

**UCHWAŁA NR 267.XXXV.2016  
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 13 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 556.LX.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Jeleniej Górze po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przyjętego Uchwałą Nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r., Rada Miejska Jeleniej Góry **uchwala co następuje:**

**DZIAŁ I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Jeleniej Górze, zwany dalej „planem”.

**§ 2. 1.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1)** rysunek planu w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Jeleniej Górze”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący ustaleniami planu;
- 2)** rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały, nie będące ustaleniami planu;
- 3)** rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały, nie będące ustaleniami planu.

**2.** Niniejszy plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 7,83 ha w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 3.** Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposób użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się na podstawie:

- 1)** ustaleń o charakterze ogólnym dla całego obszaru objętego planem, zawartych w Dziale II uchwały;
- 2)** ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w Dziale III uchwały;
- 3)** rysunku planu.

**§ 4.** Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem nie ustala się zakazu zabudowy oraz granic i sposobów zagospodarowania:

- 1)** terenów górniczych;
- 2)** obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3)** obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4)** udokumentowanych złóż kopalin;
- 5)** udokumentowanych złóż wód podziemnych;

6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) podstawowe oznaczenia planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- obowiązująca linia zabudowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- wymiarowanie (podane w metrach);

2) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;

3) elementy zagospodarowania przestrzennego:

- główny plac miejski – Plac Ratuszowy, obszar organizacji imprez masowych,
- podcienia,
- dominanty kompozycji przestrzennej,
- charakterystyczne formy plastyczne: istniejące i projektowane,
- zieleń wysoka: drzewa i szpalery drzew;

4) obiekty objęte ochroną ustaleniami planu: obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dominancie kompozycji przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, wyróżniający się wysokością oraz formą architektoniczną w stosunku do otoczenia, który koncentruje uwagę obserwatorów oraz kształtuje sylwetę zespołu otaczającej go zabudowy;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą stanowiącą granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków i określonych w ustaleniach planu budowli z zakazem jej przekraczania; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu a także elementów wejścia do budynku takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia i elementy nadwieszonych takie jak: balkon, gzyms, okap dachu oraz istniejącej zabudowy;

4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, przy której musi być usytuowana zewnętrzna płaszczyzna ściany budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, pochylnia podjazdów dla niepełnosprawnych, balkon, ryzalit, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia oraz rynna, rura spustowa, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego elewacji;

5) **pierzei** - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych po jednej stronie ulicy lub placu;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar lub jego część, którego przeznaczenie zostało określone ustaleniami planu, oznaczony symbolem;

8) **szyldzie semaforowym** – należy przez to rozumieć szyld o płaszczyźnie zamocowanej pod kątem (większym niż 0°) do ściany budynku;

9) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szpaler drzew, którego przerwanie jest możliwe w miejscach dojścia / dojazdu do terenu;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi materialne takie jak: handel i rzemiosło, gastronomia, drobna produkcja, łączność oraz usługi niematerialne takie jak: edukacja, ochrona

zdrowia i opieka społeczna, działalność związana z rekreacją, kulturą i sportem, administracja publiczna oraz inne dziedziny o charakterze ogólnospołecznym i lokalnym, działalność organizacji członkowskich, pośrednictwo finansowe i ubezpieczenia, informatyka, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzone w samodzielnych budynkach lub pomieszczeniach wydzielonych w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

**11) usługach w parterach budynków** – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterach budynków lub dwóch najniższych kondygnacjach, dostępne od ulicy, placu, ciągu pieszego;

**12) wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu przy nim do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu.

## **DZIAŁ II**

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

#### **Rozdział I**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 7. 1.** Obszar objęty planem stanowią tereny zabudowy śródmiejskiej kształtujące strefę centrum miasta o reprezentacyjnym charakterze.

2. Wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: **1.MW.U, 2.MW.U, 3.MW.U, 4.MW.U, 5.MW.U, 6.MW.U, 7.MW.U, 8.MW.U, 9.MW.U, 10.MW.U, 11.MW.U, 12.MW.U, 13.MW.U;**
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **1.U;**
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **1.ZP;**
- 4) tereny placów i usług, oznaczone symbolami: **1.KPP.U, 2.KPP.U;**
- 5) tereny ciągu pieszego, oznaczone symbolem **1.KP;**
- 6) tereny dróg publicznych ruchu pieszego, oznaczone symbolami: **1.KD.D/P, 2.KD.D/P, 3.KD.D/P, 4.KD.D/P, 5.KD.D/P, 6.KD.D/P, 7.KD.D/P, 8.KD.D/P, 9.KD.D/P;**
- 7) tereny dróg publicznych ruchu uspokojonego, oznaczone symbolami: **1.KD.D, 2.KD.D, 3.KD.D, 4.KD.D, 5.KD.D, 6.KD.D, 7.KD.D, 8.KD.D.**

3. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) teren placu i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1.KPP.U**, jako teren głównej, reprezentacyjnej przestrzeni miejskiej oraz siedziby władz miasta – Plac Ratuszowy;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **1.ZP**, jako tereny do zaprojektowania oraz utrzymania ogólnodostępnej zieleni miejskiej;
- 3) tereny dróg publicznych ruchu pieszego oraz tereny dróg publicznych ruchu uspokojonego, jako tereny budowy i utrzymania dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

**§ 8. 1.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) utrzymanie i rewitalizacja istniejącej zabudowy śródmiejskiej;
- 2) zabudowa w formie uzupełnień, na zasadzie dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do specyfiki terenu i historycznego charakteru istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, w szczególności uzupełnienia historycznych pierzei;
- 3) wysoki standard architektoniczny i estetyczny nowo projektowanych budynków lub ich części oraz elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym obiektów małej architektury i zieleni;
- 4) utrzymanie usługowej funkcji obszaru poprzez lokalizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych;

- 5) utrzymanie i uzupełnienie programu usług o charakterze centrotwórczym, dostosowanego do rangi miejsca oraz potrzeb i oczekiwań mieszkańców;
- 6) kształtowanie nasadzeń zieleni z wykorzystaniem obiektów małej architektury, w tym oświetlenia, jako integralnych elementów zagospodarowania;
- 7) rewaloryzacja wnętrza kwartałów zabudowy służąca podniesieniu jakości zagospodarowania i poprawie warunków funkcjonowania poprzez:
  - a) remont, konserwację wartościowej zabudowy historycznej i jej adaptację do funkcji mieszkaniowo-usługowej,
  - b) rozbiórkę jednokondygnacyjnych budynków i obiektów gospodarczych o niskim standardzie architektonicznym i złym stanie technicznym,
  - c) wprowadzenie uzupełniającej zabudowy z obowiązkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do specyfiki terenu i charakteru istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych,
  - d) zagospodarowanie wnętrza kwartałów zabudowy w formie przestrzeni przeznaczonych na cele wypoczynkowo-rekreacyjne,
  - e) całkowite lub częściowe przykrycie wnętrza kwartałów zabudowy do wysokości stropów parterów w celu realizacji parkingów podziemnych.
- 8) rozbudowa wnętrza kwartałów o obiekty techniczne oraz obiekty zagospodarowania przestrzeni publicznych, podwyższające standard użytkowania oraz dostępność dla osób niepełnosprawnych, w sposób zgodny z zasadami ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego.

## 2. Ustala się zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) dla okapów i gzymsów dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy na odległość nie większą niż 0,8m;
- 2) dla części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m.

## 3. Ustala się zasady kształtowania elewacji budynków:

- 1) na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie wyłącznie materiałów naturalnych takich jak: tynk, kamień, okładzina kamienna, ceramika oraz szkło;
- 2) obowiązuje zakaz montowania anten satelitarnych i urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach frontowych oraz elewacjach od strony przestrzeni publicznej;
- 3) dopuszcza się stosowanie zewnętrznych urządzeń infrastruktury technicznej na dachach budynków wyłącznie w miejscach niewidocznych z poziomu pieszego od strony przestrzeni publicznej.

## 4. Ustala się zasady kształtowania posadzki urbanistycznej:

- 1) dopuszcza się wyłącznie materiały szlachetne lub półszlachetne;
- 2) dopuszcza się stosowanie elementów świetlnych w kształtowaniu posadzki urbanistycznej.

## § 9. 1. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tworzenie atrakcyjnego i reprezentacyjnego wizerunku przestrzeni ogólnodostępnych, w tym otoczenia obiektów użyteczności publicznej poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury, form plastycznych (m.in. rzeźb, posągów), urządzeń wodnych (m.in. fontanny, wodotryski), zieleni przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca;
- 2) zagospodarowanie przestrzeni publicznych w sposób odpowiedni do rangi miejsca, stanowiącego reprezentacyjne centrum miasta, przy zachowaniu wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, w sposób sprzyjający kontaktom społecznym i poprawie jakości życia mieszkańców;
- 3) zagospodarowanie terenów w sposób zapewniający ciągłość powiązań ruchu pieszego;

**4)** wyposażenie przestrzeni publicznej w elementy zagospodarowania, w tym urządzenia i elementy małej architektury o wysokim standardzie wykonania, z wykorzystaniem materiałów wysokiej jakości.

**2.** Ustala się zasady lokalizacji ogrodzeń:

- 1)** zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi;
- 2)** wysokość ogrodzeń nie może przekroczyć 1,6 m.

**3.** Dopuszcza się lokalizację zewnętrznych nośników informacji wizualnej w formie tablic reklamowych i szyldów, dla których określa się następujące zasady:

- 1)** zakazuje się realizacji tablic reklamowych wolnostojących takich jak: billboard, telebin, baner, z wyłączeniem tymczasowych tablic informujących o imprezach kulturalno-rozrywkowych i sportowo-rekreacyjnych oraz wolnostojących tablic systemu informacji miejskiej, turystycznej o ujednocionej formie i kolorystyce, tablic informacyjnych Unii Europejskiej i regulaminów;
- 2)** dopuszcza się sytuowanie nośników informacji wizualnej w formie:
  - a) szyldów, szyldów w postaci liter przestrzennych na elewacji budynku lub w świetle witryny sklepowej o wielkości dostosowanej do skali budynku,
  - b) szyldów semaforowych – formy kutej lub malowanej z możliwością podświetlenia,
  - c) tablic i gablot informacyjnych, przy czym zakazuje się realizacji tablic z informacją komercyjną (reklamą sprzedaży produktów);
- 3)** zakazuje się lokalizacji nośników informacji wizualnej na ogrodzeniach;
- 4)** dopuszcza się lokalizację nośników informacji wizualnej w odległości nie mniejszej niż 10 cm od detalu architektonicznego;
- 5)** każdy podmiot gospodarczy ma prawo do umieszczenia jednego szyldu lub tablicy informacyjnej na budynku, w którym prowadzi działalność gospodarczą;
- 6)** przy wejściach do instytucji i lokali usługowych dopuszcza się umieszczenie tablicy lub gabloty z informacjami dotyczącymi oferty instytucji lub lokalu;
- 7)** szyld i tablica informacyjna powinny ograniczyć się do przedstawiania podstawowych informacji dotyczących podmiotu lub usługi (nazwa, adres, usługa). Obowiązuje zakaz stosowania rozbudowanych informacji, form graficznych i kolorystyki;
- 8)** sumaryczna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji parteru;
- 9)** ustala się dopuszczalną wielkość zewnętrznych nośników informacji wizualnej:
  - a) szyldu – do 1 m<sup>2</sup> i szyldu semaforowego – do 0,5 m<sup>2</sup>,
  - b) tablicy reklamowej – do 1 m<sup>2</sup>,
  - c) gabloty informacyjnej – do 1 m<sup>2</sup>;
- 10)** zakazuje się lokalizacji nośników informacji wizualnej powyżej gzymsu parteru budynku, w którym prowadzona jest więcej niż jedna działalność gospodarcza;
- 11)** dopuszcza się mocowanie szyldów semaforowych wyłącznie prostopadle do elewacji;
- 12)** dopuszcza się wysunięcie szyldu semaforowego na maksymalną odległość – 0,6 m;
- 13)** nakazuje się umieszczanie nośników informacji wizualnej z poszanowaniem kompozycji elewacji budynku, w szczególności osi pionowych oraz poziomych podziałów elewacji;
- 14)** nakazuje się grupowanie szyldów według jednej osi – horyzontalnej linii (górne krawędzie) lub wertykalnej (boczne krawędzie);
- 15)** obowiązuje ujednoczenie poszczególnych szyldów ze względu na wielkość, kształt, materiał i kolorystykę, w obrębie danej elewacji;
- 16)** w przypadku lokalizacji więcej niż 6-ciu szyldów nakazuje się ich zgrupowanie w ramach jednej tablicy (ramy), w której zostaną umieszczone;
- 17)** zakazuje się przesłaniania detali i elementów wystroju architektonicznego budynków oraz ich witryn, drzwi i okien;

- 18)** wszystkie nośniki informacji wizualnej winny charakteryzować się wysoką jakością wykonania i wysoką jakością materiałów, z których będą wykonane;
- 19)** zakazuje się stosowania materiałów takich jak: szkło lustrzane lub koloryzowane, materiały tekstylne i winylowe, z wyłączeniem czasowych nośników informacji wizualnej;
- 20)** zabrania się stosowania nośników odbijających światło, odblaskowych oraz stosowania neonów i reklam świetlnych emitujących światło o zmieniającym się natężeniu, błyskowe, pulsujące, fosforyzujące;
- 21)** dopuszcza się repliki nośników historycznych w oparciu o materiał ikonograficzny lub aranżację nawiązującą do historycznych form;
- 22)** zakazuje się umieszczania nośników mogących ograniczać wysokość i szerokość prześwitów bramnych. W sieniach przelotowych zakazuje się stosowania szyldów semaforowych;
- 23)** w przypadku lokalizacji sezonowych ogródków gastronomicznych i stanowisk handlowych, sytuowanych w sąsiedztwie istniejących lokali usługowych dopuszcza się umieszczanie:
  - a) logotypów firm na meblach, parasolach, ogrodzeniach letnich ogródków nie większych niż 20% powierzchni elementu, na którym się znajdują,
  - b) tymczasowych tablic informacyjnych tzw. „potykaczy” z informacją o lokalu i menu, usytuowanych w sposób nie kolidujący z ruchem ulicznym.

#### **4. Ustala się zasady umieszczania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych:**

- 1)** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wyłącznie jako:
  - a) obiekty obsługi plenerowych imprez kulturalnych, rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych (m. in. koncertów, wystaw, kiermaszy),
  - b) obiekty służące ekspozycji sztuki bądź informacji,
  - c) obiekty handlowe tj. ogródki sezonowe, stanowiska handlowe, przy czym:
    - lokalizacje ogródków sezonowych dopuszcza się wyłącznie przy lokalach gastronomicznych, do których należą lub jako rozszerzenie lokalu usługowego na przestrzeń placu lub ulicy,
    - lokalizację stanowisk handlowych, poza obszarem Placu Ratuszowego, dopuszcza się wyłącznie w strefie lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2)** zakazuje się lokalizacji obiektów typu pawilony handlowo-usługowe oraz kioski;
- 3)** dopuszcza się lokalizowanie obiektów wyposażenia przenośnego o niewielkich gabarytach takich jak: stojące menu, donice w strefach przylegających do budynków, w sposób nie kolidujący z ruchem ulicznym;
- 4)** nakazuje się lokalizowanie parasoli, markiz i sezonowych namiotów oraz stoisk handlowych w pastelowej kolorystyce dla całego obszaru objętego planem;
- 5)** dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych z materiałów takich jak: drewno, tkaniny żeliwo, mosiądz oraz stal;
- 6)** zakazuje się stosowania tkanin i materiałów o błyszczącej fakturze;
- 7)** dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych systemu informacji miejskiej i turystycznej oraz regulaminów w granicach terenów placów i dróg publicznych oraz terenów zieleni;
- 8)** dopuszcza się tymczasowe instalowanie ogłoszeń reklamujących imprezy kulturalno-rozrywkowe i sportowo-rekreacyjne.

## **Rozdział II**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 10. 1.** Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

**2.** Zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących powodować ponadnormatywne uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz zanieczyszczenia gleby lub ziemi.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się ochronę akustyczną terenów oznaczonych symbolami: **1.MW.U, 2.MW.U, 3.MW.U, 4.MW.U, 5.MW.U, 6.MW.U, 7.MW.U, 8.MW.U, 9.MW.U, 10.MW.U, 11.MW.U, 12.MW.U, 13.MW.U** jako terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

5. 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 (takich jak: podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne).

**§ 11.** W zakresie ochrony zasobów wód podziemnych:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu, powodujących zmianę stanu wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 12. 1.** Uwzględnia się obszar zabytkowy, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych, znajdujący się w Rejestrze zabytków województwa dolnośląskiego: ośrodek historyczny miasta Jelenia Góra z zachowanymi niekompletnie miejskimi murami obronnymi, za nr rejestru: A/1812/364, obejmujący: zespoły budowlane i pojedyncze budynki rozmieszczone w układzie historycznych podziałów, w tym ulic i sieci dróg.

2. W obszarze zabytkowym, wskazanym w ust. 1, ochronie podlega historyczny układ przestrzenny, obejmujący rozplanowanie placów i ulic, historyczne linie zabudowy oraz perspektywy i pierzeje ulic.

3. Uwzględnia się obiekty zabytkowe, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, znajdujące się w Rejestrze zabytków województwa dolnośląskiego, zgodnie z tabelą:

<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Nr rejestru z dnia</b>
1	Bankowa 8	Bank i lokale usługowe	63/A/01 z dn.14.11.11
2	Długa 4-5	kamienica	A/4922/735/J z dn.17.05.82
3	Długa 6	kamienica	A/4921/736/J z dn.17.05.82
4	Długa 7	kamienica	A/4920/737/J z dn.17.05.82
5	Długa 8	kamienica	A/4919/738/J z dn.17.05.82
6	Długa 11	kamienica	A/4927/739/J z dn.17.05.82
7	Długa 13	kamienica	A/4918/740/J z dn.17.05.82
8	Długa 14	kamienica	A/4917/741/J z dn.17.05.82
9	Długa 18	kamienica	A/4916/742/J z dn.17.05.82
10	Długa 19	kamienica	A/4915/743/J z dn.17.05.82
11	Długa 20	kamienica	A/4914/744/J z dn.17.05.82
12	Długa 21	kamienica	A/4913/745/J z dn.17.05.82
13	Grodzka 1	kamienica	A/4936/722/J z dn.07.05.82
14	Konopnickiej	d. basteja przy Bramie Wojanowskiej, ob. kościół filialny p.w. św. Anny	A/1981/1081z dn. 20.03.64
15	Konopnickiej	baszta Wojanowska	A/4953/614 z dn.28.08.59
16	Konopnickiej 3	kamienica	A/4974/1092/J z dn.9.11.91
17	Konopnickiej 8	kamienica z przybudówkami	A/4988/1283/J z dn.20.01.97
18	Konopnickiej 10	kamienica	A/4987/1284/J z dn.27.01.97

19	Konopnickiej 21	kamienica	A/4969/1052/J z dn.5.11.90
20	Krótką 3	budynek kina Grand d. Tatry	A/5020/753/J z dn.21.05.82
21	Krótką 4	kamienica	A/5019/754/J z dn.21.05.82
22	Krótką 5	kamienica	A/5018/755/J z dn.21.05.82
23	Krótką 6	kamienica	A/5015/758/J z dn.24.05.82
24	Krótką 12	kamienica	A/4999/778/J z dn.01.06.82
25	Krótką 22	kamienica	A/5017/756/J z dn.21.05.82
26	Krótką 23-24	kamienica	A/5016/757/J z dn.21.05.82
27	Plac Kościelny 1	kościół Erazma i Pankracego	A/1979/83 z dn.29.03.49
28	Plac Kościelny 1,2	plebania, d. szkoła parafialna	A/1980/1082 z dn.20.03.64
29	Plac Ratuszowy 58	Ratusz i budynek biurowy z łącznikiem	A/5042/624/J z dn.26.03.80
30	Plac Ratuszowy 1	kamienica	A/4958/998 z dn.14.10.63
31	Plac Ratuszowy 2	kamienica	A/4957/999 z dn.14.10.63
32	Plac Ratuszowy 3	kamienica	A/4956/1000 z dn.14.10.63
33	Plac Ratuszowy 10	kamienica	A/4900/1085 z dn.20.03.64
34	Plac Ratuszowy 11	kamienica	A/4899/1086 z dn.20.03.64
35	Plac Ratuszowy 16	kamienica	A/4898/1087 z dn.20.03.64
36	Plac Ratuszowy 19	kamienica	A/4897/1088 z dn.20.03.64
37	Plac Ratuszowy 20	kamienica	A/4896/1089 z dn.20.03.64
38	Plac Ratuszowy 21	kamienica	A/4895/1002 z dn.18.10.63
39	Plac Ratuszowy 22	kamienica	A/4894/1091 z dn.20.03.64
40	Plac Ratuszowy 26	kamienica	A/4955/1001 z dn.18.10.63
41	Plac Ratuszowy 27	kamienica	A/4893/1092 z dn.20.03.64
42	Plac Ratuszowy 29	kamienica	A/4892/1093 z dn.20.03.64
43	Plac Ratuszowy 31	kamienica	A/4891/1095 z dn.20.03.64
44	Plac Ratuszowy 32	kamienica	A/4890/1096 z dn.20.03.64
45	Plac Ratuszowy 32a	kamienica	A/4889/1097 z dn.20.03.64
46	Plac Ratuszowy 48	kamienica-podcień	A/4888/1103 z dn.20.03.64
47	Plac Ratuszowy 50	kamienica	480/A/05 z dn.15.02.05
48	Plac Ratuszowy 51	kamienica	A/4887/1104 z dn.20.03.64
49	Plac Ratuszowy 52	kamienica	94/A/02 z dn.9.08.02
50	Plac Ratuszowy 55	kamienica	A/4886/1105 z dn.20.03.64
51	Szkolna 6	kamienica	A/4910/749/J z dn.21.05.82
51	Szkolna 7	kamienica	A/4938/750/J z dn.21.05.82
53	Szkolna 8	kamienica	A/5022/751/J z dn.21.05.82
54	Szkolna 9	kamienica	A/5021/752/J z dn.21.05.82

4. Dla obiektów, wymienionych w ust. 3 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

**§ 13. 1.** Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW” obszaru Starego Miasta w Jeleniej Górze, na całym obszarze objętym planem, w granicach której znajdują się zabytki archeologiczne, w rozumieniu przepisów odrębnych, związane z osadnictwem średniowiecznym i nowożytnym.

2. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych, figurujących w Ewidencji stanowisk archeologicznych województwa dolnośląskiego:

Lp.	Nr obszaru	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska w obszarze	Rodzaj obiektu	Blizsza chronologia
1	84-16	21	21	osadnictwo miejskie	średniowiecze
2	84-16	22	22	Kościół p.w. Erazma i Pankracego	XIV/XV w.
3	84-16	23	23	osadnictwo miejskie	XIII/XIV w.
4	84-16	24	24	osadnictwo miejskie	XIII/XIV w.
5	84-16	25	25	osadnictwo miejskie	XIII/XIV w.



6	84-16	26	26	osadnictwo miejskie studnia	średniowiecze okres nowożytny
7	84-16	27	27	osadnictwo miejskie	XIV-XV w.
8	84-16	30	30	mur miejski	XIV-XV w.
9	84-16	32	32	osadnictwo miejskie studnia	średniowiecze ? okres nowożytny ?
10	84-16	33	33	osadnictwo miejskie	XVI w.
11	84-16	36	36	osadnictwo miejskie	poł. XX w. XVIII w.
12	84-16	40	38	osadnictwo miejskie	XIV w.
13	84-16	41	39	osadnictwo miejskie studnia	XV w. XVII-XVIII w.
14	84-16	42	40	osadnictwo miejskie	XVI-XVII w.
15	84-16	43	41	osadnictwo miejskie studnia	średniowiecze ?
16	84-16	92	157	piwnice studnia czerpalna kanał podziemny	-----

3. W strefie o której mowa w ust. 1 obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się ekspozycję nieruchomości zabytków archeologicznych w miejscu ich odkrycia.

§ 14. 1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych, figurujących w Wojewódzkiej oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z tabelą:

Lp.	Adres	Obiekt
1	Bankowa 2	kamienica
2	Bankowa 4	kamienica
3	Bankowa 6	kamienica
4	Bankowa 10	kamienica
5	Bankowa 12	kamienica
6	Bankowa 14	kamienica
7	Bankowa 18	kamienica
8	Bankowa 20	kamienica
9	Bankowa 24	kamienica
10	Bankowa 25	kamienica
11	Bankowa 26	kamienica
12	Bankowa 28/30	kamienica
13	Bankowa 32	kamienica
14	Bankowa 34	kamienica
15	Bankowa 36	kamienica
16	Długa 1	kamienica
17	Długa 2	kamienica
18	Długa 3	kamienica
19	Długa 9	kamienica
20	Długa 10	kamienica
21	Długa 12	kamienica
22	Długa 15	kamienica
23	Długa 16/17	kamienica
24	Jasna 23	kamienica
25	Konopnickiej 1	kamienica
26	Konopnickiej 4	kamienica
27	Konopnickiej 5	kamienica

28	Konopnickiej 7	kamienica
29	Konopnickiej 7a	kamienica
30	Konopnickiej 9	kamienica
31	Konopnickiej 11	kamienica
32	Konopnickiej 12	kamienica
33	Konopnickiej 13	kamienica
34	Konopnickiej 14	kamienica
35	Konopnickiej 15	kamienica
36	Konopnickiej 16	kamienica
37	Konopnickiej 17	kamienica
38	Konopnickiej 18	kamienica
39	Konopnickiej 19	kamienica
40	Konopnickiej 20	kamienica
41	Konopnickiej 23	kamienica
42	Konopnickiej 25	kamienica
43	Konopnickiej 27	kamienica
44	Krótką 13	kamienica
45	Krótką 14	kamienica
46	Krótką 15	kamienica
47	Krótką 16	kamienica
48	Krótką 24a	kamienica
49	Krótką 25	kamienica
50	Plac Niepodległości 5	kamienica
51	Plac Niepodległości 6	kamienica
52	Plac Ratuszowy 4	kamienica
53	Plac Ratuszowy 5	kamienica
54	Plac Ratuszowy 6	kamienica
55	Plac Ratuszowy 7	kamienica
56	Plac Ratuszowy 8	kamienica
57	Plac Ratuszowy 9	kamienica
58	Plac Ratuszowy 12	kamienica
59	Plac Ratuszowy 13	kamienica
60	Plac Ratuszowy 14	kamienica
61	Plac Ratuszowy 15	kamienica
62	Plac Ratuszowy 17	kamienica
63	Plac Ratuszowy 18	kamienica
64	Plac Ratuszowy 23	kamienica
65	Plac Ratuszowy 24	kamienica
66	Plac Ratuszowy 25	kamienica
67	Plac Ratuszowy 28	kamienica
68	Plac Ratuszowy 29a	kamienica
69	Plac Ratuszowy 30	kamienica
70	Plac Ratuszowy 33	kamienica
71	Plac Ratuszowy 34	kamienica
72	Plac Ratuszowy 35	kamienica
73	Plac Ratuszowy 36	kamienica
74	Plac Ratuszowy 37	kamienica
75	Plac Ratuszowy 38	kamienica
76	Plac Ratuszowy 39	kamienica
77	Plac Ratuszowy 40/41	kamienica
78	Plac Ratuszowy 42/43	kamienica
79	Plac Ratuszowy 44/45	kamienica
80	Plac Ratuszowy 46	kamienica

81	Plac Ratuszowy 47	kamienica
82	Plac Ratuszowy 49	kamienica
83	Plac Ratuszowy 53	kamienica
84	Plac Ratuszowy 54	kamienica
85	Plac Ratuszowy 56	kamienica
86	Szkolna 1	kamienica
87	Szkolna 12	kamienica
88	Solna 3	kamienica
89	Solna 4	kamienica
90	Solna 5	kamienica
91	Mroczna 1	dom mieszkalny
92	Wyszyńskiego 38	dom mieszkalny
93	Wyszyńskiego 40	dom mieszkalny
94	Wyszyńskiego 42	dom mieszkalny
95	Wyszyńskiego 44	dom mieszkalny
96	Wyszyńskiego 46	dom mieszkalny

**2.** Obiekty wymienione w ust. 1 podlegają ochronie w zakresie ich historycznych cech takich jak:

- 1) bryła i rzut budynku;
- 2) układ przestrzenny budynków w granicach działki budowlanej;
- 3) forma dachu oraz rodzaj jego pokrycia;
- 4) kompozycja i wystrój elewacji;
- 5) układ osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej;
- 6) detal architektoniczny;
- 7) faktura i kolorystyka tynku;
- 8) oraz innych oryginalnie użytych materiałów budowlanych.

**3.** Dla obiektów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się, w oparciu o dostępną dokumentację obiektów (w tym historyczną), przywrócić zdegradowanych lub zniszczonych oryginalnych elementów budynków takich jak:
  - a) detal architektoniczny,
  - b) stolarka okienna,
  - c) dach (w zakresie jego formy oraz rodzaju pokrycia);
- 2) nakazuje się usunięcie współczesnych elementów dysharmonizujących znajdujących się w obrębie elewacji obiektów;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia dachów takich jak blachodachówka;
- 4) zakazuje się montażu zewnętrznych instalacji technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój elewacji frontowych oraz formę dachów.

**§ 15. 1.** W granicach obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Jelenia Góra, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2.** W granicach obszaru objętego planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział IV**

### **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości**

**§ 16. 1.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości, nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się dla każdej działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nakaz zachowania następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działek wydzielonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny front działki budowlanej nie może być węższy niż 6 m, z wyłączeniem działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

## **Rozdział V**

### **Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Ustala się lokalny system komunikacji złożony z istniejących placów i ulic publicznych, obejmujący:

- 1) plac oznaczony symbolem **1.KPP.U** (Plac Ratuszowy), stanowiący obszar ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu samochodowego wyłącznie na odcinku między ul. Jasną a ul. Pionierów Jeleniej Góry;
- 2) plac oznaczony symbolem **2.KPP.U** (Plac Kościelny), stanowiący obszar ruchu pieszego;
- 3) drogi publiczne ruchu uspokojonego, oznaczone symbolami:
  - **1.KD.D** (ul. Forteczna na odcinku zgodnie z rysunkiem planu), posiadającej kontynuację poza obszarem objętym planem,
  - **2.KD.D** (ul. Jasna), mająca kontynuację poza obszarem objętym planem,
  - **3.KD.D** (ul. Pionierów Jeleniej Góry),
  - **4.KD.D** (część ul. Drucianej),
  - **5.KD.D i 6.KD.D** (ul. Krótka),
  - **7.KD.D** (ul. Mroczna na odcinku zgodnie z rysunkiem planu),
  - **8.KD.D** (ul. Szkolna na odcinku zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) drogi publiczne ruchu pieszego, oznaczone symbolami:
  - **1.KD.D/P** (ul. Forteczna na odcinku zgodnie z rysunkiem planu),
  - **2.KD.D/P** (ul. Konopnickiej),
  - **3.KD.D/P** (ul. Boczna),
  - **4.KD.D/P** (ul. Grodzka), mająca kontynuację poza obszarem objętym planem,
  - **5.KD.D/P** (ul. Szkolna na odcinku zgodnie z rysunkiem planu),
  - **6.KD.D/P i 7.KD.D/P** (ul. Mroczna na odcinku zgodnie z rysunkiem planu),
  - **8.KD.D/P** (ul. Solna),
  - **9.KD.D/P** (ul. Długa);
- 5) niepubliczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **1.KP**.

2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Dziale III.

§ 18. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów:

- 1) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce na 1 obiekt usługowy.

2. Do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się miejsca zlokalizowane w parkingach podziemnych, garażach wbudowanych w bryłę budynku, w granicach działek budowlanych i liniach rozgraniczających ulice w formie wydzielonych miejsc do parkowania.

3. Należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19. 1.** Ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, powiązane z systemem infrastruktury technicznej, zlokalizowanym poza obszarem objętym planem.

**2.** Ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej jej przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, w formie tradycyjnej oraz wykorzystaniem nowych technologii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**3.** Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg jeśli wymagają tego względy techniczno-użytkowe lub wymagania osób niepełnosprawnych.

**§ 20. 1.** Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.

**2.** Nakazuje się realizację przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21. 1.** Ustala się odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.

**2.** Ustala się zasady odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub retencjonowanie indywidualne.

**§ 22. 1.** Ustala się zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, podłączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.

**2.** Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kV, z wyłączeniem wiatraków.

**3.** Ustala się zasady w zakresie urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1)** nakazuje się realizację nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako podziemnych lub wbudowanych w obiekt budowlany;
- 2)** dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako kablowej.

**§ 23.** Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem projektowanych i istniejących przyłączy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 24. 1.** Ustala się odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2.** Ustala się zasady gromadzenia i zbiórki odpadów:

- 1)** dopuszcza się wyposażenie kilku nieruchomości we wspólne urządzenia do gromadzenia odpadów, w tym selektywnej zbiórki odpadów;
- 2)** odpady technologiczne należy gromadzić w zamkniętych pomieszczeniach, w szczelnych zbiornikach, opróżnianych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3)** zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów;
- 4)** dopuszcza się budowę półpodziemnych lub podziemnych śmietników (tzw. gniazd na odpady komunalne) w ramach systemu selektywnej zbiórki odpadów.

**§ 25.** Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dopuszcza się realizację innej niż wymieniona infrastruktury technicznej, wymaganej do rozwoju obszaru objętego planem.

### **DZIAŁ III** **Ustalenia szczegółowe**

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MW.U** i **2.MW.U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

#### **2. Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1)** zachowanie istniejącej zabudowy objętej formami ochrony zabytków na mocy przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, jej remont, przebudowę lub odbudowę oraz rozbudowę od strony wewnątrz kwartałów;
- 2)** zachowanie, remont i przebudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie bloków mieszkalnych lub ich rozbiórka i zastąpienie nową zabudową zlokalizowaną w liniach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 3)** przekształcenia wewnątrz blokowych poprzez ich przebudowę oraz zmianę form istniejącego zagospodarowania, w tym rozbiórkę obiektów i budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącego parkingu podziemnego, również w formie budowli powiązanej funkcjonalnie z parterem zabudowy, zlokalizowanej wzdłuż pierzei placu;
- 4)** zagospodarowanie dachu parkingu pod zielenią, place zabaw, urządzenia rekreacji.

#### **3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 ustala się lokalizację:**

- 1)** budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 2)** budynków usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 3)** budowli, dojazdów, dojazdów, zieleni i obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jako elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania o standardzie zabudowy śródmiejskiej centrum miasta;
- 4)** parkingów podziemnych we wnętrzu bloku zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **4. Zasady lokalizacji zabudowy:**

##### **1) wyznacza się linie zabudowy:**

###### **a) dla terenu 1.MW.U:**

- od ul. Jasnej i Placu Ratuszowego obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei z podcieniami,
- od ul. Pionierów Jeleniej Góry obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej drogi,
- od ul. Kopernika obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej drogi,
- od ul. Fortecznej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi;

###### **b) dla terenu 2.MW.U:**

- od Placu Ratuszowego i ul. Konopnickiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei z podcieniami,
- od ul. Bocznej obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej drogi,
- od ul. Kopernika obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy,
- od ul. Pionierów Jeleniej Góry w linii istniejącej zabudowy;

##### **2) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek budowlanych;**

##### **3) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:**

- a)** maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
- b)** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
- c)** minimalna intensywność zabudowy – 5,0,
- d)** maksymalna intensywność zabudowy – 6,0;

- 4) parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:
- wysokość projektowanej zabudowy: do pięciu kondygnacji naziemnych, wysokość budynków od 12 m do 21 m,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację parkingów w kondygnacjach podziemnych zabudowy,
  - geometria dachu: dla nowej zabudowy - dachy dwu lub wielospadowe z kątem nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; dla istniejącej zabudowy - nakazuje się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blacha w odcieniach ceglanej czerwieni.

5. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów w parkingach podziemnych, w strefie lokalizacji parkingów podziemnych, dla których ustala się następujące zasady:

- istniejące parkingi podziemne przeznacza się do przebudowy i rozbudowy;
- dopuszcza się realizację parkingów podziemnych z wykorzystaniem ukształtowania terenu, w formie budowli posiadającej jedną kondygnację podziemną i jedną kondygnację naziemną do wysokości pierwszego piętra istniejącej zabudowy;
- nakazuje się realizację zieleni urządzonej na dachach parkingów wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku, w tym placów zabaw dla dzieci, przy czym zakazuje się nasadzeń roślin o wysokości docelowej większej niż 2,0 m.

**§ 28. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **3.MW.U** i **4.MW.U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

#### 2. Zasady zagospodarowania terenów:

- zachowanie istniejącej zabudowy objętej formami ochrony zabytków na mocy przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, jej remont i przebudowę lub odbudowę;
- przekształcenia na terenie 3.MW.U w obrębie podwórek poprzez rozbiórkę obiektów gospodarczych w złym stanie technicznym o niskich walorach architektonicznych, domknięcie kwartału zabudowy ogrodzeniem pełnym od strony Placu Kościelnego z wejściami do istniejącej zabudowy;
- na terenie 4.MW.U uzupełnienie istniejącej zabudowy w pierzei ulicy nową zabudową z przejściem bramowym (zgodnie z rysunkiem planu) oraz dopuszczenie budowy parkingu podziemnego w projektowanej zabudowie.

#### 3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w pierzei ulic publicznych;
- budynków usługowych w pierzei ulic publicznych;
- budowli, dojazdów, dojazdów, zieleni i obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jako elementów zagospodarowania działek budowlanych niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania o standardzie zabudowy śródmiejskiej centrum miasta;
- parkingu podziemnego w projektowanej zabudowie.

#### 4. Zasady lokalizacji zabudowy:

##### 1) wyznacza się linie zabudowy:

###### a) dla terenu **3.MW.U**:

- od ul. Konopnickiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1.KP obowiązująca linia zabudowy w liniach rozgraniczających terenu,
- od Placu Kościelnego nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej placu
- od ul. Bocznej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei;

###### b) dla terenu **4.MW.U**:

- od ul. Konopnickiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,

- od ul. Jelenia obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy;

- 2)** dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek budowlanych;
- 3)** wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 4,0,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 5,0;
- 4)** parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość projektowanej zabudowy: do pięciu kondygnacji naziemnych, wysokość budynków od 12 m do 21 m,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację parkingów w kondygnacjach podziemnych zabudowy,
  - c) geometria dachu: dla nowej zabudowy - dachy dwu lub wielospadowe z kątem nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; dla istniejącej zabudowy - nakazuje się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blacha w odcieniach ceglanej czerwieni.

**§ 29. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **5.MW.U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

#### **2. Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1)** zachowanie istniejącej zabudowy objętej formami ochrony zabytków na mocy przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, jej remont i przebudowę;
- 2)** zachowanie, remont i przebudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jej rozbiórka i zastąpienie nową zabudową zlokalizowaną w liniach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz rozbudowa od strony wnętrza;
- 3)** przekształcenia wewnątrz blokowych poprzez ich przebudowę oraz zmianę form istniejącego zagospodarowania, w tym rozbiórkę obiektów i budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącego parkingu podziemnego.

#### **3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:**

- 1)** budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 2)** budynków usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 3)** budowli, dojazdów, dojazdów, zieleni i obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jako elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania o standardzie zabudowy śródmiejskiej centrum miasta;
- 4)** parkingów podziemnych we wnętrzu bloku zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **4. Zasady lokalizacji zabudowy:**

- 1)** wyznacza się linie zabudowy:
  - a) od Placu Ratuszowego obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei z podcieniami,
  - b) od ul. Grodzkiej obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej drogi,
  - c) od ul. Jasnej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei;
- 2)** dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek budowlanych;
- 3)** wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 4,0,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 5,5;
- 4)** parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:



- a) wysokość projektowanej zabudowy: do pięciu kondygnacji naziemnych, wysokość budynków od 12 m do 21 m,
- b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację parkingów w kondygnacjach podziemnych zabudowy,
- c) geometria dachu: dla nowej zabudowy - dachy dwu lub wielospadowe z kątem nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; dla istniejącej zabudowy - nakazuje się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
- d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blacha w odcieniach ceglanej czerwieni.

5. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów w parkingach podziemnych, w strefie lokalizacji parkingów podziemnych, dla których ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych z wykorzystaniem ukształtowania terenu, w formie budowli posiadającej jedną kondygnację podziemną i jedną kondygnację naziemną do wysokości pierwszego piętra istniejącej zabudowy;
- 2) nakazuje się realizację zieleni urządzonej na dachach parkingów wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku, w tym placów zabaw dla dzieci, przy czym zakazuje się nasadzeń roślin o wysokości docelowej większej niż 2,0 m.

**§ 30. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **6.MW.U**, **7.MW.U**, **8.MW.U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

#### 2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy objętej formami ochrony zabytków na mocy przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, jej remont i przebudowę;
- 2) zachowanie, remont i przebudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie bloku mieszkalnego na terenie 7.MW.U lub jego rozbiórka i zastąpienie nową zabudową zlokalizowaną wraz z parkingiem podziemnym w liniach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) przekształcenia w obrębie wewnątrz blokowych poprzez ich przebudowę oraz zmianę form istniejącego zagospodarowania, w tym rozbiórkę obiektów i budynków w złym stanie technicznym i niskich walorach architektonicznych towarzyszących zabudowie;
- 4) uzupełnienie zabudowy kwartału 6.MW.U nową zabudową w liniach rozgraniczających, domknięcie kwartału ogrodzeniem pełnym od strony ul. Mrocznej lub otworzenie kwartału;
- 5) zagłębienie, likwidacja lub wbudowanie w projektowaną zabudowę istniejącej stacji transformatorowej, na terenie 7.MW.U.

#### 3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w pierzei ulic publicznych;
- 2) budynków usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 3) budowli, dojść, dojazdów, zieleni i obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jako elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania o standardzie zabudowy śródmiejskiej centrum miasta.

#### 4. Zasady lokalizacji zabudowy:

##### 1) wyznacza się linie zabudowy:

##### a) dla terenu 6.MW.U:

- od Placu Ratuszowego obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei z podcieniami,
- od ul. Konopnickiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącego budynku, dalej w linii rozgraniczającej drogi,
- od ul. Mrocznej obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej drogi,
- od ul. Szkolnej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy;

**b) dla terenu 7.MW.U:**

- od ul. Mroczej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy,
- od ul. Konopnickiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy,
- od ul. Solnej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy,
- od ul. Szkolnej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy;

**c) dla terenu 8.MW.U:**

- od ul. Solnej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ul. Konopnickiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ul. Bankowej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ul. Szkolnej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei;

**2)** dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek budowlanych;

**3)** wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,

c) minimalna intensywność zabudowy:

- dla terenu 6.MW.U – 3,0,
- dla terenu 7.MW.U i 8. MW.U – 4,0,

d) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla terenu 6.MW.U – 5,0,
- dla terenu 7.MW.U – 6,0,
- dla terenu 8.MW.U – 5,5;

**4)** Parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanej zabudowy: do pięciu kondygnacji naziemnych, wysokość budynków od 12 m do 21 m,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację parkingów w kondygnacjach podziemnych zabudowy,

c) geometria dachu: dla nowej zabudowy - dachy dwu lub wielospadowe z kątem nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; dla istniejącej zabudowy - nakazuje się zachowanie istniejącej geometrii dachu,

d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blacha w odcieniach ceglanej czerwieni.

**5.** Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów w parkingach podziemnych lub w garażach wbudowanych w pierwszą kondygnację naziemną budynków, na terenach oznaczonych symbolem 7.MW.U i 8.MW.U.

**§ 31. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **9.MW.U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

**2.** Zasady zagospodarowania terenów:

**1)** zachowanie istniejącej zabudowy objętej formami ochrony zabytków na mocy przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, jej remont, przebudowę lub odbudowę;

**2)** zachowanie, remont i przebudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej w formie bloków mieszkalnych lub ich rozbiórka i zastąpienie nową zabudową zlokalizowaną w liniach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;

**3)** przekształcenia wnętrza blokowego poprzez przebudowę oraz zmianę form istniejącego zagospodarowania, w tym rozbiórkę obiektów i budynków w złym stanie technicznym i niskich walorach architektonicznych towarzyszących zabudowie;

**4)** przekształcenia w obrębie wnętrza blokowych poprzez ich przebudowę oraz zmianę form istniejącego zagospodarowania, w tym rozbiórkę obiektów i budynków towarzyszących zabudowie, w złym stanie technicznym i niskich walorach architektonicznych oraz dopuszczenie budowy parkingu podziemnego;

**5)** zagospodarowanie dachu parkingu pod zielenią, place zabaw, urządzenia rekreacji;

- 6) ukształtowanie przejścia bramnego w pierzei ulicy Krótkiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zagłębienie, likwidacja lub wbudowanie w projektowaną zabudowę istniejącej stacji transformatorowej na terenie 9.MW.U.

3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 2) budynków usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 3) budowli, dojazdów, dojazdów, zieleni i obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jako elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania o standardzie zabudowy śródmiejskiej centrum miasta.

4. Zasady lokalizacji zabudowy:

- 1) wyznacza się linie zabudowy:
  - a) od Placu Ratuszowego i ul. Grodzkiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei z podcieniami,
  - b) od ul. Długiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
  - c) od ul. Krótkiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
  - d) od ul. Drucianej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek budowlanych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 4,0,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 5,5;
- 4) parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość projektowanej zabudowy: do pięciu kondygnacji naziemnych, wysokość budynków od 12 m do 21m,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację parkingów w kondygnacjach podziemnych zabudowy,
  - c) geometria dachu: dla nowej zabudowy - dachy dwu lub wielospadowe z kątem nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; dla istniejącej zabudowy - nakazuje się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blacha w odcieniach ceglanej czerwieni.

5. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów w parkingach podziemnych, lub w garażach wbudowanych w zabudowę w pierwszej kondygnacji naziemnej budynków.

**§ 32. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **10.MW.U**, **11.MW.U**, **12.MW.U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy objętej formami ochrony zabytków na mocy przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, jej remont, przebudowę lub odbudowę;
- 2) zachowanie, remont i przebudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej w formie bloków mieszkalnych lub ich rozbiórka i zastąpienie nową zabudową zlokalizowaną w liniach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) przekształcenia wewnątrz blokowych poprzez ich przebudowę oraz zmianę form istniejącego zagospodarowania, w tym rozbiórkę obiektów i budynków towarzyszących zabudowie w złym stanie technicznym i niskich walorach architektonicznych;
- 4) zachowanie przejścia bramowego na terenie 12.MW.U;
- 5) zagłębienie lub likwidacja istniejącej stacji transformatorowej, na terenie 10.MW.U.

3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 2) budynków usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 3) budowli, dojść, dojazdów, zieleni i obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jako elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania o standardzie zabudowy śródmiejskiej centrum miasta.

#### 4. Zasady lokalizacji zabudowy:

##### 1) wyznacza się linie zabudowy:

###### a) dla terenu 10.MW.U:

- od Placu Ratuszowego i ul. Szkolnej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei z podcieniami,
- od ul. Mrocznej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy,
- od ul. Krótkiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ul. Długiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei;

###### b) dla terenu 11.MW.U:

- od ul. Szkolnej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ul. Bankowej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ul. Krótkiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ul. Mrocznej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy, tworząc uskok;

###### c) dla terenu 12.MW.U:

- od ul. Krótkiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ul. Długiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ul. Bankowej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- od ul. Drucianej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy;

##### 2) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek budowlanych;

##### 3) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 4,0,
- d) maksymalna intensywność zabudowy – 5,5;

##### 4) parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

- a) wysokość projektowanej zabudowy: do pięciu kondygnacji naziemnych, wysokość budynków od 12 m do 21 m,
- b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację parkingów w kondygnacjach podziemnych zabudowy,
- c) geometria dachu: dla nowej zabudowy - dachy dwu lub wielospadowe z kątem nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; dla istniejącej zabudowy - nakazuje się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
- d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blacha w odcieniach ceglanej czerwieni.

**§ 33. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **13.MW.U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

#### 2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy objętej formami ochrony zabytków na mocy przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, jej remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę;
- 2) przekształcenia w obrębie wnętrza bloku zabudowy poprzez jego przebudowę oraz zmianę form istniejącego zagospodarowania, w tym rozbiórkę obiektów i budynków towarzyszących zabudowie w złym stanie technicznym i niskich walorach architektonicznych;
- 3) przebudowa i rozbudowa parkingu podziemnego w strefie lokalizacji, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zachowanie wewnętrznego przejścia bramowego oraz domknięcie kwartału zabudowy od strony ul. Krótkiej ogrodzeniem pełnym w linii rozgraniczającej tereny.

3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 2) budynków usługowych w pierzei ulic publicznych;
- 3) budowli, dojazdów, zieleni i obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jako elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania o standardzie zabudowy śródmiejskiej centrum miasta.

4. Zasady lokalizacji zabudowy:

- 1) wyznacza się linie zabudowy:
  - a) od ul. Długiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
  - b) od ul. Krótkiej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei, tworząc uskok,
  - c) od ul. Bankowej obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącej pierzei,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek budowlanych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 4,0,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 6,0;
- 4) parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość projektowanej zabudowy: do pięciu kondygnacji naziemnych, wysokość budynków od 12 m do 21 m,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację parkingów w kondygnacjach podziemnych zabudowy,
  - c) geometria dachu: dla nowej zabudowy - dachy dwu lub wielospadowe z kątem nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; dla istniejącej zabudowy - nakazuje się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blacha w odcieniach ceglanej czerwieni.

5. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów w parkingach podziemnych, lub w garażach wbudowanych w zabudowę w pierwszej kondygnacji naziemnej budynków.

**§ 34. 1.** Dla wyznaczonych terenów, oznaczonych symbolem **U** ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów: zachowanie istniejącej zabudowy objętej formami ochrony zabytków na mocy przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, jej remont, przebudowę i odbudowę.

3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynku usług kultu religijnego – Kaplica Św. Anny;
- 2) budynku usług turystyki – wieża widokowa i punkt informacji turystycznej (dawna basteja w bramie Wojnowskiej).

4. Zasady lokalizacji zabudowy:

- 1) wyznacza się linie zabudowy: po obrysie istniejącej zabudowy w pierzei ul. Konopnickiej;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działek budowlanych;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 1,0,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 6,0.

**§ 35. 1.** Dla wyznaczonych terenów, oznaczonych symbolem **ZP** ustala się następujące przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

**2.** Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) urządzenie zieleni niskiej;
- 2) budowa parkingu podziemnego z niską zielenią urządzoną na dachu, w strefie lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ekspozycja zachowanych murów miejskich;
- 4) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej parkingu.

**§ 36. 1.** Dla wyznaczonych terenów, oznaczonych symbolami **KPP.U** i **2.KPP.U** ustala się następujące przeznaczenie: tereny placów i usług.

**2.** Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zagospodarowanie Placu Ratuszowego (teren 1.KPP.U) jako:
  - a) głównej przestrzeni publicznej miasta o reprezentacyjnym charakterze poprzez wyposażenie w obiekty małej architektury o wysokim standardzie wykonania, elementy komponowanej zieleni oraz formy plastyczne, rewaloryzując fontanny zlokalizowanej przy ratuszu,
  - b) wielofunkcyjnego placu: usług, kultury i rozrywki, siedziby władz miasta,
  - c) obszaru organizacji imprez masowych związanych z wydarzeniami kulturalnymi,
  - d) obszaru handlu w obiektach tymczasowych;
- 2) zagospodarowanie Placu Kościelnego (teren 2.KPP.U) jako:
  - a) terenu realizacji usług kultu religijnego,
  - b) obszaru wyposażonego w obiekty małej architektury typu kultu religijnego takich jak: kapliczki, krzyże, rzeźby i typu użytkowego takich jak: ławki, ogrodzenia, pergole;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy śródrynkowej objętej formami ochrony zabytków na mocy przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, jej remont, przebudowę i odbudowę;
- 4) odtworzenie szpaleru drzew na terenie 2.KPP.U, zgodnie z rysunkiem planu.

**3.** W granicach terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy usługowej w formie zabudowy śródrynkowej, przy czym:
  - a) dla terenu 1.KPP.U zabudowę tworzą obiekty Urzędu Miasta wraz z łącznikiem pomiędzy budynkami,
  - b) dla terenu 2.KPP.U zabudowę tworzy obiekt kościoła;
- 2) miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów, zieleni, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

**4.** Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku gospodarczo-garażowego na terenie 2.KPP.U.

**5.** Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów w strefie lokalizacji, zgodnie z rysunkiem planu oraz w istniejącej zabudowie gospodarczo-garażowej.

**§ 37. 1.** Dla wyznaczonych terenów, oznaczonych symbolem **KD.D**, **2.KD.D**, **3.KD.D**, **4.KD.D**, **5.KD.D**, **6.KD.D**, **7.KD.D**, **8.KD.D** ustala się przeznaczenie: tereny ulic publicznych ruchu uspokojonego.

**2.** Określa się klasę dróg jako drogi dojazdowe (klasa D).

**3.** Ustala się, że istniejące drogi w odcinkach nie spełniających parametrów technicznych dla dróg dojazdowych pozostają w istniejących parametrach, bez konieczności ich poszerzenia, ze względu na istniejące zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się ruch kołowy wyłącznie w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zaopatrzenia obiektów handlowych i usługowych, wjazdów pojazdów specjalnych i uprzywilejowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 38. 1.** Dla wyznaczonych terenów, oznaczonych symbolem **KD.D/P, 2.KD.D/P, 3.KD.D/P, 4.KD.D/P, 5.KD.D/P, 6.KD.D/P, 7.KD.D/P, 8.KD.D/P, 9.KD.D/P** ustala się przeznaczenie: tereny ulic publicznych ruchu pieszego.

2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się priorytet dla komunikacji pieszej i rowerowej.

3. Określa się klasę dróg jako drogidojazdowe (klasa D).

4. Ustala się, że istniejące drogi w odcinkach nie spełniających parametrów technicznych dla dróg dojazdowych pozostają w istniejących parametrach, bez konieczności ich poszerzenia ze względu na istniejące zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację infrastruktury technicznej, zieleni, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się ruch kołowy wyłącznie w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zaopatrzenia obiektów handlowo-usługowych oraz wjazdów pojazdów specjalnych i uprzywilejowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 39. 1.** Dla wyznaczonych terenów, oznaczonych symbolem 1.KP ustala się przeznaczenie: tereny ciągu pieszego.

2. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację zieleni oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **DZIAŁ IV Przepisy końcowe**

**§ 40.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami: 1.MW.U, 2.MW.U, 3.MW.U, 4.MW.U, 5.MW.U, 6.MW.U, 7.MW.U, 8.MW.U, 9.MW.U, 10.MW.U, 11.MW.U, 12.MW.U, 13.MW.U - 30%;

2) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem: 1.U – 30%

3) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

**§ 41.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

**§ 42. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej miasta Jeleniej Góry.

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

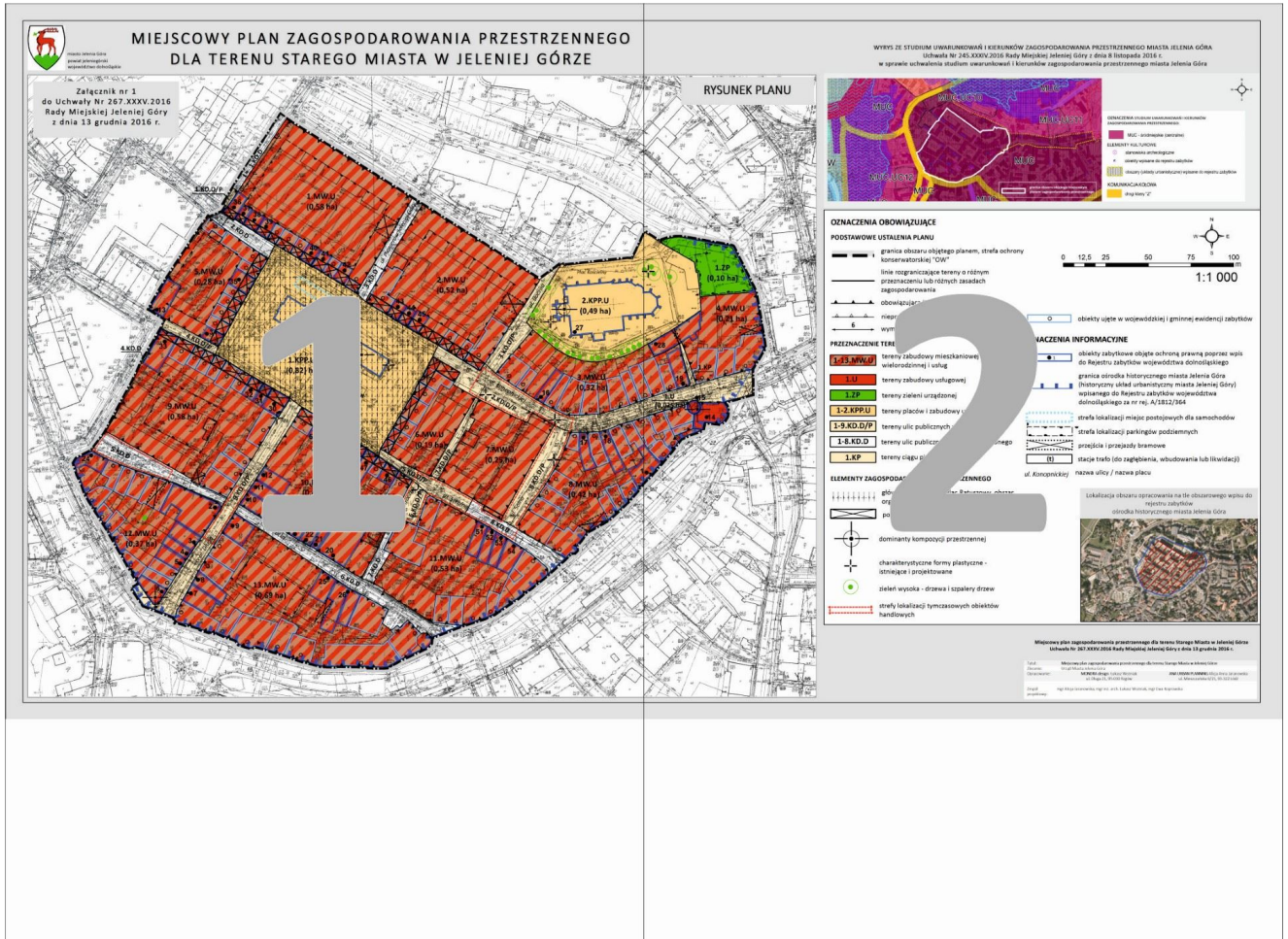
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Leszek Wrotniewski**



**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 267.XXXV.2016**  
**Rady Miejskiej Jeleniej Góry**  
**z dnia 13 grudnia 2016 r.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Jeleniej Górze**





miasto Jelenia Góra  
powiat jeleniogórski  
województwo dolnośląskie

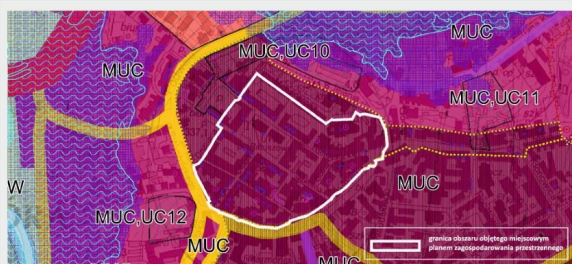
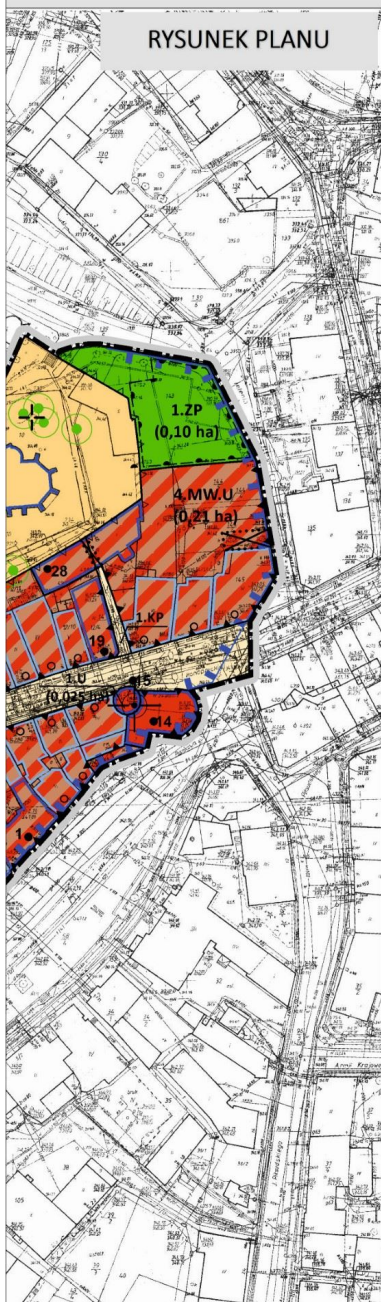
# MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU STAREGO MIASTA W JELENIEJ GÓRZE

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr 267.XXXV.2016  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 13 grudnia 2016 r.



ARKUSZ 1/2

**RYSUNEK PLANU**



- OZNACZENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**
- MUC - śródmiejskie (centralne)
  - ELEMENTY KULTUROWE**
    - stanowiska archeologiczne
    - ⊕ obiekty wpisane do rejestru zabytków
    - ▨ obszary (układy urbanistyczne) wpisane do rejestru zabytków
  - KOMUNIKACJA KOLEJOWA**
    - drogi klasy "Z"



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

**PODSTAWOWE USTALENIA PLANU**

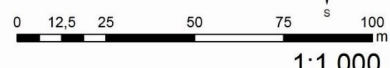
- granica obszaru objętego planem, strefa ochrony konserwatorskiej "OW"
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ obowiązująca linia zabudowy
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- 6 wymiarowanie (podane w m)

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- 1-13.MW.U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- 1.U tereny zabudowy usługowej
- 1.ZP tereny zieleni urządzonej
- 1-2.KPP.U tereny placów i zabudowy usługowej
- 1-9.KD.D/P tereny ulic publicznych ruchu pieszego
- 1-8.KD.D tereny ulic publicznych ruchu uspokojonego
- 1.KP tereny ciągu pieszego

**ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- główny plac miejski - Plac Ratuszowy, obszar organizacji imprez masowych
- podcienia
- ⊙ dominanty kompozycji przestrzennej
- + charakterystyczne formy plastyczne - istniejące i projektowane
- zieleni wysoka - drzewa i szpalery drzew
- ▨ strefy lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych



- obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną poprzez wpis do Rejestru zabytków województwa dolnośląskiego
- granica ośrodka historycznego miasta Jelenia Góra (historyczny układ urbanistyczny miasta Jeleniej Góry) wpisane do Rejestru zabytków województwa dolnośląskiego za nr rej. A/1812/364
- ▨ strefa lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów
- ▨ strefa lokalizacji parkingów podziemnych
- przejęcia i przejazdy bramowe
- (t) stacje trafo (do zagłębienia, wbudowania lub likwidacji)

ul. Konopnickiej nazwa ulicy / nazwa placu

Lokalizacja obszaru opracowania na tle obszarowego wpisu do rejestru zabytków ośrodka historycznego miasta Jelenia Góra



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Jeleniej Górze  
 Uchwała Nr 267.XXXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 13 grudnia 2016 r.

Tytuł: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Jeleniej Górze  
 Zlecenie: Urząd Miasta Jelenia Góra  
 Opracowanie: MONERA design Lukasz Woźniak ANA URBAN PLANNING Alicja Anna Jaranowska  
 ul. Długa 21, 95-030 Rąbów ul. Mieszczańska 6/15, 93-022 Łódź  
 Zespół projektowy: mgr Alicja Jaranowska, mgr inż. arch. Lukasz Woźniak, mgr Ewa Kopyńska

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 267.XXXV.2016**

**Rady Miejskiej Jeleniej Góry**

**z dnia 13 grudnia 2016 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Jeleniej Górze Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Jeleniej Górze wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 czerwca do 22 lipca 2016 r. Termin na składanie uwag został wyznaczony do dnia 5 sierpnia 2016. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 czerwca 2016 r. W wyznaczonym terminie nie została wniesiona żadna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego dla terenu Starego Miasta w Jeleniej Górze wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.**

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 267.XXXV.2016**

**Rady Miejskiej Jeleniej Góry**

**z dnia 13 grudnia 2016 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta w Jeleniej Górze, gmina przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i określa sposób ich realizacji oraz zasady finansowania. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzona została Prognoza skutków finansowych projektu planu miejscowego, określająca prognozowane wydatki z budżetu miasta na realizację określonych w planie miejscowym inwestycji należących do zadań własnych gminy. Realizacja planu miejscowego nie spowoduje wydatków związanych

z realizacją układu ulicznego oraz realizacją infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza rozbudowę infrastruktury technicznej, w tym jej przebudowę. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy oraz środków pomocowych, funduszy unikanych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych. Szacunkowe koszty gminy, określone w Prognozie skutków finansowych, dotyczyć będą realizacji zieleni publicznej. W planie miejscowym przewidziano teren zieleni publicznej, którego urządzenie stanowi zadanie własne gminy. Zadanie związane z realizacją zieleni publicznej będzie wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie miasta na jego realizację. W wieloletnim programie inwestycyjnym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy realizacji przewidzianych inwestycji. Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie należące do zadań własnych gminy będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

## Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-461522903

Imię: Leszek Józef

Nazwisko: Wrotniewski

Instytucja:

Województwo:

Miejscowość:

Data podpisu: 20 grudnia 2016 r.

Zakres podpisu: Cały dokument