

Projekt

z dnia 15 czerwca 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz 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) oraz w związku z uchwałą 374.XXXVII.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 482/XXXVII/2001 z dnia 22 maja 2001 r. z późn. zm., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 będące integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 4 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

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

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

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
  - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,

- b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe;
- 5) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne oraz obiekty małej architektury, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, którego (zewnątrznej krawędzi) nie może przekraczać zasadnicza bryła budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 1,5 m;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, zgodnie z którym (zewnątrzną jej krawędzią) musi się pokrywać frontowa ściana zasadniczej bryły budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 1,5 m;
- 8) **front działki** – część działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:
- a) budynku mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
- b) budowli przekrytej dachem mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu;
- 10) **uchwała** – niniejsza uchwała.

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru planu**

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków, lub budynek usługowy lub zespół takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków, lub budynek usługowy, lub zespół takich budynków, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U/ZZ**;
- 3) **tereny zabudowy usługowej**, rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

- 4) **tereny zabudowy usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią**, rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/ZZ**;
- 5) **tereny zabudowy usługowej i/lub zieleni urządzonej** rozumiane jako tereny zabudowy usługowej i/lub zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni wysokiej oznaczone na rysunku planu symbolem **U,ZP**;
- 6) **tereny zieleni urządzonej**, rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) **tereny zieleni urządzonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/ZZ**;
- 8) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) **KD-L** dla drogi klasy lokalnej,
  - b) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;
- 9) **tereny dróg publicznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D/ZZ** dla drogi klasy dojazdowej;
- 10) **tereny dróg wewnętrznych** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 11) **tereny dróg wewnętrznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW/ZZ**.

2. Na każdym z terenów:

- 1) zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.

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

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

§ 6. 1. Wskazuje się tereny oznaczone jako: 1U,ZP, 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 1KDW, 2KDW, 1KD-D/ZZ, 1KDW/ZZ, jako tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dom – pensjonat – ul. Cervi 2;
- 2) budynek uzdrowiska – ul. Leśnicza 1, 3, 4;
- 3) pawilon sanatoryjny Lalka – ul. Park Zdrojowy 2;
- 4) budynek mieszkalno-usługowy – pl. Piastowski 30;
- 5) budynek mieszkalno-usługowy – pl. Piastowski 31;
- 6) dawny Zajazd Gasthof zum Schwarzer Adler – pl. Piastowski 32;
- 7) dawny Pensjonat Im Verein – pl. Piastowski 33;
- 8) budynek sanatoryjny – pl. Piastowski 33a;
- 9) budynek mieszkalny – pl. Piastowski 34;
- 10) budynek mieszkalny – pl. Piastowski 36;
- 11) budynek mieszkalny – pl. Piastowski 40;
- 12) budynek mieszkalny – ul. Marysieńki Sobieskiej 1;
- 13) budynek mieszkalny – ul. Marysieńki Sobieskiej 3;
- 14) budynek mieszkalny – ul. Marysieńki Sobieskiej 5;
- 15) budynek mieszkalny – ul. Źródłana 5;
- 16) przychodnia – ul. Sprzymierzonych 4;
- 17) budynek mieszkalny – ul. Staromiejska 8;
- 18) dom mieszkalny – pl. Zdrojowy 3; oznaczonych na rysunku planu.

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

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

**§ 12. 1.** Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony ewentualnych zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu, określają przepisy odrębne.

**§ 13. 1.** W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem §24 pkt 5 i §25 pkt 5;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub przydomowej oczyszczalni ścieków spełniającej wymagania określone w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem §24 pkt 5 i §25 pkt 5;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie indywidualne;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
  - a) paliw płynnych,
  - b) gazowych,
  - c) paliw stałych o niskim zasilaniu,
  - d) odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków, przy zastosowaniu ekologicznych urządzeń grzewczych.

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

3. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem przepisów rozdziału 3;
- 2) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż :
  - a) 1 miejsce postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
  - b) 2 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
  - c) 3 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;

- d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 3) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż;
- 4) dla budynków w zabudowie wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
- 5) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 6) dopuszcza się możliwość parkowania przyulicznego oraz na wydzielonych parkingach.

**§ 14. 1.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 30% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa o której mowa w ust. 1. nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 15.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

- 1) obszar objęty planem przedstawiony na załączniku nr 1 znajduje się w całości w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, nr rejestru A/1813/509 z dn. 1.12.58;
- 2) obszar objęty planem przedstawiony na załączniku nr 1 znajduje się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej w granicach jak na rysunku planu, a w pozostałej części w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, obszar objęty planem przedstawiony na załączniku nr 2 znajduje się w całości w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, obszar objęty planem przedstawiony na załączniku nr 3 znajduje się w całości w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej. Zawarte w planie restrykcje oraz oznaczenia granic obszaru „A” ochrony uzdrowiska Cieplice, wynikają z wymagań ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych oraz Uchwały nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r. w sprawie nadania statutu Uzdrowiska Cieplice i mogą podlegać zmianom odpowiednio do zmian w/w przepisów;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”;
- 4) w granicach obszaru planu występuje udokumentowane złożo kopaliny podstawowej (kopalina główna - wody lecznicze) o nazwie „Cieplice” i numerze złoża WL7926;
- 5) na obszarze objętym planem znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczony w granicach jak na rysunku planu, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotnisk Jelenia Góra oraz Jeżów Sudecki w granicach opracowania obowiązują bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia te obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem tzw. „obiektów trudno dostrzegalnych”.

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.),
  - b) dla terenu 1MW,U: wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących, dopuszcza się urządzenie parkingu na nie więcej niż 70% terenu,
  - c) dla terenu 2MW,U: wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących, dopuszcza się garaż wielopoziomowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu: dla terenu 1MW,U w odległości 0 metrów od linii rozgraniczającej, dla terenu 2MW,U w odległości 0 metrów od linii rozgraniczającej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,5,
  - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
  - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 15 m,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
  - h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
  - i) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki,
  - k) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.),
  - b) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,

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

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.),
- b) dopuszcza się szałet miejski,
- c) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,1,
- e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 5,0 m i nie większa niż 16 m;
- g) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 70°,
- h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
- i) dla urządzeń towarzyszących oraz szałetu miejskiego wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
- j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;



5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.),
- b) zlokalizowaną na zapleczu budynku nr 30 przy Placu Piastowskim trafostację wskazuje się do przebudowy w celu nadania wyższych walorów estetycznych,
- c) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,4,
- e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 16 m,
- g) dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 11° i nie większym niż 80° lub dachy dwu-wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
- h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
- i) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
- j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.),
  - b) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 0 m do 1,2 m od linii rozgraniczającej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 1 m do 2 m od linii rozgraniczającej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,4,
  - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki,
  - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 16 m,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 80° lub dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 11° i nie większym niż 80°,
  - h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
  - i) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.),
  - b) wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 4,0,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 17 m,
  - f) dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,

- g) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
  - h) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.),
  - b) dla terenu **1MW,U/ZZ**: w ramach rozbudowy lub przebudowy obiektów objętych ewidencją zabytków wymaga się zachowania lub przywrócenia historycznych brył, wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących,
  - c) dla terenu **2MW,U/ZZ**: wyklucza się lokalizację indywidualnych garaży wolnostojących, dopuszcza się urządzenie parkingu na nie więcej niż 70% terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu: dla terenu **1MW,U/ZZ** w zakresie od 0 m do 9,5 m od linii rozgraniczającej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu: dla terenu **2MW,U/ZZ** w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 2,5,
  - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
  - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 15 m,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 80°,
  - h) dopuszcza się tarasy z zachowaniem formy dachu,
  - i) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - j) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki,
  - k) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 3,2,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 22 m,
  - f) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
  - g) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - h) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki,
  - i) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;
- 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej:
  - a) niezależnie od ustaleń §13 ust. 1 pkt 1 dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) niezależnie od ustaleń §13 ust.1 pkt 2 dopuszcza się odprowadzenia wód pozabiegowych i basenowych do rzeki Kamienna, po uprzednim podczyszczeniu ich do parametrów określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 3,2,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki,

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa zajmująca nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku, urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 3,3 m do 5,6 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,20 i nie większa niż 2,8,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 15 m,
  - f) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55°,
  - g) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 6 m, powierzchnia zabudowy do 36 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - h) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - i) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki;

- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i/lub zieleni urządzonej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.),
  - b) dopuszcza się lokalizację małej architektury parkowej, pomników, altan, pawilonów itp.;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 0 m do 70,5 m od linii rozgraniczającej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu w zakresie od 0 m do 58,4 m od linii rozgraniczającej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,20 i nie większa niż 2,5,
  - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
  - f) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 5 m i nie większa niż 18 m,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55°,
  - h) dla urządzeń towarzyszących wysokość zabudowy do 4 m, powierzchnia zabudowy do 36 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - i) dla małej architektury parkowej, pomników, altan, pawilonów itp. wysokość zabudowy do 10 m, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - j) do zachowania wskazuje się istniejącą zielenią wysoką z prawem dokonywania incydentalnych cięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony konserwatorskiej:
  - a) teren wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A/4951/230 z dnia 31.03.1950 r. i jednocześnie jest on pomnikiem historii na podstawie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 września 2011 r. (Dz. U. nr 217, poz. 1283) i w związku z tym podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązuje wymóg zachowania historycznej kompozycji i układu alei parkowych;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako strefę ochronną "A" uzdrowiska;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,

- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem budynków garażowych, gospodarczych i higieniczno-sanitarnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację małej architektury, pomników itp.;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla małej architektury, pomników itp., wysokość zabudowy do 4 m, powierzchnia zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - d) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - e) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - f) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2ZP** obowiązują następujące ustalenia:

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



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

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-L**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 14,6/20,6 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
  - a) ścieżkę rowerową,
  - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
  - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: dla drogi 1KD-D 7,8/21 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami, dla drogi 2KD-D 0,5/4,3 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami, dla drogi 3KD-D 8,8/17,2 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami, dla drogi 4KD-D 6,4/14,3 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami
  - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
  - a) ścieżkę rowerową,
  - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
  - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
  - d) ulicę jednoprzestrzenną;
- 5) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 0,5/11,8 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
  - a) ścieżkę rowerową,
  - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
  - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
  - d) ulicę jednoprzestrzenną;
- 6) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: dla drogi 1KDW 1,6/28,7 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami, dla drogi 2KDW 4,6/29 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną;
- 3) dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

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

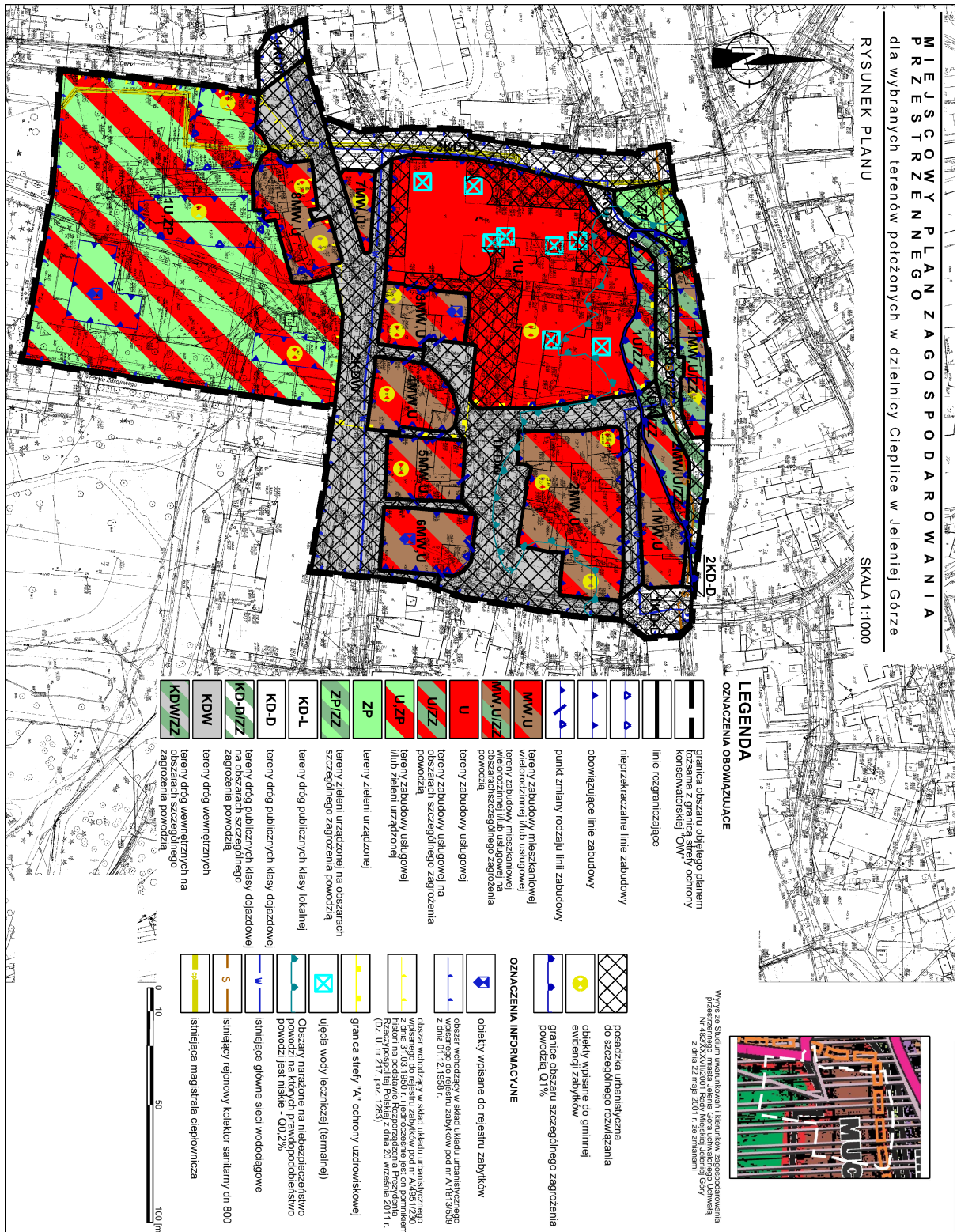
- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,7/15 metrów, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną;
- 3)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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

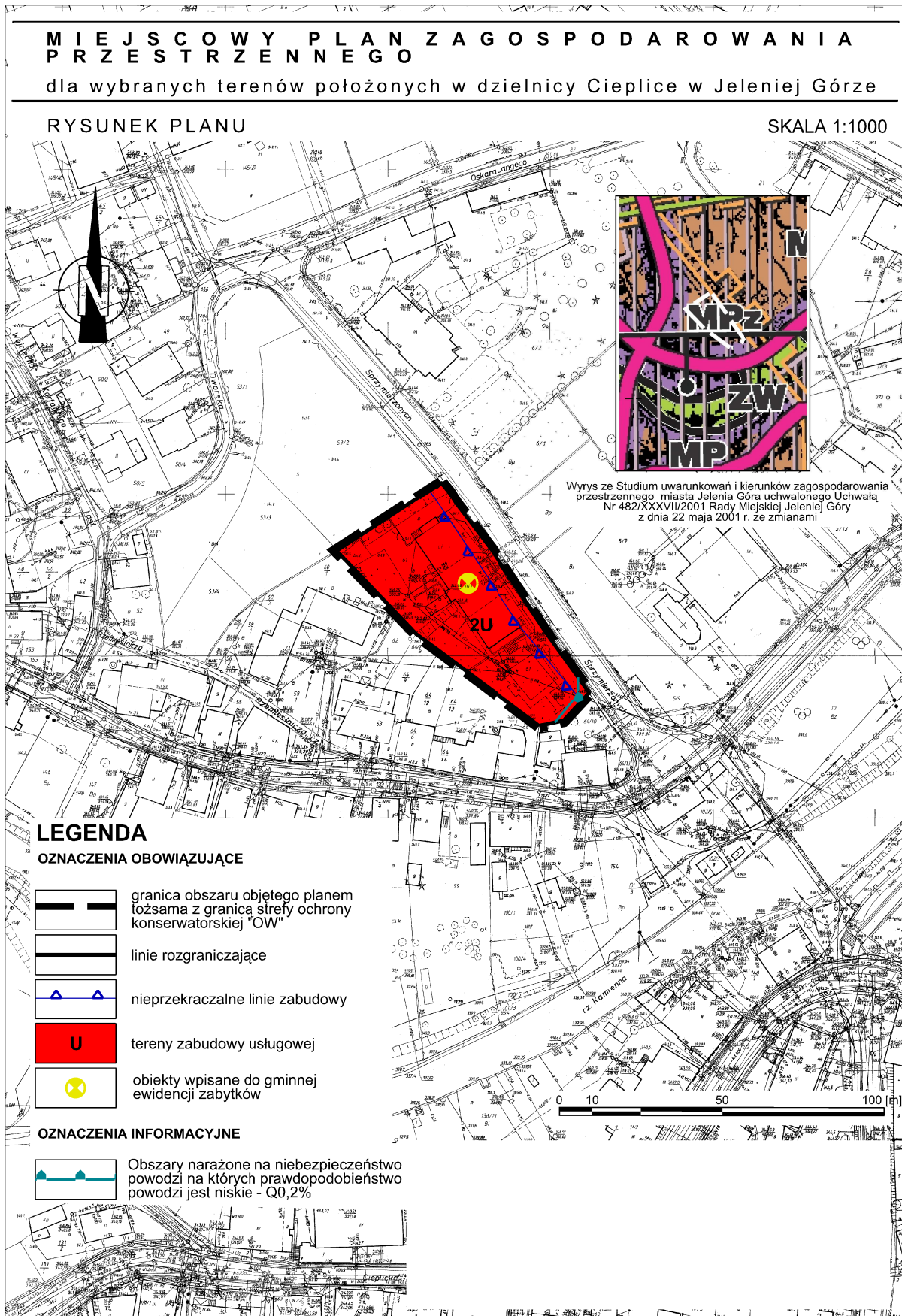
§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr.....  
 Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
 z dnia..... 2016r.

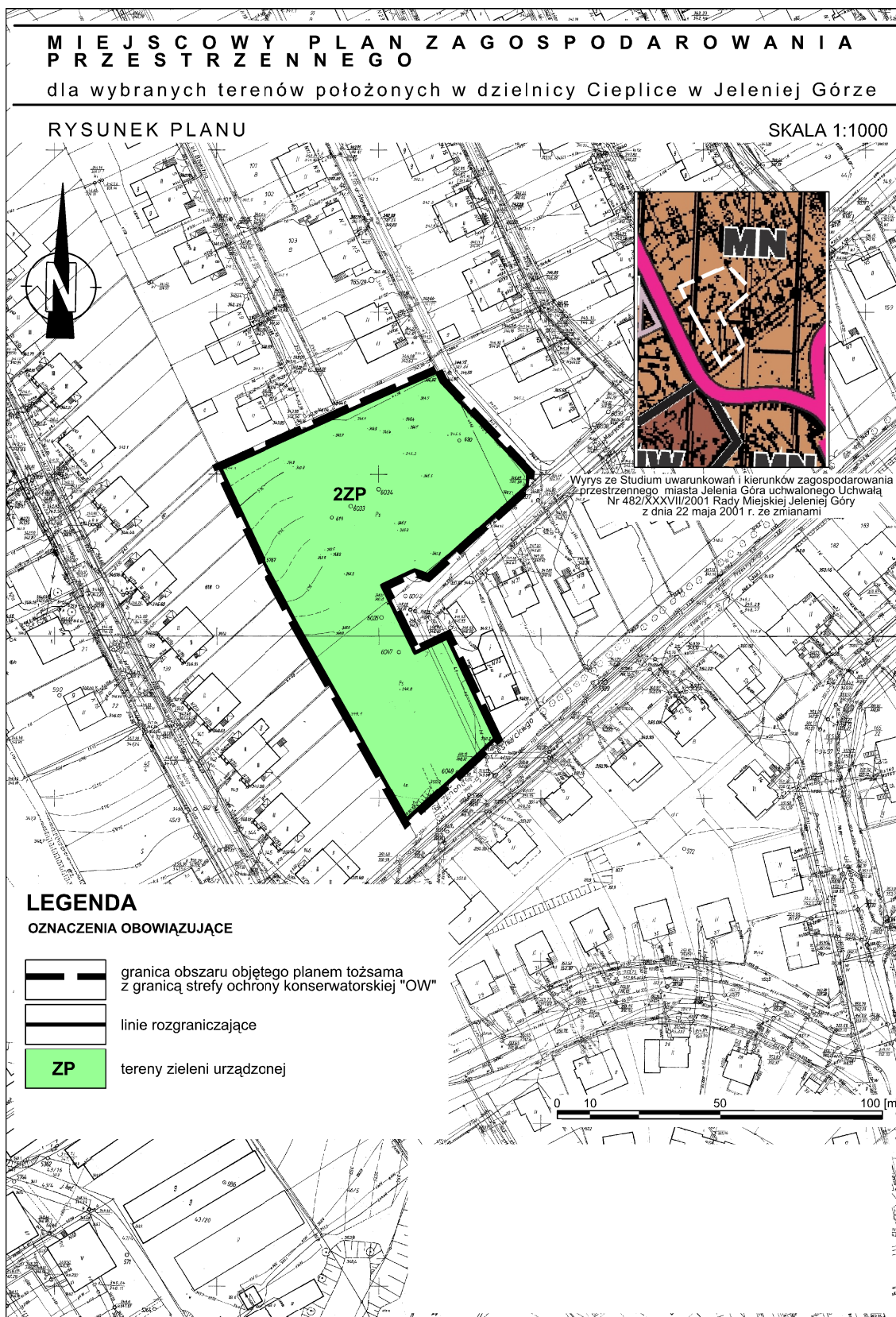


**Załącznik nr 2 do uchwały nr.....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia..... 2016r.**





Załącznik nr 3 do uchwały nr.....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia..... 2016r.



Załącznik nr 4 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia ..... 2016 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych  
do projektu planu**

**CZEŚĆ I**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze został wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w okresie od 21 stycznia 2015 r. do 13 lutego 2015 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 27 lutego 2015 r. wpłynęło 149 uwag. Prezydent Miasta Jeleniej Góry, zarządzeniem nr 0050.81.2015.VII z dnia 20 marca 2015 r. uwzględnił 29 uwag w całości, a pozostałe 120 w części. Sposób rozpatrzenia wymagał wprowadzenia zmian do projektu. Dnia 17 czerwca 2015 r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry wydał zarządzenie nr 0050.230.2015 zmieniające zarządzenie nr 0050.81.2015.VII z dnia 20 marca 2015 r.

Zgodnie z 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) Rada Miejska Jeleniej Góry po powtórным zapoznaniu się z uwagami, wniesionymi do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu rozstrzyga w następujący sposób:

**UWAGI WNIESIONA W CZASIE I-go wyłożenia**

**UWAGI nr 5, 8, 18, 20, 23 – 135, 137** w wykazie uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu, obejmująca działkę nr 148 (AM-2) obręb 0007 :

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej** : : Nie uwzględnia się w części.

**Uzasadnienie:**

Uwaga nie uwzględniona w zakresie uznania terenu jako „ZL”, z jednoczesnym zachowaniem przeznaczenia jako tereny zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP.

**UWAGA nr 9** w wykazie uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu, obejmująca działkę nr 148 (AM-2) obręb 0007 :

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej** : : Nie uwzględnia się w części.

**Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostawienia w zapisie planu dla działki jako „ZL”; z jednoczesnym zachowaniem przeznaczenia jako tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP.

**UWAGA nr 12** w wykazie uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu, obejmująca działkę nr 148 (AM-2) obręb 0007 :

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej** : : Nie uwzględnia się w części.

**Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostawienia w zapisie planu dla działki jako „ZL”; z jednoczesnym zachowaniem przeznaczenia jako tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP.

**CZEŚĆ II**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2015 r. do 27 maja 2015 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 10 czerwca 2015 r. wpłynęła jedna uwaga. Sposób rozstrzygnięcia uwagi został określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 0050.263.2015.VII z dnia 21 października 2015 r.

Zgodnie z 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) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z uwagami, wniesionymi do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu rozstrzyga w następujący sposób:

### **UWAGA WNIESIONA W CZASIE II-go wyłożenia**

**UWAGA nr 1** w wykazie uwag złożonych podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu, obejmująca działkę nr 148 (AM-2) obręb 0007:

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej** : Nie uwzględnia się w całości pkt 1. Nie uwzględnia się części pkt 2.

#### **Uzasadnienie:**

Ad. 1 W planie miejscowym nie umieszcza się uzasadnień dla przyjętych zapisów – uwaga bezprzedmiotowa.

Ad 2. Nie wprowadzono zapisów uwagi do projektu planu miejscowego ponieważ określenie charakterystyki terenu wykracza poza zakres planu miejscowego wynikający z treści art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **CZĘŚĆ III**

W dniach od 26 sierpnia 2015 r. do 16 września 2015 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 30 września 2015 r. wpłynęła jedna uwaga. Sposób rozstrzygnięcia uwagi został określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 0050.263.2015.VII z dnia 1 lipca 2015 r.

Zgodnie z 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) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z uwagami, wniesionymi do trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu rozstrzyga w następujący sposób:

### **UWAGA WNIESIONA W CZASIE III-go wyłożenia**

**UWAGA nr 1** w wykazie uwag złożonych podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu, obejmująca działki nr 82/5, 82/4 (AM-1) obręb 0005.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej** : Nie uwzględnia się w całości pkt 1, 3 oraz pkt 6. Nie uwzględnia się części pkt 7, 8 oraz pkt 9.

#### **Uzasadnienie:**

Ad. 1. Brak zasadności dla szczegółowego definiowania funkcji budynku

Ad 3. W świetle obowiązujących przepisów tzw. „tablice unijne” nie są reklamą, wobec czego brak jest podstaw do dokonywania regulacji w tym zakresie.

Ad. 6. Proponowany zapis wykracza poza dopuszczalny zakres regulacji MPZP.

Ad. 7. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany ilości miejsc postojowych dla obiektów handlowych oraz powierzchni przeznaczonych pod handel, oraz w części dotyczącej dopuszczenia możliwości parkowania przyulicznego oraz na wydzielonych parkingach; w pozostałym zakresie brak jest możliwości zmiany ilości miejsc postojowych ze względu na istniejące zagospodarowanie oraz konieczność zapewnienia drożności układu komunikacyjnego.

Ad. 8. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej dopuszczenia zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi; w pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ zasady eksploatacji złoża wód leczniczych „Cieplice” reguluje stosowna koncesja, a plan miejscowy nie może dokonywać regulacji w tym zakresie.

Ad. 9. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej dopuszczenia zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi; w pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ zasady eksploatacji złoża wód leczniczych „Cieplice” reguluje stosowna koncesja, a plan miejscowy nie może dokonywać regulacji w tym zakresie.

### **CZĘŚĆ IV**

W dniach 7 stycznia 2016 roku do 28 stycznia 2016 roku projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 11 lutego 2016 r. wpłynęła 1 uwaga. Prezydent Miasta Jeleniej Góry, zarządzeniem nr 0050.548.2016.VII z dnia 2 marca 2016 r. uwzględnił w/w uwagę. Sposób rozpatrzenia wymagał wprowadzenia zmian do projektu.

#### **CZEŚĆ V**

W terminie od 30 marca 2016 roku do 28 kwietnia 2016 roku projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został po raz piąty wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 12 maja 2016 r. wpłynęła jedna uwaga. Sposób rozstrzygnięcia uwagi został określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 0050.663.2016.VII z dnia 2 czerwca 2016 r.

Zgodnie z 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) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z uwagami, wniesionymi do trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu rozstrzyga w następujący sposób:

#### **UWAGA WNIESIONA W CZASIE V-go wyłożenia**

**UWAGA nr 1** w wykazie uwag złożonych podczas piątego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu, obejmująca działkę nr 148 (AM-2) obręb 0007.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej** : Nie uwzględnia się w całości.

#### **Uzasadnienie:**

Ad. 1. Nieuwzględniono, ponieważ w planie miejscowym nie reguluje się kwestii związanych z obrotem nieruchomościami.

Ad. 2. Przyjęte wartości dotyczą zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Ad. 3. Uwaga w tym punkcie bezprzedmiotowa, ponieważ nie odnosi się do ustaleń MPZP.



Załącznik nr 5 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia ..... 2016 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) przebudowa / rozbudowa dróg istniejących,
- b) przebudowa / rozbudowa istniejącej infrastruktury.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

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

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 374.XXXVII.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 23 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny obsługi komunikacji, drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 353) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Pierwsze wyłożenie miało miejsce w terminie od 21 stycznia do 13 lutego 2015 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 lutego 2015 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 149 uwag do projektu planu. W związku z uwzględnieniem uwag, konieczne było ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. W terminie od 6 maja 2015 roku do 27 maja 2015 roku miało miejsce ponowne wyłożenie, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 maja 2015 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo nieuwzględniona. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi, konieczne było ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. W terminie od 26 sierpnia 2015 r. do 16 września 2015 r. miało miejsce ponowne (trzecie) wyłożenie, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 września 2015 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo uwzględniona. Z uwagi na charakter zmian w projekcie planu wprowadzonych w związku z uwzględnieniem części uwagi, projekt planu uzgodniono ponownie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Po uzyskaniu niezbędnego uzgodnienia, projekt planu został ponownie (po raz czwarty) wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 stycznia 2016 roku do 28 stycznia 2016 roku, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 stycznia 2016 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga. W związku z jej uwzględnieniem, konieczne było ponowne (piąte) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

W terminie od 30 marca 2016 roku do 28 kwietnia 2016 roku miało miejsce ponowne wyłożenie, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 kwietnia 2016 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została w całości nieuwzględniona.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono obszarów osuwania się mas ziemnych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki

urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów kwalifikację akustyczną. W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględniając ochronę wynikającą z przepisów odrębnych dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, jak również ujmując w nim ustalenia dla: obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej "OW".

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy plan położony jest w dzielnicy uzdrowskiej miasta i obejmuje w przeważającej mierze tereny usługowe związane z prowadzoną działalnością uzdrowską. Uzupełnienie dla funkcji usługowej stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak również tereny zieleni urządzonej. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego ich rozwoju.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez kilkukrotne wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania kilkukrotnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez uwzględnienie złożonych do projektu planu w procedurze planistycznej licznych wniosków i uwag. Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny zabudowane zlokalizowane w zwartej zabudowie dzielnicy uzdrowskiej miasta Jeleniej Góry z w pełni wykształconym układem komunikacyjnym. Ustalenia miejscowego planu nie zakładają wzrostu transportochłonności terenów objętych planem. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne nie planuje się również wprowadzenia nowych, jak również poszerzenia istniejących terenów komunikacyjnych. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.

Jak już wspomniano powyżej, miejscowy plan obejmuje tereny zabudowane zlokalizowane w dzielnicy uzdrowskiej miasta Jeleniej Góry. Plan nie zakłada przeznaczania nowych terenów pod

zabudowę, a istniejące tereny zabudowane, z uwagi na swoje położenie w centralnej części dzielnicy uzdrowskiej, obecnie mają dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

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

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze, przyjętego uchwałą nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowanie programu sporządzenia planów, przyjęta uchwałą nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. nie wykazała konieczności zmiany całego planu. W analizie wskazano jedynie na konieczność aktualizacji przebiegu granicy strefy "C" ochrony uzdrowskiej. W analizie uwzględniono podjęcie przez Radę Miejską uchwały nr 374.XXXVII.2013 z dnia 23 kwietnia 2013 r., o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu. Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze, Prezydent Miasta Jeleniej Góry dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza wykonana przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu wykazała, że ustalenia dotychczas obowiązującego planu wymagają aktualizacji, jak również zmian w zapisach dla poszczególnych terenów w celu lepszego wykorzystania terenu. W związku z powyższym należy stwierdzić, że ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry z 2014 r.

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Najistotniejszymi źródłami wpływu podatków w skali okresu prognozy będą odpowiednio: podatek od nieruchomości, renta planistyczna, oraz podatek od gruntów. Największe wydatki będą konieczne na budowę dróg oraz odszkodowania. Przewidywane wydatki miasta związane z realizacją zadań własnych będą przewyższać szacowane wpływy gminy w pierwszym i drugim roku, w których przyjęto budowę dróg i infrastruktury technicznej. W pozostałych latach wpływy będą rekompensowały wydatki miasta, dlatego prognozowany bilans końcowy sporządzenia MPZP jest dodatni. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, stanowić będzie inwestycję korzystną dla miasta. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska Jeleniej Góry uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze za uzasadnione.