

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy
Cieplickiej i Polnej w Jeleniej Górze.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 778), w związku z uchwałą nr 388.XXXVIII.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Cieplickiej i Polnej w Jeleniej Górze Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Cieplickiej i Polnej w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwała nr 482/XXXVIII/2001 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 maja 2001 r. z późn. zm.), o granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć budynek, z wyjątkiem takich elementów, jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, ryzality, wykusze, werandy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;

- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem;
- 4) reklamie ruchomej – należy przez to rozumieć reklamę wywołującą ruch treści lub obrazu;
- 5) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy lub informacyjny, nie stanowiący informacji publicznej, którego powierzchnia przekracza 3 m² lub którego co najmniej jeden z wymiarów przekracza 3 m;
- 6) stawce procentowej – należy przez to rozumieć podstawę do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 7) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyższej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyższej położonej kalenicy dachu,
 - b) wysokość budowli mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego jej punktu.

§ 3.

Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren;
- 5) budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 6) zabytek archeologiczny;
- 7) strefa ochrony archeologicznej OW;
- 8) granica terenu i obszaru górniczego,
- 9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody 10%);
- 10) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody 1%);
- 11) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg wody 0,2%).

§ 4.

1. Na obszarze nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji;

- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych planem;
 - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.
 3. Określona w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały stawka procentowa nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się wysokość 0,01%.
 4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.

§ 5.

1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Cieplice.
2. Północna część obszaru, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych.
3. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują przepisy Statutu Uzdrowiska Cieplice oraz przepisy odrębne.
4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz podejmowania działań utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe oraz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze dopuszcza się:
 - a) systemy komunikacji, w tym drogi wewnętrzne, ciągi piesze lub pieszo-rowerowe, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
 - b) systemy infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne,
 - c) szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa w lit. a: nie mniej niż: 6 m;
- 2) przy sytuowaniu systemów, o których mowa w pkt 1, należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki powiązań z układem zewnętrznym:

- a) układ komunikacyjny: poprzez system dróg lokalnych i zbiorczych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: poprzez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej;
- 4) przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłone i telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych: z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, zbiorników na wodę lub do sieci kanalizacyjnej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej oraz urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego, przy czym instalację ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie na budynkach;
- 9) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, opartych na spalaniu paliw stałych (wyłącznie biomasa), ciekłych i gazowych, a także ciepło wytworzone z energii elektrycznej, energii odnawialnej (z wyjątkiem turbin wiatrowych) oraz pochodzące z sieci ciepłowniczej;
- 10) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe, ustalenia dla terenów

§ 7.

Symbol: **1MN,MW**:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
 - b) za zabudowę mieszkaniową wielorodzinną uznaje się budynki mieszkalne wielorodzinne oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową, jak: budynki garażowe i gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń (od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych) o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) obowiązuje zakaz instalowania reklam ruchomych i wielkoformatowych,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ze względu na zróżnicowany dopuszczalny poziom hałasu, określony przepisami o ochronie środowiska, teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,

- b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - c) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,15, maksymalna 0,6,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny: 12 m,
 - budynek garażowy i gospodarczy: 5 m,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - g) geometria i pokrycie dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 50°, kryty dachówką lub blachą dachówkopodobną,
 - h) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
- a) minimalna szerokość frontów działek: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek: 1 000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit a, b i c, nie dotyczą wydzielen dla dojazdów, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 8.

Symbol: **1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U:**

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- b) za zabudowę usługową uznaje się budynki, jak: budynki kultury, nauki i oświaty, budynki kultu religijnego, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, budynki administracji, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki sportu i rekreacji, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, restauracje, bary, warsztaty rzemieślnicze), a także lokale użytkowe

- o funkcjach zabudowy usługowej wydzielone w budynkach mieszkalnych, wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z tą zabudową,
- c) na terenie 4MN,U dopuszcza się stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń (od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych) o przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) obowiązuje zakaz instalowania reklam ruchomych i wielkoformatowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ze względu na zróżnicowany dopuszczalny poziom hałasu, określony przepisami o ochronie środowiska, teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) określa się budynki chronione ustaleniami planu, położone przy ul. Cieplickiej nr: 97, 99, 101, 103, 105, 107, 111, 122, 124, 126, przedstawione na rysunku planu,
- b) przedmiotem ochrony budynków, o których mowa w lit a, są historyczne cechy oraz elementy architektoniczne, w tym:
- gabaryty,
 - geometria i pokrycie dachu,
 - wielkość i położenie otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej,
 - kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji,
 - detal architektoniczny,
- c) dla budynków, o których mowa w lit a, ustala się:
- nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów architektonicznych, o których mowa w lit b,
 - zakaz stosowania materiałów budowlanych, jak: blacha dachówkopodobna, okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych,
 - dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych budynków, z zastrzeżeniem lit. c, tiret 1, 2,
- d) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
- e) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
- f) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 1,0,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,

- inne budynki: 12 m,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- teren 1MN,U: w odległości od 7 do 19 m od linii rozgraniczających drogi 1KDZ oraz 10 m od ciągu pieszo-jezdnego 2KDPJ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - teren 2MN,U: w odległości od 6 do 10 m od linii rozgraniczających drogi 1KDZ oraz od 7 do 10 m od ciągu pieszo-jezdnego 2KDPJ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - teren 3MN,U: w odległości od 6 do 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KDZ oraz 6 m od ciągu pieszo-jezdnego 4KDPJ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - teren 4MN,U: w odległości od 4 do 13 m od linii rozgraniczających przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - teren 5MN,U: w odległości od 6 do 13 m od linii rozgraniczających drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) gabaryty obiektów:
- budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne budynki mieszkalne i usługowe: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- g) geometria i pokrycie dachu:
- budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne budynki: dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 50°, kryty dachówką,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie i 1 na każde 100 m² powierzchni całkowitej budynku i obiektu usługowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy), w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku mieszkalnego lub zabudowy usługowej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
- a) minimalna szerokość frontów działek: 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek: 1 000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit a, b i c, nie dotyczą wydzieleń dla dojazdów, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 9.

Symbol: **1MN,MW,U, 2MN,MW,U, 3MN,MW,U:**

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej,
- b) za zabudowę mieszkaniową wielorodzinną uznaje się budynki mieszkalne wielorodzinne oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową, jak: budynki garażowe i gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów,
- c) za zabudowę usługową uznaje się budynki, jak: budynki kultury, nauki i oświaty, budynki kultu religijnego, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, budynki administracji, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki sportu i rekreacji, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, restauracje, bary, warsztaty rzemieślnicze), a także lokale użytkowe o funkcjach zabudowy usługowej wydzielone w budynkach mieszkalnych, wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z tą zabudową,
- d) na terenie 2MN,MW,U, 3MN,MW,U dopuszcza się stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń (od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych) o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) obowiązuje zakaz instalowania reklam ruchomych i wielkoformatowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) ze względu na zróżnicowany dopuszczalny poziom hałasu, określony przepisami o ochronie środowiska, teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- a) określa się budynki chronione ustaleniami planu, położone przy ul. Cieplickiej nr 110 i 115, przedstawione na rysunku planu,
- b) przedmiotem ochrony budynków, o których mowa w lit a, są historyczne cechy oraz elementy architektoniczne, w tym:
 - gabaryty,
 - geometria i pokrycie dachu,
 - wielkość i położenie otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej,
 - kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji,
 - detal architektoniczny,

c) dla budynków, o których mowa w lit a, ustala się:

- nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów architektonicznych, o których mowa w lit b,
- zakaz stosowania materiałów budowlanych, jak: blacha dachówkopodobna, okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych,
- dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych budynków, z zastrzeżeniem lit. c, tiret 1, 2,

d) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,

- e) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - f) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 1,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne budynki: 12 m,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - teren 1MN,MW,U: w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - teren 2MN,MW,U: w odległości od 0 do 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KDZ oraz od 0 do 4 m od ciągu pieszo-jezdnego 4KDPJ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - teren 3MN,MW,U: w odległości od 0 do 6 m od linii rozgraniczających przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) gabaryty obiektów:
 - budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne budynki mieszkalne i usługowe: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - g) geometria i pokrycie dachu:
 - budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne budynki: dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 50°, kryty dachówką,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie i 1 na każde 100 m² powierzchni całkowitej budynku i obiektu usługowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy), w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku mieszkalnego lub zabudowy usługowej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
- a) minimalna szerokość frontów działek: 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek: 1 000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°,

d) ustalenia, o których mowa w lit a, b i c, nie dotyczą wydzieleń dla dojazdów, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 10.

Symbol: **1U**:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy usługowej,

b) za zabudowę usługową uznaje się budynki, jak: budynki kultury, nauki i oświaty, budynki kultu religijnego, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, budynki administracji, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki sportu i rekreacji, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze), wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z tą zabudową;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń (od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych) o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,

b) obowiązuje zakaz instalowania reklam ruchomych i wielkoformatowych;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

a) określa się budynek chroniony ustaleniami planu, położony przy ul. Cieplickiej nr 113, przedstawiony na rysunku planu,

b) przedmiotem ochrony budynku, o którym mowa w lit a, są historyczne cechy oraz elementy architektoniczne, w tym:

- gabaryty,

- geometria i pokrycie dachu,

- wielkość i położenie otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej,

- kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji,

- detal architektoniczny,

c) dla budynku, o którym mowa w lit a, ustala się:

- nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów architektonicznych, o których mowa w lit b,

- zakaz stosowania materiałów budowlanych, jak: blacha dachówkopodobna, okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych,

- dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych budynków, z zastrzeżeniem lit. c, tiret 1, 2,

d) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,

e) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,

- f) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 1,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne budynki: 12 m,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego 3KDPJ i 15 m od linii rozgraniczających terenu 1KK, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) gabaryty obiektów:
 - budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne budynki: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - g) geometria dachu:
 - budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne budynki: każdy typ dachu,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu usługowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy), w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy zabudowy usługowej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
- a) minimalna szerokość frontów działek: 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek: 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit a, b i c, nie dotyczą wydzieleń dla dojazdów, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) stawka procentowa: 30%.

§ 11.

Symbol: **2U**:

- 1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy usługowej,
 - b) za zabudowę usługową uznaje się budynki, jak: budynki kultury, nauki i oświaty, budynki kultu religijnego, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, budynki administracji, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki sportu i rekreacji, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze), stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, stacje paliw, wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z tą zabudową;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń (od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych) o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) obowiązuje zakaz instalowania reklam ruchomych,
 - c) na 1 działce budowlanej dopuszcza się nie więcej niż 2 reklamy wielkoformatowe;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - c) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 1,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości od 6 do 11 m od linii rozgraniczających przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - g) geometria dachu: każdy typ dachu,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu usługowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy), w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy zabudowy usługowej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
- a) minimalna szerokość frontów działek: 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek: 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°,

- d) ustalenia, o których mowa w lit a, b i c, nie dotyczą wydzieleń dla dojazdów, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) stawka procentowa: 30%.

§ 12.

Symbol: **3U, 4U, 5U, 6U:**

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy usługowej,
- b) za zabudowę usługową uznaje się budynki, jak: budynki kultury, nauki i oświaty, budynki kultu religijnego, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, budynki administracji, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki sportu i rekreacji, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze), wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z tą zabudową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń (od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych) o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) obowiązuje zakaz instalowania reklam ruchomych,
- c) na 1 działce budowlanej dopuszcza się nie więcej niż 2 reklamy wielkoformatowe;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
- b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
- c) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 2,2,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- teren 3U: w odległości 6 m od linii rozgraniczających przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - teren 4U: w odległości 6 m od linii rozgraniczających przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - teren 5U: w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KDL i w odległości od 5 do 6 m od linii rozgraniczających drogi 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - teren 6U: w odległości 6 m od linii rozgraniczających przyległych dróg oraz 6 m od ciągu pieszo-jezdnego 5KDPJ, zgodnie z rysunkiem planu,

- f) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - g) geometria dachu: każdy typ dachu,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu usługowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy), w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy zabudowy usługowej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
- a) minimalna szerokość frontów działek: 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek: 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit a, b i c, nie dotyczą wydzielen dla dojazdów, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) stawka procentowa: 30%.

§ 13.

Symbol: **1ZP**:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zieleń urządzone,
 - b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń (od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych) o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) obowiązuje zakaz instalowania reklam ruchomych i wielkoformatowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ze względu na zróżnicowany dopuszczalny poziom hałasu, określony przepisami o ochronie środowiska, teren należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - c) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
- a) minimalna szerokość frontów działek: 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek: 1 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit a, b i c, nie dotyczą wydziełów dla dojazdów, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 14.

Symbol: **1ZW**:

- 1) przeznaczenie: teren wału przeciwpowodziowego;
- 2) obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń (od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych) o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) obowiązuje zakaz instalowania reklam ruchomych i wielkoformatowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - c) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):
 - a) minimalna szerokość frontów działek: 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek: 1 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit a, b i c, nie dotyczą wydziełów dla dojazdów, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują zakazy określone w § 5 ust. 4 uchwały;
- 8) stawka procentowa: 30%.

§ 15.

Symbol: **1R, 2R, 3R:**

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy rozumiany jako grunt rolny;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń (od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych) o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) obowiązuje zakaz instalowania reklam ruchomych i wielkoformatowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - c) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) część terenów 1R i 2R znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg wody 0,2%);
- 6) stawka procentowa: 30%.

§ 16.

Symbol: **1WS:**

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) określa się zabytek archeologiczny nr 14 (AZP 85-15) chroniony ustaleniami planu oraz strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawione na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - c) zabytki archeologiczne oraz strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, na których te zabytki się znajdują, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawka procentowa: 30%.

§ 17.

Symbol: **1KDZ:**

- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy zbiorczej;
- 2) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 20 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,

- c) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stawka procentowa: 30%.

§ 18.

Symbol: **1KDL**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej;
- 2) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12 m (nie dotyczy odcinka istniejącego, który nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - c) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stawka procentowa: 30%.

§ 19.

Symbol: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: część terenu 1KDD znajdują się w strefie „C” ochrony uzdrowskiej;
- 3) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - c) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stawka procentowa: 30%.

§ 20.

Symbol: **1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ**:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) część terenu 1KDPJ znajdują się w strefie „C” ochrony uzdrowskiej;
- 3) parametry:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 8 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
 - b) na terenie 5KDPJ określa się zabytek archeologiczny nr 14 (AZP 85-15) chroniony ustaleniami planu,
 - c) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - d) zabytki archeologiczne oraz strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, na których te zabytki się znajdują, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują zakazy określone w § 5 ust. 4 uchwały;
- 6) stawka procentowa: 30%.

§ 21.

Symbol: **1KK**:

- 1) przeznaczenie: teren kolejowy;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) określa się strefę ochrony archeologicznej OW, przedstawioną na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie OW są zabytki archeologiczne,
 - c) strefę OW należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawka procentowa: 30%.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 23.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej