



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 23 stycznia 2013 r.

Poz. 463

### UCHWAŁA NR 204.XXIII.2012 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 28 lutego 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 192/XXVIII/2008 z dnia 20 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 482/XXXVII/01 z dnia 22 maja 2001 r., ze zmianami, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1**

##### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 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.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2. 1.** Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 5) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
- 10) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 11) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
- 12) stawki procentowej, służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 3.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośredniego z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, w tym obiekty infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane oraz drogi wewnętrzne i parkingi;
- 4) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 5) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) działalności biurowej i administracji (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne, bezpieczeństwo publiczne),
  - b) usług informatycznych i łączności,
  - c) wystawiennictwa i działalności targowej,
  - d) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - e) nauki,
  - f) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw i sprzedaży samochodów,
  - g) gastronomii,
  - h) drobnych usług rzemieślniczych związanych z obsługą indywidualną mieszkańców i pracowników, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych oraz usług naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
  - i) usług turystyki,
  - j) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
  - k) kultury i rozrywki,
  - l) oświaty (edukacji),
  - m) ochrony zdrowia (opieki zdrowotnej),
  - n) opieki społecznej,
  - o) działalności kościołów,
  - p) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego);
- 7) **terenach zabudowy produkcyjnej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, służących działalności w zakresie:
  - a) produkcji przemysłowej,
  - b) handlu hurtowego i magazynowania,
  - c) obsługi komunikacji samochodowej i transportu,

- d) usług rzemieślniczych, nie wymienionych pkt 6 lit. h, w tym kamieniarstwa i stolarstwa,
- 8) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej i terenowych obiektów sportu i rekreacji, wraz z funkcjami towarzyszącymi (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie), pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników, obejmującymi:
- a) parkingi wraz z dojazdami,
  - b) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
  - c) obiekty infrastruktury technicznej;
- 9)  **obiektach obsługi komunikacji samochodowej i transportu** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
  - b) obiekty sprzedaży i naprawy wszelkich środków transportu oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
  - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
  - d) stacje paliw na gaz płynny i produktów naftowych;
- 10) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki oraz wypoczynkowi, zgodnie z wymogami i zakresem działalności, określonymi w przepisach odrębnych;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej budynku. Przekroczenie tej linii jest dopuszczalne wyłącznie w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku, za wyjątkiem przypadków, w których jej przekroczenie dopuszczają ustalenia szczegółowe;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki; wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. intensywności zabudowy w poszczególnych rozpatrywanych etapach;
- 14) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki; wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach;
- 15) **wysokość okapu** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu lub gzymsu głównego;
- 16) **wysokość elewacji** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku, którego przekryciem jest dach płaski (o nachyleniu mniejszym od 12<sup>0</sup>) lub przekrycie strukturalne budynku przemysłowego (krzywiznowe lub przestrzenne); parametr wysokości elewacji nie obejmuje szedów, świetlików i innych elementów zwieńczających dach budynku przemysłowego;
- 17) **wysokość świetlików i szedów** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi świetlików, szedów, naświetli i dachów – usytuowanych na przekryciach płaskich, krzywiznowych i przestrzennych budynków przemysłowych;
- 18) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń oraz o symetrycznym układzie połączeń i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 19) **kącie nachylenia połączeń** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym na rysunku planu, jednakowy dla głównych połączeń dachu;
- 20) **wymaganym przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć ustalony kierunek przebiegu najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy,
- 21) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku od strony drogi publicznej lub elewację wyznaczoną linią zabudowy,
- 22) **dachu przemysłowym / strukturalnym** – należy przez to rozumieć przekrycia wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych, w tym hal i innych obiektów o dużej rozpiętości konstrukcji,
- 23) **przestrzenno-architektonicznym nośniku reklam i informacji** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową / informacyjną, słup ogłoszeniowy, drogowskaz, jak i inne obiekty małej architektury służące reklamie i informacji – przeznaczone do usytuowania na terenie (przestrzenno-architektoniczne nośniki reklam i informacji nie obejmują znaków drogowych).

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

- 1) granica obszaru opracowania planu,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
  - 5) linie zabudowy, obowiązujące i nieprzekraczalne,
  - 6) układ kalenicy,
  - 7) obszar stosowania ustaleń dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej,
  - 8) układ zadrzewień / szpalery drzew.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem MW/ZP.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW/ZP zawiera tabela 1.1:

Tabela 1.1.		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania	<b>MW/U, ZP1</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: – tereny zabudowy usługowej, – tereny zieleni urządzonej, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych.
		Przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny zabudowy usługowej może zajmować nie więcej niż 40% powierzchni wyznaczonego terenu.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody.	<b>MW/U, ZP1</b>	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
		Istniejący zespół zadrzewień zaadaptować pod zespoły zieleni szpalerowej oraz tereny zieleni wewnętrznej.
		Dopuszcza się nowe zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek, dróg i cieków.
		Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,40.
		Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
		Zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego.	<b>MW/U, ZP1</b>	Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	<b>MW/U, ZP1</b>	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
		Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
		Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 1.2. oraz na rysunku planu. Parametry i wskaźniki określone w tabeli 1.2. nie dotyczą garaży

		<p>i obiektów gospodarczych.</p> <p>Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury oraz garaży i obiektów gospodarczych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.</p> <p>Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku, z zachowaniem następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku;</li> <li>- rozwiązanie architektoniczne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego.</li> </ul> <p>Ustala się następujące zasady oraz parametry kształtowania garaży i / lub obiektu gospodarczego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu – zamkniętego lub półotwartego) – w jednym rejonie działki / terenu,</li> <li>- zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach,</li> <li>- wyklucza się garaże blaszane,</li> <li>- maksymalna wysokość kalenicy nie może przekroczyć 4,5 m,</li> <li>- wymagany wysoki, stromy i symetryczny dach, o kącie nachylenia połąci w granicach 30<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>.</li> </ul>
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<b>MW/U, ZP1</b>	<p>Ustala się następujące parametry działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalna szerokość frontu dz.: 18 m,</li> <li>- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70<sup>0</sup>- 90<sup>0</sup>.</li> </ul>
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów	<b>MW/U, ZP1</b>	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania terenu.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	<b>MW/U, ZP1</b>	<p>Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu.</p> <p>W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej,</li> <li>- ogrodzeń, oświetlenia ulicznego i ogrodowego,</li> <li>- obiektów komunikacji: dojeżdż, chodników, stanowisk parkingowych, dojazdów (dróg wewnętrznych),</li> <li>- obiektów małej architektury, w tym miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych do wysokości nie przekraczającej 1,5 m,</li> <li>- elementów wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1 m,</li> <li>- wiaty przystankowej,</li> <li>- przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (słupów, ogłoszeniowych tablic, drogowaskazów) – do wysokości 2,1 m,</li> <li>- nośników reklam i informacji – umieszczanych na elewacjach frontowych budynków, o powierzchni nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji, usytuowanego na terenie.</p> <p>Przestrzenno-architektoniczne nośniki reklam i informacji winny zostać uformowane wg wzorów i zasad ustalonych dla miejskiego systemu informacji wizualnej i turystycznej i zlokalizowane w odległości co najmniej 10m od chodnika lub zewnętrznej krawędzi drogi</p> <p>Maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej (usytuowanej na terenie) nie może przekraczać 1,2 m<sup>2</sup>.</p>

	Zespół tablic umieszczonych na elewacjach frontowych budynków winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie.
	Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m;</li> <li>- zastosować przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni przesła,</li> <li>- wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych.</li> </ul>

Tabela 1.2

Oznaczenie terenu		Typ zabudowy	Wysokość okapu (dach stromy)	Wysokość elewacji (dach płaski)	Wskaźnik zabudowy działki	Układ dachu	Kąt nachylenia połaci dachu
Symbol	Nr	W-wolno stojąca Z-zwarta				D-dwuspadowy, Ws-wielospadowy, M-mansardowy, s-symetryczny	
MW/U,ZP	1	W/Z	maks: 7,0m	-	maks: 0,40	D, Ws, M, s	35 <sup>0</sup> -45 <sup>0</sup>

§ 6. 1. Ustala się tereny, oznaczone symbolem U/RM.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U/RM zawiera tabela 2.1:

Tabela 2.1.		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania	<b>U/RM 1, 2, 3</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zabudowy usługowej.</li> </ul>
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zabudowy zagrodowej,</li> <li>- tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,</li> <li>- tereny dróg wewnętrznych.</li> </ul>
		Przeznaczenie uzupełniające, obejmujące zabudowę zagrodową może zajmować nie więcej niż 50% powierzchni wyznaczonego terenu.
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody.	<b>U/RM 1, 2, 3</b>	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki pod zabudowę winien wynosić 0,30.
		Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
		Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczonych na rysunku planu.
		Dopuszcza się inne zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek, dróg i cieków.
		Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
		Zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach.
		Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi sprzętu rolniczego ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego.	<b>U/RM 1, 2, 3</b>	Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	<b>U/RM 1, 2, 3</b>	<p>Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.</p> <p>Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku, mieszkaniowego z zachowaniem następujących warunków: – rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku; rozwiązanie architektoniczne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego.</p> <p>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 2.2. oraz na rysunku planu. Parametry i wskaźniki określone w tabeli 2.2. nie dotyczą garaży i obiektów gospodarczych.</p> <p>Linie zabudowy określa rysunek planu.</p> <p>Maksymalna wysokość okapu budynku może zostać podwyższona o 0,55 m, na długości okapu nie dłuższym niż 4,5 m w ciągach poszczególnych elewacji.</p> <p>Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 2,0 m, takimi elementami budynku, jak: gzymsy, okapy, wykusze, balkony, ryzality stref wejściowych, galerie, ganki, witryny, klatki schodowe i schody.</p> <p>Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równoległe do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.</p> <p>Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury oraz garaży i obiektów gospodarczych w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.</p> <p>Zabudowę ukształtować poprzez zastosowanie: – wysokiego stromego dachu (prostego dwuspadowego / rozbudowanego) ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami, – dachówki ceramicznej lub betonowej koloru ceglatego / czerwonego / brązowego.</p> <p>W ukształtowaniu budynku dopuszcza się zastosowanie następujących elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy: – elementów wzbogacające bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowany rzut budynku, – poziome podziały elewacji, wydobyte rozwiązaniami materiałowymi, – szczyty deskowane (w drugiej kondygnacji), inne elementy detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej.</p> <p>Ustala się następujące zasady oraz parametry kształtowania</p>

		<p>garaży i / lub obiektu gospodarczego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu – zamkniętego lub półotwartego) – w jednym rejonie działki / terenu,</li> <li>- zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach,</li> <li>- wyklucza się garaże blaszane,</li> <li>- maksymalna wysokość kalenicy nie może przekroczyć 5,0 m, wymagany wysoki, stromy i symetryczny dach, o kącie nachylenia połaci w granicach 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>.</li> </ul> <p>Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, ukształtowanych z elementów małej architektury.</p>
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<b>U/RM 1, 2, 3</b>	Ustala się następujące parametry działek: minimalna powierzchnia działki: 500 m <sup>2</sup> , minimalna szerokość frontu dz.: 18 m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60 <sup>0</sup> – 90 <sup>0</sup> .
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów	<b>U/RM 1, 2, 3</b>	Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	<b>U/RM 1, 3</b>	<p>Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu.</p> <p>Wyklucza się lokalizację przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji przeznaczonych do usytuowania na terenie.</p> <p>Zespół tablic umieszczonych na elewacjach frontowych budynków winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie.</p> <p>Maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej umieszczonej na elewacji nie może przekraczać 1,2 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m;</li> <li>- zastosować przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni przęświtów nie mniejszej niż 50% powierzchni przęsła,</li> <li>- wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych.</li> </ul>

Tabela 2.2

Oznaczenie terenu		Typ zabudowy	Wysokość okapu (dach stromy)	Wysokość elewacji (dach płaski)	Wskaźnik zabudowy działki	Układ dachu	Kąt nachylenia połaci dachu
Symbol	Nr	w-wolnostojąca z-zwarta				D-dwuspadowy, Ws-wielospadowy, s-symetryczny	
U/RM	1	W/Z	maks: 4,5m	-	maks: 0,25	D, Ws, s	38 <sup>0</sup> –45 <sup>0</sup>
	2	W/Z	maks: 4,5m	-	maks: 0,35	D, Ws, s	40 <sup>0</sup> –45 <sup>0</sup>
	3	W/Z	maks: 7,0m	-	maks: 0,6	D, Ws, s	38 <sup>0</sup> –45 <sup>0</sup>

§ 7. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **U/ZP** i **U/P,ZP**.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **U/ZP** i **U/P,ZP** zawiera tabela 3.1:

Tabela 3.1.

--	--



Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalania
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania	<b>U/ZP 1, 3, 4</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny zabudowy usługowej.
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: – tereny zieleni urządzonej, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych.
	<b>U/P,ZP 2</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej.
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: – tereny zabudowy produkcyjnej, – tereny zieleni urządzonej, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody.	<b>U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2</b>	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki pod zabudowę winien wynosić 0,30.
		Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
		Nowe zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących zasad: – obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczono na rysunku planu, – na granicy terenów oraz w obrębie stanowisk parkingowych wprowadzić zieleni izolacyjną, – na pozostałych obszarach zieleni kształtować w nawiązaniu do rozplanowania zabudowy z dopuszczeniem układów swobodnie kształtowanych / krajobrazowych, – zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej, – roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.
		Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczonych na rysunku planu.
		Dopuszcza się inne zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek oraz dróg i cieków.
		Istniejący zespół zadrzewień zaadaptować pod zespoły zieleni szpalerowej oraz tereny zieleni wewnętrznej
		Zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach.
	Dla terenów parkingów powyżej 10 stanowisk ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę lub zabezpieczenie odpowiednio środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.	

	<b>U/P, ZP 2</b>	Dopuszcza się lokalizację wiat o parametrach budynków ustalonych w planie.
	<b>U/P, ZP 3,4</b>	Granice obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice” oznaczono na rysunku planu.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego.	<b>U/ZP 1,3,4</b> <b>U/P, ZP2</b>	Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	<b>U/ZP 1,3,4</b> <b>U/P, ZP2</b>	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. Ustala się zakaz rozbudowy budynku / część budynku związanego z tą funkcją, z wyjątkiem budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku, mieszkaniowego z zachowaniem z zachowaniem następujących warunków: – rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku, – rozwiązanie architektoniczne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 3.2. oraz na rysunku planu. Parametry i wskaźniki określone w tabeli 3.2. nie dotyczą ustaleń obiektów określonych w tabeli 3.1. Linie zabudowy określa rysunek planu Linie zabudowy nie wyznaczają ogródków gastronomicznych i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 2,0m, takimi elementami budynku, jak: gzymsy, okapy, wykusze, balkony, ryzality stref wejściowych, galerie, ganki, witryny, klatki schodowe i schody. Maksymalna wysokość okapu budynku może zostać podwyższona o 0,55 m, na długości okapu nie dłuższym niż 6,5 m w ciągach poszczególnych elewacji. Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy. Zabudowę ukształtować poprzez zastosowanie: – wysokiego stromego dachu (prostego dwuspadowego / rozbudowanego) ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami, dachówki ceramicznej lub betonowej koloru ceglastego / czerwonego. W ukształtowaniu budynku dopuszcza się zastosowanie następujących elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy: – elementów wzbogacające bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami – zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowany rzut budynku, – poziome podziały elewacji, wydobyte rozwiązaniami materiałowymi,

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- przeszklone elewacje,</li> <li>- szczyty deskowane,</li> <li>- inne elementy detalu, takie jak elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, blacha miedziana.</li> </ul> <p>Obowiązujący układ kalenicy dla elewacji frontowej, oznaczono na rysunku planu.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, ukształtowanych z elementów małej architektury.</p> <p>Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów małej architektury ogródków gastronomicznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stosować drewniane elementy budowlane,</li> <li>- maksymalna wysokość okapu / elewacji obiektu małej architektury / pergoli: 3,5 m,</li> <li>- maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,1 m.</li> </ul>
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<b>U/ZP 1,3,4</b> <b>U/P,ZP2</b>	<p>Ustala się następujące parametry działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalna szerokość frontu dz.: 20 m,</li> <li>- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45<sup>0</sup>-90<sup>0</sup>.</li> </ul> <p>Ustalone parametry nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi.</p>
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowaniaurządzenia i użytkowania terenów	<b>U/ZP 1,3,4</b> <b>U/P,ZP2</b>	Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	<b>U/ZP 1,3,4</b> <b>U/P,ZP2</b>	<p>Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu.</p> <p>W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej,</li> <li>- ogrodzeń, oświetlenia ulicznego i ogrodowego,</li> <li>- obiektów komunikacji: dojść, chodników, stanowisk parkingowych, dojazdów (dróg wewnętrznych),</li> <li>- obiektów małej architektury, w tym miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych do wysokości nie przekraczającej 1,5 m,</li> <li>- elementów wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1 m,</li> <li>- kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej,</li> <li>- przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (słupów ogłoszeniowych, tablic reklamowych, drogowskazów) do wysokości 2,5 m,</li> <li>- nośników reklam i informacji – umieszczanych na elewacjach frontowych budynków, o powierzchni nie przekraczającej 1,2 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Na każdym wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji.</p> <p>Przestrzenno-architektoniczne nośniki reklam i informacji winny zostać uformowane wg wzorów i zasad ustalonych dla miejskiego systemu informacji wizualnej i turystycznej i zlokalizowane w odległości co najmniej 10 m od chodnika lub zewnętrznej krawędzi drogi</p> <p>Maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej (usytuowanej na terenie) nie może przekraczać 1,2 m<sup>2</sup>.</p> <p>Maksymalna wysokość kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz</p>

	<p>innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 3,5 m.</p> <p>Zespół tablic umieszczonych na elewacjach frontowych budynków winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie.</p> <p>Dopuszcza się znak firmowy podmiotu (logo) przedsiębiorstwa w kształcie i wielkości dostosowanej do zabudowy.</p> <p>Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,5 m;</li> <li>- zastosować przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni przęsła,</li> <li>- wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych.</li> </ul>
--	--

Tabela 3.2.

Oznaczenie terenu		Typ zabudowy	Wysokość okapu (dach stromy)	Wysokość elewacji (dach płaski)	Wskaźnik zabudowy działki	Układ dachu	Kąt nachylenia połaci dachu
Symbol	Nr	W-wolno stojąca Z-zwarta				D-dwuspadowy, Ws-wielospadowy, s-symetryczny	
U/ZP1, 3, 4 U/P,ZP2	1	W/Z	maks: 7,0 m		maks: 0,5	D, Ws, s	380–450
	2	W/Z	maks: 7,0 m		maks: 0,5	D, Ws, s	38 <sup>0</sup> –45 <sup>0</sup>
	3	W/Z	maks: 8,0 m		maks: 0,6	D, Ws, s	30 <sup>0</sup> –45 <sup>0</sup>
	4	W/Z	maks: 8,0 m		maks: 0,6	D, Ws, s	30 <sup>0</sup> –45 <sup>0</sup>

**§ 8. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem P,U/ZP.**

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem P,U/ZP – zawiera tabela 4.1:

Tabela 4.1.		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania	<b>P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: – tereny zieleni urządzonej, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody.	<b>P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8</b>	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki pod zabudowę winien wynosić 0,20.
		Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
		Nowe zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących zasad: – obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczono na rysunku planu, – na granicy terenów oraz w obrębie stanowisk parkingowych wprowadzić zieleni izolacyjną, – na pozostałych obszarach zieleni kształtować w nawiązaniu do rozplanowania zabudowy z dopuszczeniem układów swobodnie kształtowanych / krajobrazowych, – zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej, – roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość,

		<p>pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.</p> <p>Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczonych na rysunku planu.</p> <p>Dopuszcza się inne zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek oraz dróg i cieków.</p> <p>Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.</p>
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	<b>P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8</b>	<p>Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.</p> <p>Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.</p>
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<b>P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8</b>	<p>Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.</p> <p>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 4.2. oraz na rysunku planu. Parametry i wskaźniki określone w tabeli 4.2. nie dotyczą budynku portierni.</p> <p>Linie zabudowy określa rysunek planu.</p> <p>Linie zabudowy nie wyznaczają obiektów infrastruktury technicznej oraz portierni.</p> <p>Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 3,5m, takimi elementami budynku, jak: gzymsy, okapy, witryny, ryzality stref wejściowych / strefy wejściowe, galerie, klatki schodowe i schody.</p> <p>Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury oraz budynku portierni w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.</p> <p>Na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek.</p> <p>Dopuszcza się zastosowanie następujących elementów architektonicznego kształtowania zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przekryć / dachów płaskich,</li> <li>- przekryć krzywiznowych lub przestrzennych,</li> <li>- elementów wzbogacających bryłę i przekrycia, takich jak naświetli, świetlików, szedów, dachów stromych.</li> </ul> <p>Na budynkach zlokalizowanych na terenach o spadkach powyżej 5% dopuszcza zróżnicowania wysokości budynku z zachowaniem następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bryłę budynku kształtować jako formę tarasową,</li> <li>- uskoki wysokości wprowadzać równoległe do elewacji frontowej lub warstwic,</li> <li>- różnica wysokości budynku / uskołu nie może przekraczać 4,5m w odległościach nie mniejszych niż 15 m,</li> <li>- wysokość elewacji budynku w miejscu uskołu nie może przekroczyć wysokości odpowiadającej ustalonemu maksymalnemu pionowemu gabarytowi budynku, z zastrzeżeniem zawartym w ustaleniach planu</li> </ul> <p>Ustala się następujące warunki kształtowania budynku portierni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość elewacji / okapu obiektu: 3,5 m,</li> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy: 25,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>- dopuszcza się obiekt zintegrowany z ogrodzeniem.</li> </ul>

	<b>P,U/ZP2, 3, 4, 8</b>	<p>W odległości co najmniej 10m od obrysu budynku dopuszcza się podwyższenie / wypiętrzenie jego części oraz budowę instalacji przemysłowych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalne wysokość podwyższonej części budynku / wypiętrzenia, łącznie z instalacjami, nie może przekroczyć 20 m,</li> <li>- podwyższona / wypiętrzona część budynku lub zespół instalacji przemysłowych mogą zajmować maksymalnie 15% powierzchni zabudowy budynku.</li> </ul>
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	<b>P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8</b>	<p>Ustala się następujące parametry działek:  minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>,  minimalna szerokość frontu dz.: 30 m,  kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup>–90<sup>0</sup>.</p>
		<p>Ustalone parametry nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi.</p>
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów	<b>P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8</b>	<p>Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania terenu.</p>
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	<b>P,U/ZP1,5</b>	<p>Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu.</p>
		<p>W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elementów zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej,</li> <li>- oświetlenia ulicznego,</li> <li>- nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku,</li> <li>- przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie (słupów ogłoszeniowych, tablic reklamowych, drogowskazów),</li> <li>- kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej,</li> <li>- elementów technicznego wyposażenia przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1 m,</li> <li>- ogrodzeń i osłon miejsc tymczasowego składowania odpadów,</li> <li>- pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych,</li> <li>- elementów przekroju drogowego, związanych z poprawą parametrów techniczno-użytkowych ulicy, portierni.</li> </ul>
		<p>W przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków gospodarczych i garaży,</li> <li>- straganów, barakowozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków gazetowych,</li> <li>- wielkowymiarowych nośników reklam i informacji (bilbordów) – na terenach działek i ulic oraz na elewacjach, nie spełniających warunków określonych w planie.</li> </ul>
		<p>Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, przeznaczonych do usytuowania na terenie ulic:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowskazów nie może przekroczyć 2,5 m,</li> <li>- maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej / informacyjnej nie może przekroczyć 2,1 m<sup>2</sup>,</li> <li>- maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz kiosku gazetowego i wiaty, nie może przekroczyć – 3,5 m,</li> <li>- powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury) oraz kiosku gazetowego lub wiaty przystankowej nie może przekroczyć 10,5 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

	<p>Na terenie P,U/ZP1 oraz na terenie P,U/ZP5 dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji, przeznaczonego do usytuowania na terenie.</p> <p>Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności na danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stosowanymi, o niskiej chromatyczności,</li> <li>– tablice umieszczać na elewacji z poszanowaniem kompozycji i elementów architektonicznego jej ukształtowania,</li> <li>– na elewacji może być umieszczana jedna tablica lub jeden zespół tablic,</li> <li>– zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie,</li> <li>– maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku nie może przekroczyć 5,5 m<sup>2</sup></li> <li>– szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku oraz ochronę elementów architektonicznego jej ukształtowania,</li> <li>– dopuszcza się znak firmowy podmiotu (logo) przedsiębiorstwa w kształcie i wielkości dostosowanej do zabudowy.</li> </ul> <p>Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 2,5 m;</li> <li>– zastosować przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni przęsła,</li> <li>– wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych.</li> </ul> <p>W przypadku konieczności ograniczenie ponadnormatywnych uciążliwości hałasu dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych oraz ekranów ochrony akustycznej. W otoczeniu jak i na ogrodzeniach pełnych i ekranach ochrony akustycznej wprowadzić zieleń (pnącza, zieleń szpalerowa).</p>
--	--

Tabela 4.2

Oznaczenie terenu		Typ zabudowy	Wysokość elewacji (dach płaski)	Wysokość świetlików, szedów, (budynków z dachem płaskim lub przemysłowym)	Wskaźnik zabudowy działki	Układ dachu
Symbol	Nr	w-wolno stojąca z-zwarta				P-płaski / /strukturalny
P,U/ZP	1	W/Z	maks: 12,0 m	maks: 15,0 m	maks: 0,7	P
	2	W/Z	maks: 12,0 m	maks: 15,0 m	maks: 0,7	P
	3	W/Z	maks: 12,0 m	maks: 15,0 m	maks: 0,7	P
	4	W/Z	maks: 12,0 m	maks: 15,0 m	maks: 0,7	P
	5	W/Z	maks: 10,5 m	maks: 12,0 m	maks: 0,5	P
	6	W/Z	maks: 10,5 m	maks: 12,0 m	maks: 0,5	P
	7	W/Z	maks: 12,0 m	maks: 15,0 m	maks: 0,7	P
	8	W/Z	maks: 12,0 m	maks: 15,0 m	maks: 0,7	P

§ 9. 1. Ustala się tereny o oznaczone symbolem **ZE/ZP,R** i **ZE/ZL**.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **ZE/ZP,R** i **ZE/ZL** zawiera tabela 5.1:

Tabela 5.1.		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania	<b>ZE/ZP,R 1-10</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny zieleni nieurządzonej i izolacyjnej.
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: – tereny rolnicze, – tereny zieleni urządzonej, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych.
	<b>ZE/ZL 11</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni nieurządzonej i izolacyjnej.
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny lasów
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody.	<b>ZE/ZP,R 1-11</b>	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
		Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczonych na rysunku planu.
		Dopuszcza się inne zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek oraz dróg i cieków.
		Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.
	Tereny lasu podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.	
<b>ZE/ZP,R 10, 11</b>	Teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”. Granice obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice” oznaczono na rysunku planu.	
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	<b>ZE/ZP,R 1-11</b>	Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<b>ZE/ZP,R 1-11</b>	Dopuszcza się utrzymanie na poszczególnych działkach istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
		Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów budowlanych, urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej.
		Maksymalna wysokość obiektów infrastruktury



		<p>technicznej nie może przekraczać 4,5 m.</p> <p>Na poszczególnych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 150 m<sup>2</sup> powierzchni terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej (ustalenie nie dotyczy przewodów i sieci podziemnych)..</p> <p>Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.</p>
E. Szczegółowe zasady i warunki scallania i podziału nieruchomości	<b>ZE/ZP,R 1-11</b>	Ustala się następujące parametry działek: minimalna powierzchnia działki: 300 m <sup>2</sup> , minimalna szerokość frontu dz.: 9 m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45 <sup>0</sup> -90 <sup>0</sup> .
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	<b>ZE/ZP,R 1-11</b>	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	<b>ZE/ZP,R 1-11</b>	Wyklucza lokalizację wolno stojących nośników reklamowych, z wyjątkiem tablic informacji turystycznej, ukształtowanych wg zasad i wzorów ustalonych miejskiego systemu informacji i promocji.

§ 10. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **R/ZP**.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **R/ZP** zawiera tabela 6.1:

Tabela 6.1.		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.	<b>R/ZP1</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny rolnicze.
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: – tereny zieleni urządzonej, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody.	<b>R/ZP1</b>	Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.
		Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
		Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczonych na rysunku planu.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	<b>R/ZP1</b>	Ochronie prawnej podlegają zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty znaleziska archeologiczne. Stanowisko archeologiczne oznaczono na rysunku planu. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi, określają przepisy odrębne.

D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<b>R/ZP1</b>	Ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym barakowozów, obiektów kontenerowych i kiosków.
		Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej.
E. Szczegółowe zasady i warunki scacania i podziału nieruchomości	<b>R/ZP1</b>	Nie ustala się.
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	<b>R/ZP1</b>	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	<b>R/ZP1</b>	Nie ustala się.

§ 11. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **WS**.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **WS** - zawiera tabela 7.1:

Tabela 7.1.		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.	<b>WS1</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody.	<b>WS1</b>	Nie ustala się.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	<b>WS1</b>	Nie ustala się.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<b>WS1</b>	Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wodnych oraz sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych. Zasady lokalizacji urządzeń wodnych i sieci infrastruktury technicznej określają przepisy Prawa wodnego.
E. Szczegółowe zasady i warunki scacania i podziału nieruchomości.	<b>WS1</b>	Nie ustala się.
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	<b>WS1</b>	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	<b>WS1</b>	Nie ustala się.

§ 12. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **E/ZP1**.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **E/ZP1** zawiera tabela 8.1:

Tabela 8.1.		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospo-	<b>E/ZP1</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny infrastruktury technicznej – energetyka

darowania		(Rozdzielnia 110kV „Cieplice” – R430). Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: – tereny zieleni urządzonej, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody.	<b>E/ZP1</b>	Nie ustala się.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	<b>E/ZP1</b>	Nie ustala się.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<b>E/ZP1</b>	Dopuszcza się usytuowanie obiektów w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 8.2. oraz na rysunku planu.
E. Szczegółowe zasady i warunki scalamia i podziału nieruchomości.	<b>E/ZP1</b>	Ustala się następujące parametry działek: minimalna powierzchnia działki: 3000 m <sup>2</sup> , minimalna szerokość frontu dz.: 30 m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45 <sup>0</sup> –90 <sup>0</sup> .
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	<b>E/ZP1</b>	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	<b>E/ZP1</b>	Nie ustala się.

Oznaczenie terenu		Typ zabudowy	Wysokość okapu (dach stromy)	Wysokość elewacji (dach płaski)	Wskaźnik zabudowy działki	Układ dachu	Kąt nachylenia połaci dachu
Symbol	Nr	w-wolno stojąca z-zwarta				D-dwuspadowy, s-symetryczny P-płaski	
E/ZP1	1	W/Z	maks: 9,0 m	maks: 9,0 m	maks:0,7	P, D, s	-

§ 13. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **E/ZP2**.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **E/ZP2** zawiera tabela 9.1:

Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospo-	<b>E/ZP2</b>	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny infrastruktury technicznej – energetyka.

darowania		<p>Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny obiektów produkcyjnych,</li> <li>- tereny zieleni urządzonej,</li> <li>- tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane,</li> <li>- tereny dróg wewnętrznych.</li> </ul> <p>Przeznaczenie uzupełniające, obejmujące obiekty produkcyjne, może zajmować łącznie nie więcej niż 50% pow. wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu.</p>
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody.	<b>E/ZP2</b>	Nie ustala się.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	<b>E/ZP2</b>	<p>Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.</p> <p>Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.</p>
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<b>E/ZP2</b>	<p>Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.</p> <p>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 9.2. oraz na rysunku planu.</p> <p>Linie zabudowy określa rysunek planu</p> <p>Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 2,5m, takimi elementami budynku, jak: ryzality stref wejściowych / strefy wejściowe, galerie, klatki schodowe i schody.</p> <p>Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równolegle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.</p> <p>Dopuszcza się usytuowanie obiektów w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.</p> <p>Na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek.</p>
E. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.	<b>E/ZP2</b>	<p>Ustala się następujące parametry działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki: 300 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalna szerokość frontu dz.: 9 m,</li> <li>- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup>-90<sup>0</sup>.</li> </ul>
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenów	<b>E/ZP2</b>	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	<b>E/ZP2</b>	Nie ustala się.

Oznaczenie terenu		Typ zabudowy	Wysokość okapu (dach stromy)	Wysokość elewacji (dach płaski)	Wskaźnik zabudowy działki	Układ dachu	Kąt nachylenia połaci dachu
Symbol	Nr	w-wolno stojąca z-zwarta				D-dwuspadowy, Ws-wielospadowy M-mansardowy, s-symetryczny P-płaski	
E/ZP2	1	W/Z	maks: 10 m	maks: 10 m	maks:0,5	P, D, s	-

§ 14. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych zawiera tabela 10:

Tabela 10	Ustalenia dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych
oznaczenie na rysunku planu	ustalenia odrębne dla poszczególnych dróg
1KD GP	<p><b>Droga główna ruchu przyspieszonego – przebiegająca w ciągu drogi krajowej nr 3. Trasa Czeska</b></p> <p>Ustalenia: Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania). Dopuszcza się dodatkowe konieczne poszerzenie pasa drogowego na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych ulicy oraz budowy skrzyżowania u zbiegu ulicy Lubańskiej i Trasy Czeskiej. Na odcinku między skrzyżowaniami dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego maksymalnie o 10 m. W obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się następujące formy zieleni: – szpalery drzew, o jednakowych odległościach między drzewami, – ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zielni niskiej oraz trawniki. Dopuszczone / zalecane szpalery drzew oznaczono na rysunku planu. Między drzewami zachować odległości co najmniej 15m. <b>Granicę strefy C ochrony uzdrowiskowej oznaczono na rysunku planu. Wymagania oraz zasady zagospodarowania terenów objętych strefą C ochrony uzdrowiskowej określa Statut Uzdrowiska Cieplice.</b></p>
2.1KD Z 1/2 2.2KD Z 2/2 (1/4)	<p><b>Droga zbiorcza 1/2 – ul. Lubańska.</b> <b>Droga zbiorcza 2/2 (1/4)– ul. Lubańska.</b></p> <p>Ustalenia: Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: – 20 m dla przekroju 1/2, – 30 m dla przekroju 2/2 (1/4), W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu. W obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację: – pasów zieleni / poboczy, – obustronnych chodników ze ścieżkami rowerowymi. Dopuszcza się następujące formy zieleni: – szpalery drzew, o jednakowych odległościach między drzewami, – ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zielni niskiej oraz trawniki. Dopuszczone / zalecane szpalery drzew oznaczono na rysunku planu. Między drzewami zachować odległości co najmniej 15 m. <b>Granicę strefy C ochrony uzdrowiskowej oraz granicę obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”, oznaczono na rysunku planu.</b> <b>Wymagania oraz zasady zagospodarowania terenów objętych strefą C</b></p>

	<b>ochrony uzdrowiskowej określa Statut Uzdrowiska Cieplice.</b>
3KD L 4KD L	<b>Ulica lokalna 1/2.</b>  Ustalenia: Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 20m. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu. W obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację: – pasów zieleni / poboczy, – obustronnych chodników ze ścieżkami rowerowymi. Dopuszcza się następujące formy zieleni: – szpalery drzew, o jednakowych odległościach między drzewami, ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zielni niskiej oraz trawniki.
4 KD L	Granice obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”, oznaczono na rysunku planu.
5– 10KDW	<b>Droga wewnętrzna.</b>  Ustalenia: Szerokość w liniach rozgraniczających: 8 – 10 m. Minimalna szerokość jezdni: 5 m. Dopuszcza się – w zależności od potrzeb – wydzielenie: – chodnika / chodnika ze ścieżką rowerową, – pasów postojowych, – pasów zieleni. Dla drogi 6KDW parametry elementów przekroju drogi przyjąć jak dla drogi klasy D (dojazdowej)
6,8,9KDW	Teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice”. Granice obszaru i terenu górniczego ustanowionego dla złoża wód leczniczych „Cieplice” oznaczono na rysunku planu.

3. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące kształtowania układu drogowego:

- 1) zachowuje się istniejącą obsługę terenów – zjazdy i wjazdy – z dróg publicznych,
- 2) dopuszcza się nowe zjazdy i wyjazdy na tereny w uzgodnieniu z zarządcą dróg,
- 3) wyklucza się nowe zjazdy z drogi 1KDGP,
- 4) parametry wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc i placów postojowych, placów gospodarczych i manewrowych, dojeżdżających pieszych i ścieżek rowerowych, należy przyjmować o wielkościach odpowiadających potrzebom techniczno-funkcyjnym, przy czym minimalne wielkości należy określić zgodnie z przepisami ustalonymi dla dróg publicznych,
- 5) elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 6) w obrębie linii rozgraniczających dróg należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni,
- 7) przy projektowaniu dróg należy uwzględnić lokalizację sieci infrastruktury w pasie drogowym zgodnie z ustaleniami uchwały i przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) w pasach drogowych zakazuje się lokalizacji budynków nie związanych z obsługą i użytkowaniem dróg oraz kiosków, barakozów, straganów i obiektów kontenerowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych,
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kioskami handlowymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10,5 m<sup>2</sup>,
- 4) system odprowadzenia wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia zapewniające ochronę środowiska przed substancjami ropopochodnymi,

5. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem 1KDGP, 2.1KDZ1/2, 2.2KDZ2/2(1/4), 3KDL i 4KDL stanowią obszar przestrzeni publicznej,
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia przestrzeni publicznej oraz zieleni wysokiej i niskiej – pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i warunków bezpieczeństwa ruchu,
- 3) wyposażenie przestrzeni publicznej może obejmować: oświetlenie uliczne i dekoracyjne, obiekty małej architektury, technicznego wyposażenia ulic, obiekty rzeźbiarskie i instalacje artystyczne wyposażenia przestrzeni publicznej, ogrodzenia, nośniki reklam i informacji stanowiące elementy miejskiego systemu informacji miejskiej / turystycznej,
- 4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, obsługi technicznej i małej architektury nie może przekroczyć 1,9m, z wyjątkiem znaków drogowych, oświetlenia ulicznego i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- 5) wyklucza się lokalizację nośników reklam i informacji nie będących elementami miejskiego systemu informacji miejskiej.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania parkingów:

- 1) w granicach działek budowlanych, należy zabezpieczyć odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych,
- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki dla poszczególnych funkcji:
  - gastronomia, rekreacja – 1miejsce postojowe / 10 użytkowników;
  - hotele / pensjonaty – 1miejsce postojowe / 5 użytkowników;
  - biura, handel i inne usługi – 1miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi,
- 4) na działkach usługowych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc postojowych dla rowerów.

**§ 15.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej zawiera tabela 11:

Tabela 11		ustalenia odrębne dla poszczególnych systemów infrastruktury	
rodzaj systemu infrastruktury technicznej	obszar ustaleń	ustalenia	
A. elektroenergetyka	cały obszar objęty planem	Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– istniejące linie 20 kV – napowietrzne i kablowe,</li> <li>– istniejące stacje transformatorowe, adaptowane i rozbudowywane na warunkach określonych przez zarządcę sieci,</li> <li>– rozbudowane i przebudowane sieci 20 kV w obszarach zainwestowanych, wg propozycji przedstawionych na rysunku planu ,</li> <li>– nowe stacje transformatorowe lokalizowane w rejonach nowego / projektowanego zainwestowania,</li> <li>– sieci nn zasilające projektowane elementy zagospodarowania.</li> </ul>	
		Orientacyjną lokalizację stacji transformatorowych dla obsługi nowego zainwestowania oznaczono na rysunku planu.	
		W obszarze planu znajdują się : 1) elektroenergetyczna dwutorowa linia przesyłowa 2x220 kV – relacji Mikułowa – Cieplice oraz Cieplice – Boguszów, 2) elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne – linie 110 kV i 20 kV. Przebieg linii 2x220 kV wraz z pasem technologicznym, o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach), oraz linii 110 kV z pasem technologicznym	

		<p>o szerokości 30 m – oznaczono na rysunku planu. W pasie technologicznym linii 2x220 kV i 110 kV ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania jego terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego bezpośredniego sąsiedztwa powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,</li> <li>2) zielenią wysoką można lokalizować w odległości 16,5 od osi linii, w uzgodnieniu z właścicielem linii,</li> <li>3) w ciągu istniejącej linii 2x220 kV i oznaczonego pasa technologicznego wyklucza się budowę linii 400 kV,</li> <li>4) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,</li> <li>5) dopuszcza się eksploatację i odbudowę istniejącej linii 2x220 kV.</li> </ol> <p>Istniejące sieci mogą podlegać modernizacji i przebudowie.</p>
B gazownictwo	cały obszar objęty planem	<p>Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– istniejącą stację redukcyjno-pomiarową, zlokalizowaną w obszarze miasta,</li> <li>– sieć rozdzielczą, rozbudowaną, stosownie do potrzeb.</li> </ul> <p>Przyłączenie obiektów powinno odbywać się na zasadach określonych w ustawie Prawo Energetyczne oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.</p>
C wodociągi	cały obszar objęty planem	<p>Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o system zbiorowego zaopatrzenia w wodę – funkcjonujący w oparciu o miejską sieć wodociągową.</p> <p>Ustala się odbudowę i rozbudowę istniejących sieci (magistralne i rozdzielcze) w obszarach zainwestowanych i projektowanej zabudowy, wg propozycji przedstawionych na rysunku planu.</p> <p>Dopuszcza się zasilanie sieci z innych źródeł w przypadkach koniecznych, wynikających z uwarunkowań techniczno – eksploatacyjnych i ekonomicznych.</p> <p>W obszarze planu znajduje się wodociąg <math>\varnothing 200</math> zaopatrujący jednostkę Goduszyn. Lokalizację wodociągu oznaczono na rysunku planu. W pasie technicznym sieci wodociągowej <math>\varnothing 200</math> zabrania się lokalizowania zieleni wysokiej, obiektów budowlanych i małej architektury, ogrodzeń oraz nośników reklam.</p>
D kanalizacja	cały obszar objęty planem	<p>Odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu zbiorowego odprowadzania ścieków realizowanego w systemie kanalizacji rozdzielczej.</p> <p>Ustala się budowę i rozbudowę istniejących sieci (magistralne i rozdzielcze) w obszarach zainwestowanych i projektowanej zabudowy, wg propozycji przedstawionych na rysunku planu, poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– budowę nowej sieci kanalizacji sanitarnej,</li> <li>– budowę nowych sieci kanalizacji deszczowej,</li> <li>– budowę osadników i oczyszczalni ścieków deszczowych, umożliwiające podczyszczanie wód w stopniu</li> </ul>



		wymaganym przepisami odrębnymi.
		Do czasu realizacji docelowego systemu zbiorowego odprowadzania ścieków dopuszcza się odprowadzenie: <ul style="list-style-type: none"> <li>– ścieków komunalnych do indywidualnych i grupowych urządzeń odprowadzenia ścieków, w tym osadników bezodpływowych,</li> <li>– wód deszczowych na teren działki.</li> </ul>
E telekomunikacja	cały obszar objęty planem	1. Ustala się obsługę obszaru planu poprzez stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne, działające zgodnie z przepisami ustawy prawo telekomunikacyjne. 2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
F gospodarka odpadami	cały obszar objęty planem	Dopuszcza się wyłącznie czasowe gromadzenie / magazynowanie / przetrzymywanie odpadków stałych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, Miejsca czasowego gromadzenia odpadków stałych należy zagospodarować w sposób umożliwiający segregację odpadów, Wyklucza się składowanie odpadów.
G ciepłownictwo	cały obszar objęty planem	Plan ustala ogrzewanie obiektów z sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną lub funkcjonujące w oparciu o inne źródła energii, przy spełnieniu wymogów sanitarnych i ochrony środowiska. Ustala się odbudowę i rozbudowę istniejących sieci c.o. w obszarach zainwestowanych i projektowanej / nowej zabudowy, z zastosowaniem wyłącznie sieci preizolowanej.

3. Ustala się budowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące ogólne zasady budowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na terenach wyznaczonych w planie dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej, na warunkach określonych dla poszczególnych terenów,
- 2) nowe sieci/przewody (kanalizację sanitarną, deszczową i wodociąg oraz sieci gazowe, energetyczne telekomunikacyjne) należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci poza terenami, jeżeli przebiegi te wynikają z:
  - a) ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury,
  - b) warunków terenowych i ukształtowania terenu oraz potrzeby zgodnego z wymogami technicznymi poprowadzenia sieci.
- 4) elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne 20 kV na terenach MW/U,ZP, U/RM, U/ZP i P,U/ZP oraz dróg, lokalizować wyłącznie jako kablowe,
- 5) nowe napowietrzne sieci elektroenergetyczne przesyłowe i dystrybucyjne lokalizować wyłącznie w granicach pasa technologicznego dotychczas przebiegających linii elektroenergetycznych 110 kV i linii 220 kV – oznaczonego na rysunku planu,
- 6) wyklucza się lokalizację nowych przesyłowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych na terenach MW/U,ZP, U/RM, U/ZP oraz P,U/ZP5,6.

5. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolno stojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe / przemysłowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

6. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

7. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji wino nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.

8. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

**§ 16.** 1. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi – wskazanymi w ustaleniach szczegółowych – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących obszar miasta.

2. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.

3. Lokalizacja sieci poza obszarem dróg, na terenach wszystkich funkcji określonych w ustaleniach planu, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

**§ 17.** 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

2. Urządzenia, o których mowa w ust. 1, nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia uzupełniające**

**§ 18.** Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### **Rozdział 4**

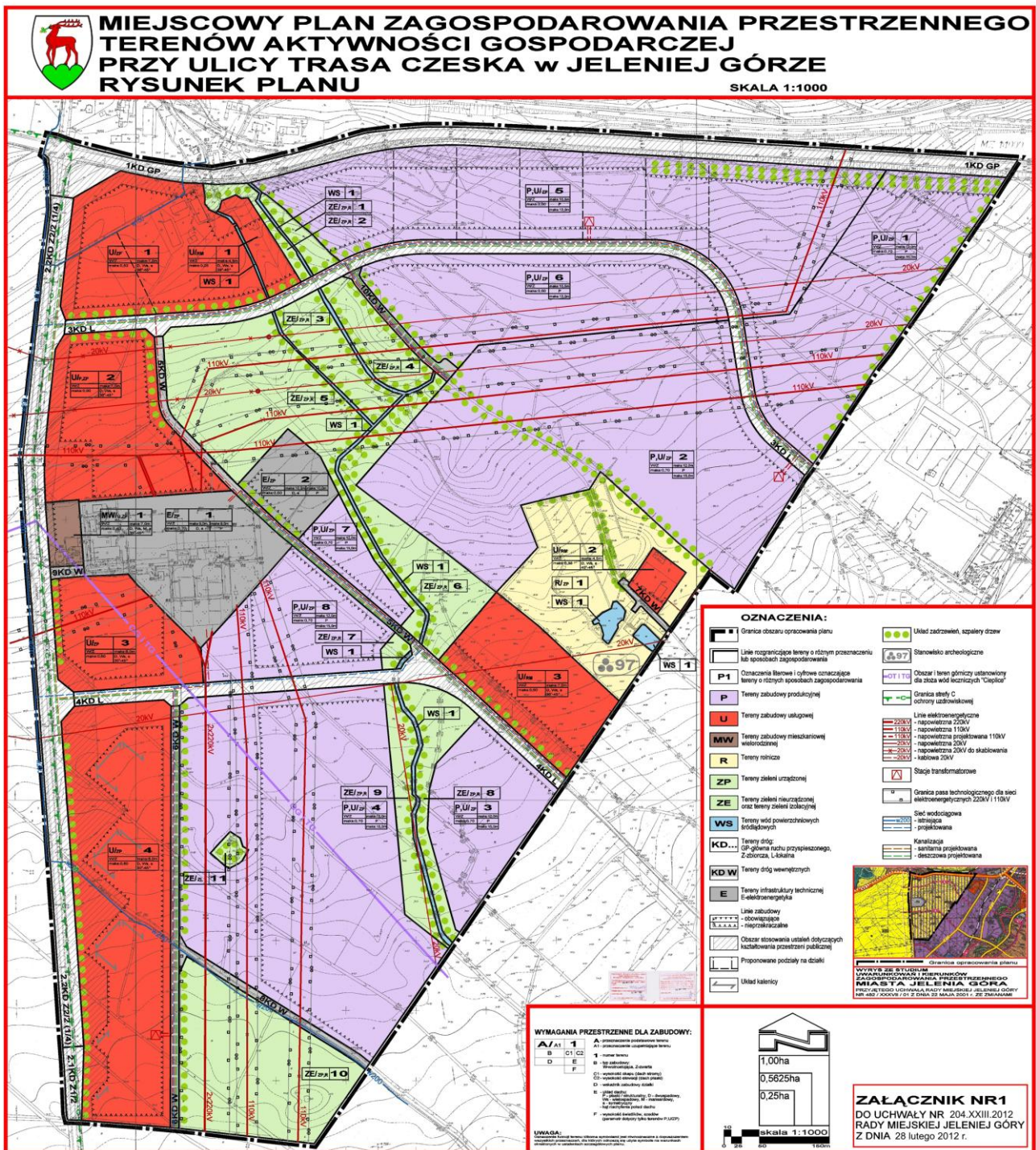
#### **Przepisy końcowe**

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

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*J. Grodziński*

Załącznik nr 1 do uchwały nr 204.XXIII.  
2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia  
28 lutego 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 204.XXIII.  
.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia  
28 lutego 2012 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze.**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze w dniach od 1 września 2010 r. do 29 września 2010 r. wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry.

Lp	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie
1.	Bolesław Biernat	Przeznaczyć działkę pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, pod teren rekreacyjny (kort tenisowy). Dz. nr 16, AM - 3Obręb 0002 – P,U/ZP7	<b>Uwaga nieuwzględniona w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.</b>
2		Przeznaczyć działkę pod funkcje związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, w tym pod budynek mieszkalno – gospodarczy oraz wiaty na maszyny rolnicze i składowanie płodów rolnych. Dz. nr 12, AM-3, Obręb 0002 - ZE/ZP,R6	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b>



Załącznik nr 3 do uchwały nr 204.XXIII.  
.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia  
28 lutego 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA:**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze, po stronie gminy wystąpią następujące zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu:

Zadanie	Sposób realizacji	zasady finansowania
1. Budowa drogi oznaczonej symbolem 3KDL (z sieciami infrastruktury technicznej), 2. Budowa drogi oznaczonej symbolem 4KDL (z sieciami infrastruktury technicznej), 3. Przebudowa drogi oznaczonej symbolem 2.1KDZ i 2.2KDZ.	inwestycja z możliwością etapowania,	ze środków budżetowych, w ramach działu 600 – transport i łączność –rozdział 60016 drogi publiczne gminne
Przejęcie sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej zrealizowanych przez inwestorów prywatnych	realizacja przez inwestorów prywatnych	ze środków budżetowych, w ramach działu 900 – gospodarka komunalna i ochrona środowiska –rozdział 90095 pozostała działalność

Ustala się, że gmina może ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację w/w inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł zasady finansowania w/w zadań zmieniają się odpowiednio do uzyskanych funduszy.