0 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami publicznymi i drogą wewnętrzną,

- 5) dla terenu 5MW: zmienna: od 1,5 do 31,0 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami publicznymi i drogą wewnętrzną,
 - 6) dla terenu 6MW: zmienna: od 3,0 do 5,5 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami publicznymi,
 - 7) dla terenu 8MW: zmienna: od 4,0 do 8,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą publiczną i drogami wewnętrznymi,
 - 8) dla terenu 9MW: zmienna: od 3,0 do 13,0 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami publicznymi i ciągiem pieszo – jezdny,
4. Obsługę komunikacyjną terenów i działek budowlanych: z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych,
5. Dla terenu oznaczonego symbolem:4MW w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie wykonywania robót, w tym budowy obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1 MWU – 2MWU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla terenu oznaczonego symbolem: 2MWU,
 - b) urządzenia sportowe, boiska dla terenu oznaczonego symbolem 1MWU;
2. wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWU: 1,5,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MWU: 0,9,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWU: nie większy niż 0,4,;
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem 2MWU: nie większy niż 0,3:
 - g) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 0,4,
 - 2) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 15,0 m,
 - 3) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków i obiektów małej architektury: nie większa niż 6,0 m,
 - 4) geometria dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub czterospadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 20° – 45°. Dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na budynkach wielorodzinnych,
 - b) pozostałych budynków: dwuspadowe o o nachyleniu połaci dachowych 20° – 35° lub dachy płaskie.
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:

a) dla terenu 1MWU:

- od 6,0 do 48,0 m od linii rozgraniczających z drogą 2KDD,

- od 4,0 do 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 1KDD,

b) w linii rozgraniczającej z drogą 4KDD,

c) dla terenu 2MWU: zmienna: od 6,0 do 8,0 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami publicznymi i drogą wewnętrzną,

7) obsługę komunikacyjną terenów i działek budowlanych: z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1U – 5U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

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

1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,

2) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,

3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,5,

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 0,3,

5) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,

6) geometria dachu: dachy płaskie lub spadziste o dowolnym układzie połaci i kącie nachylenia połaci 12°-45°,

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:

a) dla terenów 1U i 3U: 4,0 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami publicznymi,

b) dla terenów 2U i 4U: 6,0 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami publicznymi i wewnętrznymi,

c) dla terenu 5U zmienna: od 4,0 do 8,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą publiczną;

9) obsługę komunikacyjną terenu i działek budowlanych: z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1PU – 5PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

b) dla pozostałych terenów: nie ustala się,

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

1) maksymalna intensywność zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU: 4,5,

b) dla pozostałych terenów: 2,0,

2) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,

3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU nie większy niż: 0,8,

b) dla pozostałych terenów nie większy niż: 0,6:

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż: 0,10,

5) wysokość zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU nie większa niż: 25,0 m,

b) dla pozostałych terenów nie większa niż: 20,0 m,

6) geometria dachu: dachy płaskie lub spadziste o dowolnym układzie połaci i kącie nachylenia połaci 12°-45°,

7) minimalną powierzchnią nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m²,

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:

a) dla terenu 1 PU: zmienna: od 6,0 do 12,0 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami publicznymi,

b) dla terenu 2 PU: zmienna: od 6,0 do 8,0 m od linii rozgraniczających z przyległą drogą publiczną i ciągiem pieszo-jezdnym,

c) dla terenu 3 PU: zmienna od 2,0 do 6,0 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami publicznymi,

d) dla terenu 4 PU: zmienna od 8,0 do 14,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą publiczną,

e) dla terenu 5 PU: zmienna od 4,0 do 8,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą publiczną;

9) obsługę komunikacyjną terenów i działek budowlanych: z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

3. dla terenu oznaczonego symbolem: 1PU w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie wykonywania robót, w tym budowy obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1E** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy: 0,95,
 - 2) minimalną intensywność zabudowy: 0,05,
 - 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie większy niż 0,95,
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż: 0,05,
 - 5) wysokość zabudowy: nie większa niż: 8,0 m,
 - 6) geometrię dachu: dachy płaskie lub spadziste o dowolnym układzie połaci i kącie nachylenia połaci 12°-45°,
 - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 m²;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości: 4,0 m od linii rozgraniczających z drogą 2KDL;
3. Obsługę komunikacyjną terenów i działek budowlanych: z przyległych dróg publicznych.

§ 30.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1ZD – 2ZD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług sportu;
2. Obowiązuje ograniczenie powierzchni zabudowy:
 - 1) altan, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ogrodów działkowych;
 - 2) budynków związanych z obsługą socjalno-administracyjną ogrodów działkowych i budynków gospodarczych – nie większa niż 300 m²;
3. ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalną intensywność zabudowy: 0,15,
 - 2) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,15
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż: 80%,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) altan działkowych: nie większa niż: 5,0 m,
 - b) budynków: nie większa niż: 10,0 m,
 - 6) geometrię dachu: dachy płaskie lub spadziste o dowolnym układzie połaci i kącie nachylenia połaci 12°-35°,
 - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się,
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:
 - a) dla terenu 1 ZD:
 - od 4,0 do 9,0 m od linii rozgraniczających z drogą 1KDD,
 - 6,0 m od linii rozgraniczających z ciągiem pieszo-jezdnym 2KDP,
 - b) dla terenu 2ZD:

- 6,0 m od linii rozgraniczających z ciągiem pieszo-jezdnym 3KDP,
- 8,0 m od linii rozgraniczających z ciągiem pieszo-jezdnym 2KDP i drogi wewnętrznej 2KDW;

4. Obsługę komunikacyjną terenów i działek budowlanych: z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZD, 2ZD w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie wykonywania robót, w tym budowy obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne.

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1ZP – 6ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: terenowe urządzenia rekreacji i sportu, w tym boiska sportowe;

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż: 80%,
- 2) wysokość zabudowy: nie większa niż: 5,0 m;
- 3) minimalną powierzchnią nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 4) zakaz realizacji budynków;

3. Obsługę komunikacyjną terenów i działek budowlanych: z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych,

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: 3ZP w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie wykonywania robót, w tym budowy obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne.

§ 32.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1RZ – 5RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze użytków zielonych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

2. Zakaz realizacji budynków;

3. Obsługę komunikacyjną terenów i działek budowlanych: z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych;

4. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie wykonywania robót, w tym budowy obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębnych z zakresu gospodarowania wodami.

§ 33.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1WS – 4WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne w niezbędnym zakresie;

2. Zakaz realizacji budynków.

§ 34.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej;
2. Szerokość w liniach rozgraniczających: 25,0 do 85,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3. Możliwość przebudowy i remontu;
4. Lokalizację elementów technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą - w zależności od potrzeb, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
5. Możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz elementów niezbędnych dla funkcjonowania komunikacji zbiorowej.

§ 35.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
2. Szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 do 25,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3. Możliwość przebudowy i remontu;
4. Lokalizację elementów technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą - w zależności od potrzeb, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
5. Możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz elementów niezbędnych dla funkcjonowania komunikacji zbiorowej.

§ 36.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KDL – 2KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
2. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 1) 1KDL: od 6,0 do 22,0 m,
 - 2) 2KDL: od 12,0 do 22,0;
3. Możliwość przebudowy i remontu;
4. Lokalizację elementów technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą - w zależności od potrzeb, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
5. Możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz elementów niezbędnych dla funkcjonowania komunikacji zbiorowej.

§ 37.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KDD – 7KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) 1KDD od 6,0 do 14,0 m,

- b) 2KDD od 8,0 do 12,0 m,
 - c) 3KDD od 10,0 do 20,0 m,
 - d) 4KDD od 8,0 do 10,0 m,
 - e) 5KDD od 10,0 do 20,0 m,
 - f) 6KDD od 3,0 do 25,0 m,
 - g) 7KDD od 7,0 do 11,0 m;
- 2) możliwość przebudowy i remontu;
- 3) lokalizację elementów technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą - w zależności od potrzeb, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz elementów niezbędnych dla funkcjonowania komunikacji zbiorowej.

§ 38.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KDW – 9KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych:

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- a) 1KDW od 8,0 do 10,0 m,
- b) 2KDW od 6,0 do 13,0 m,
- c) 3KDW 6,0 m,
- d) 4KDW od 6,0 do 8,0 m,
- e) 5KDW 10,0 m,
- f) 6KDW od 5,0 do 20,0 m,
- g) 7KDW 6,0 m,
- h) 8KDW od 6,0 do 13,0 m,
- i) 9KDW od 8,0 do 15,0 m;

2) możliwość przebudowy i remontu;

3) lokalizację elementów technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą - w zależności od potrzeb;

4) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych.

§ 39.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KDP – 4KDP** ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – jezdny;

2. Dla terenów, o których mowa w ust1:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- a) 1KDP od 3,0 do 7,0 m,

- b) 2KDP od 2,0 do 20,0 m
 - c) 3KDP od 5,0 do 8,0 m,
 - d) 4KDP 3,0 do 7,0 m;
- 2) możliwość przebudowy i remontu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych.

§ 40.

- 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KP** – **2KP** ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy:
- 2. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 1) 1KP od 3,0 do 4,0 m,
 - 2) 2KP 3,0 m;
- 3. Możliwość przebudowy i remontu;
- 4. Lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą - w zależności od potrzeb;
- 5. Możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych.

DZIAŁ IV
USTALENIA KOŃCOWE

§ 41. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jelenia Góra.

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