



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 stycznia 2013 r.

Poz. 464

UCHWAŁA NR 306.XXXI.2012 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 26 listopada 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647) 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, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala 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 linii rozgraniczających 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, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy 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 obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i określonych 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 bezpośrednio 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 ludności, 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) **objektach 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 płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego;
- 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 (w tym gospodarczych i garaży), zlokalizowanych 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) **wysokości okapu** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu lub gzymsu głównego;
- 16) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku, którego przekryciem jest dach płaski (o nachyleniu mniejszym od 12°) lub przekrycie strukturalne budynku przemysłowego (krzywiznowe lub przestrzenne); parametr wysokości elewacji nie obejmuje szedów, świetlików i innych elementów zwieńczających dach budynku przemysłowego;
- 17) **wysokości świetlików i szedów** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego poziomu 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 połaci oraz o symetrycznym układzie głównych połaci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 19) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym na rysunku planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 20) **wymaganym przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć ustalony kierunek przebiegu najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu;
- 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, drogowy, 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/U,ZP.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW/U,ZP zawiera tabela 1.1 i tabela 1.2.

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	MW/U, ZP1	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 i krajobrazu kulturowego.	MW/U, ZP1	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.	MW/U, ZP1	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.	MW/U, ZP1	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
		Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
		Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodaro-

		wania terenu określono w tabeli 1.2 oraz na rysunku planu. Parametry i wskaźniki określone w tabeli 1.2 nie dotyczą garaży i obiektów gospodarczych. Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury oraz garaży i obiektów gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy. Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku, z zachowaniem następujących warunków: – rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku; – rozwiązanie architektoniczne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego. Ustala się następujące zasady oraz parametry kształtowania garaży i / lub obiektów gospodarczych: – budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu – zamkniętego lub półotwartego) – w jednym rejonie działki / terenu, – zachować jednolite rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach, – wyklucza się garaże blaszane, – maksymalna wysokość kalenicy nie może przekroczyć 4,5 m, – wymagany dach stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci w granicach 30° do 40°.
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	MW/U, ZP1	Ustala się następujące parametry działek: – minimalna powierzchnia działki: 800 m², – minimalna szerokość frontu dz.: 18 m, – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° – 90°.
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów.	MW/U, ZP1	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania terenu.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	MW/U, ZP1	Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację: – zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, – ogrodzeń, oświetlenia ulicznego i ogrodowego, – obiektów komunikacji: dojść, chodników, stanowisk parkingowych, dojazdów (dróg wewnętrznych), – obiektów małej architektury, w tym miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych do wysokości nie przekraczającej 1,5 m, – elementów wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1 m, – wiaty przystankowej, – przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (słupów, ogłoszeniowych tablic, drogowskich) – do wysokości 2,1 m, – nośników reklam i informacji – umieszczanych na elewacjach frontowych budynków, o powierzchni nie przekraczającej 1,0 m². Dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji, usytuowanego na terenie. 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.

		Maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej (usytuowanej na terenie) nie może przekraczać 1,2 m². 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: – maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m, – zastosować przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni przesła, – wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych.
--	--	--

Tabela 1.2		Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem MW/U,ZP1					
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. 7,0 m	-	maks. 0,40	D, Ws, M, s	35°–45°

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

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U/RM zawiera tabela 2.1 i tabela 2.2.

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		U/RM 1, 2, 3	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny zabudowy usługowej.
			Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: – tereny zabudowy zagrodowej, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych.
			Przeznaczenie uzupełniające, obejmujące zabudowę zagrodową może zajmować nie więcej niż 50% powierzchni wyznaczonego terenu.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.		U/RM 1, 2, 3	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 oznaczono 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.	U/RM 1, 2, 3	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.	U/RM 1, 2, 3	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
		Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.
		Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkaniowego z zachowaniem następujących warunków: – rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku istniejącego; – rozwiązanie architektoniczne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego.
		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.
		Linie zabudowy określa rysunek planu.
		Maksymalna wysokość okapu budynku może zostać podwyższona o 0,55 m, na długości okapu nie dłuższej niż 4,5 m w ciągach poszczególnych elewacji.
		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.
		Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg.
		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.
		Zabudowę ukształtować poprzez zastosowanie: – dachu stromego (prostego dwuspadowego / rozbudowanego) ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami, – dachówki ceramicznej lub betonowej koloru ceglastego / czerwonego / brązowego.
		W ukształtowaniu budynku dopuszcza się zastosowanie następujących elementów architektonicznego kształtowania zabudowy: – elementy 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.
		Ustala się następujące zasady oraz parametry kształtowania garaży i / lub obiektów gospodarczych: – budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu – zamkniętego lub półotwartego) – w jednym rejonie działki / terenu,

		– zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach, – wyklucza się garaże blaszane, – maksymalna wysokość kalenicy nie może przekroczyć 5,0 m, – wymagany dach stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci w granicach 25° do 40°.
		Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, ukształtowanych z elementów małej architektury.
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	U/RM 1, 2, 3	Ustala się następujące parametry działek: – minimalna powierzchnia działki: 500 m², – minimalna szerokość frontu działki: 18 m, – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°–90°.
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	U/RM 1, 2, 3	Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	U/RM 1, 3	Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu. Wyklucza się lokalizację przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji przeznaczonych do usytuowania na terenie. Zespół tablic umieszczonych na elewacjach frontowych budynków winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie. Maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej umieszczonej na elewacji nie może przekraczać 1,2 m ² . Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: – maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m, – zastosować przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni przesła, – wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych.

Tabela 2.2		Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem U/RM					
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/RM	1	W/Z	maks. 4,5 m		maks. 0,25	D, Ws, s	38° – 45°
	2	W/Z	maks. 4,5 m		maks. 0,35	D, Ws, s	40° – 45°
	3	W/Z	maks. 7,0 m		maks. 0,60	D, Ws, s	38° – 45°

§ 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 i tabela 3.2.

Tabela 3.1		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospo-	U/ZP 1, 3, 4	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny zabudowy usługowej.
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

darowania		– tereny zieleni urządzonej, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych.
	U/P,ZP 2	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.
		Przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny produkcyjne może zajmować nie więcej niż 50% powierzchni wyznaczonego terenu.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.	U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2	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: – obowiązuje układ drzew i szpalerów oznaczony na rysunku planu, – na granicy terenów oraz w obrębie stanowisk parkingowych wprowadzić zieleń 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.
		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.
		Dopuszcza się lokalizację wiat o parametrach budynków ustalonych w planie.
	U/P,ZP 2	
	U/ZP4	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.	U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2	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	U/ZP	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od

przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	1,3,4 U/P,ZP2	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 jedno-rodzinnej i wielorodzinnej.
		Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkaniowego z zachowaniem następujących warunków: – rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku istniejącego, – 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 określone w tabeli 3.2 nie dotyczą obiektów małej architektury.
		Linie zabudowy określa rysunek planu.
		Linie zabudowy nie wyznaczają ogródków gastronomicznych i obiektów infrastruktury technicznej.
		Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 2,0 m, takimi elementami budynku, jak: gzymsy, okapy, wykusze, balkony, ryzality.
		Maksymalna wysokość okapu budynku może zostać podwyższona o 0,55 m, na długości okapu nie dłuższej 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: – dachu stromego (prostego dwuspadowego / rozbudowanego) ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami, – dachówki ceramicznej lub betonowej koloru ceglastego / czerwonego.
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2	W ukształtowaniu budynku dopuszcza się zastosowanie następujących elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy: – elementy 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, – przeszklone elewacje, – szczyty deskowane, – inne elementy detalu, takie jak elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, blacha miedziana.
		Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów małej architektury ogródków gastronomicznych: – stosować drewniane elementy budowlane, – maksymalna wysokość okapu / elewacji obiektu małej architektury / pergoli: 3,5 m, – maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,1 m.
	U/ZP4	Obowiązujący układ kalenicy dla elewacji frontowej, oznaczono na rysunku planu.
		Ustala się następujące parametry działek: – minimalna powierzchnia działki: 500 m ² , – minimalna szerokość frontu działki: 20 m, – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45°– 90°.

		Ustalane parametry nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi.
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2	Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, ukształtowanych z elementów małej architektury.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	U/ZP 1,3,4 U/P,ZP2	Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację: – zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, – ogrodzeń, oświetlenia ulicznego i ogrodowego, – obiektów komunikacji: dojeżdż, chodników, stanowisk parkingowych, dojazdów (dróg wewnętrznych), – obiektów małej architektury, w tym miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych o wysokości nie przekraczającej 1,5 m, – elementów wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1 m, – kiosków gazetowych, wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, – przestrzenno-architektonicznych nośników reklamy i informacji (słupów ogłoszeniowych, tablic reklamowych, drogowych znaków) do wysokości 2,5 m, – nośników reklam i informacji – umieszczanych na elewacjach frontowych budynków, o powierzchni nie przekraczającej 1,2 m². Na każdym wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji. 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 Maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej (usytuowanej na terenie) nie może przekraczać 1,2 m². Maksymalna wysokość kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 3,5 m. Zespół tablic umieszczonych na elewacjach frontowych budynków winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie. Dopuszcza się znak firmowy podmiotu (logo) przedsiębiorstwa w kształcie i wielkości dostosowanej do zabudowy. Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: – maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,5 m, – zastosować przesłania ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni przesłania, – wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych.

Tabela 3.2		Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem U/ZP1, 3, 4 i U/P,ZP2					
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/ZP	1	W/Z	maks. 7,0 m		maks. 0,5	D, Ws, s	38° – 45°
U/P,ZP	2	W/Z	maks. 7,0 m		maks. 0,5	D, Ws, s	38° – 45°
U/ZP	3	W/Z	maks. 8,0 m		maks. 0,6	D, Ws, s	30° – 45°
U/ZP	4	W/Z	maks. 8,0 m		maks. 0,6	D, Ws, s	30° – 45°

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

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **P,U/ZP** – zawiera tabela 4.1 i tabela 4.2.

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	P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny zabudowy produkcyjnej, 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 i krajobrazu kulturowego.	P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	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 zieleń 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.
		Dopuszcza się inne zespoły zieleni, w tym zespoły zieleni szpalerowej i aleje wzdłuż granic terenu i działek oraz dróg i cieków.
		Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	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	P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
		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.
		Linie zabudowy określa rysunek planu.
		Linie zabudowy nie wyznaczają położenia obiektów infrastruktury technicznej oraz portierni.
		Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 3,5 m, takimi elementami budynku, jak: gzymsy, okapy, witryny, ryzality stref wejściowych / strefy wejściowe, galerie, klatki schodowe i schody.
		Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury oraz budynku portierni w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.
		Na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek.
		Dopuszcza się zastosowanie następujących elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy: – przekryć / dachów płaskich, – przekryć krzywiznowych lub przestrzennych, – elementów wzbogacających bryłę i przekrycia, takich jak naświetla, świetliki, szedy, dachy strome.
		Na budynkach zlokalizowanych na terenach o spadkach powyżej 5% dopuszcza się różnicowania wysokości budynku z zachowaniem następujących warunków: – bryłę budynku ukształtować jako formę tarasową, uskoki wysokości wprowadzać równolegle do elewacji frontowej lub warstwic, – różnica wysokości budynku / uskoju nie może przekraczać 4,5 m w odległościach nie mniejszych niż 15 m, – wysokość elewacji budynku w miejscu uskoju nie może przekroczyć wysokości odpowiadającej ustalonemu maksymalnemu pionowemu gabarytowi budynku, z zastrzeżeniem zawartym w ustaleniach planu.
		Ustala się następujące warunki kształtowania budynku portierni: – maksymalna wysokość elewacji / okapu obiektu: 3,5 m, – maksymalna powierzchnia zabudowy: 25,0 m², – dopuszcza się obiekt zintegrowany z ogrodzeniem.
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	P,U/ZP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	W odległości co najmniej 10 m od obrysu budynku dopuszcza się podwyższenie / wypiętrzenie jego części oraz budowę instalacji przemysłowych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków: – maksymalna wysokość podwyższonej części budynku / wypiętrzenia, łącznie z instalacjami, nie może przekroczyć 20 m, – podwyższona / wypiętrzona część budynku lub zespół instalacji przemysłowych mogą zajmować maksymalnie 15% powierzchni zabudowy budynku.
		Ustala się następujące parametry działek: – minimalna powierzchnia działki: 3000 m², – minimalna szerokość frontu działki: 30 m, – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°–90°.
F. Sposoby i terminy tymczasowego	P,U/ZP1, 2,	Ustalane parametry nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi.
		Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania

zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	3, 4, 5, 6, 7, 8	terenu.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	P,U/ZP1,5	Obszar przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku planu. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację: – elementów zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, – oświetlenia ulicznego, – nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku, – przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie (słupów ogłoszeniowych, tablic reklamowych, drogowskich), – kiosków gazetowych, wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, – elementów technicznego wyposażenia przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1 m, – ogrodzeń i osłon miejsc tymczasowego składowania odpadów, – pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych, – elementów przekroju drogowego, związanych z poprawą parametrów techniczno-użytkowych ulicy, – portierni. W przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację: – budynków gospodarczych i garaży, – straganów, barakowozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych w ust. 1, – wielkowymiarowych nośników reklam i informacji (bilbordów) – na terenach działek i ulic oraz na elewacjach, nie spełniających warunków określonych w planie. Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów przestrzenno-architektonicznych, nośników reklam i informacji, przeznaczonych do usytuowania na terenie ulic: – maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowskich nie może przekroczyć 2,5 m, – maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej / informacyjnej nie może przekroczyć 2,1 m², – maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz kiosku gazetowego i wiaty, nie może przekroczyć – 3,5 m, – powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury) oraz kiosku gazetowego lub wiaty przystankowej nie może przekroczyć 10,5 m². Dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji, przeznaczonego do usytuowania na terenie. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków: – rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności, – tablice umieszczać na elewacji z poszanowaniem kompozycji i elementów architektonicznego jej ukształtowania, – na elewacji może być umieszczana jedna tablica lub jeden zespół tablic, zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie,

		– maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku nie może przekroczyć 5,5 m², – szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku oraz ochronę elementów architektonicznego jej ukształtowania, – dopuszcza się znak firmowy (logo) podmiotu, przedsiębiorstwa w kształcie i wielkości dostosowanej do zabudowy. Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: – zastosować przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni przęsła, – wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym wykonane z prefabrykatów betonowych. W przypadku konieczności ograniczenia ponadnormatywnych uciążliwości hałasu dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych oraz ekranów ochrony akustycznej. W otoczenie jak i na ogrodzeniach pełnych i ekranach ochrony akustycznej wprowadzić zielen (pnąca, zielen szpalerowa).
--	--	---

Tabela 4.2		Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem P,U/ZP				
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 oznaczone symbolem **ZE/ZP,R**.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **ZE/ZP,R** 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.	ZE/ZP,R 1-10	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny zieleni nieurządzonej i izolacyjnej.
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: – tereny zieleni urządzonej, – tereny rolnicze, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.	ZE/ZP,R 1-10	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.
		Obowiązujący układ drzew i szpalerów oznaczono 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.
	ZE/ZP,R 10	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.	ZE/ZP,R 1-10	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	ZE/ZP,R 1-10	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. Na poszczególnych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 150 m² powierzchni terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej (ustalenie nie dotyczy przewodów i sieci podziemnych). Dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	ZE/ZP,R 1-10	Ustala się następujące parametry działek: – minimalna powierzchnia działki: 300 m², – minimalna szerokość frontu działki: 9 m, – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45° – 90°.
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	ZE/ZP,R 1-10	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	ZE/ZP,R 1-10	Wyklucza się lokalizację wolno stojących nośników reklamowych, z wyjątkiem tablic informacji turystycznej, ukształtowanych wg zasad i wzorów ustalonych w miejskim systemie informacji i promocji.

§ 10. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem ZL.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZL 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.	ZL1	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny lasów.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.	ZL1	Nie ustala się.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	ZL1	Nie ustala się.

D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	ZL1	Zakres i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	ZL1	Nie ustala się.
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	ZL1	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	ZL1	Nie ustala się.

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

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **R/ZP** 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.	R/ZP1	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 i krajobrazu kulturowego.	R/ZP1	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.	R/ZP1	Ochronie prawnej podlegają zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i 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.	R/ZP1	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 scalania i podziału nieruchomości.	R/ZP1	Nie ustala się.
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	R/ZP1	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	R/ZP1	Nie ustala się.

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

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **WS** – 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 zagospodarowania.	WS1-8	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.	WS1-8	Nie ustala się.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	WS1-8	Nie ustala się.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	WS1-8	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 scalania i podziału nieruchomości.	WS1-8	Nie ustala się.
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	WS1-8	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	WS1-8	Nie ustala się.

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

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **E/ZP1** zawiera tabela 9.1 i tabela 9.2.

Tabela 9.1		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.	E/ZP1	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny infrastruktury technicznej – energetyka (Rozdzielnia 110 kV „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, przyrody i krajobrazu kulturowego.	E/ZP1	Nie ustala się.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	E/ZP1	Nie ustala się.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	E/ZP1	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 9.2 oraz na rysunku planu.
E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	E/ZP1	Ustala się następujące parametry działek: – minimalna powierzchnia działki: 3000 m ² , – minimalna szerokość frontu działki: 30 m, – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45°–90°.

F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	E/ZP1	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	E/ZP1	Nie ustala się.

Tabela 9.2		Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem E/ZP1					
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/ZP	1	W/Z	maks. 9,0 m	maks. 9,0 m	maks. 0,7	P, D, s	-

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

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **E/ZP2** zawiera tabela 10.1 i tabela 10.2:

Tabela 10.1		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.	E/ZP2	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: – tereny infrastruktury technicznej – energetyka.
		Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu: – tereny obiektów produkcyjnych, – tereny zieleni urządzonej, – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane, – tereny dróg wewnętrznych.
		Przeznaczenie uzupełniające, obejmujące obiekty produkcyjne, może zajmować łącznie nie więcej niż 50% pow. wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.	E/ZP2	Nie ustala się.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	E/ZP2	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.	E/ZP2	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
		Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w tabeli 10.2 oraz na rysunku planu.
		Linie zabudowy określa rysunek planu
		Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy do 2,5 m, takimi elementami budynku, jak: ryzality stref wejściowych / strefy wejściowe, galerie, klatki schodowe i schody.
		Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równolegle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.
		Dopuszcza się usytuowanie obiektów w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.
		Na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek.

E. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	E/ZP2	Ustala się następujące parametry działek: – minimalna powierzchnia działki: 300 m ² , – minimalna szerokość frontu działki: 9 m, – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° – 90°.
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	E/ZP2	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
G. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.	E/ZP2	Nie ustala się.

Tabela 10.2		Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem E/ZP2					
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/ZP	2	W/Z	maks. 10,0 m	maks. 10,0 m	maks. 0,5	P, D, s	-

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

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych zawiera tabela 11:

Tabela 11	Ustalenia dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych
oznaczenie na rysunku planu	ustalenia odrębne dla poszczególnych dróg
1KD GP	Droga główna ruchu przyspieszonego – przebiegająca w ciągu drogi krajowej nr 3 Trasa Czeska. Ustalenia: Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania). 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 15 m. Granice strefy C ochrony uzdrowiskowej oznaczono na rysunku planu. Wymagania oraz zasady zagospodarowania terenów objętych strefą C ochrony uzdrowiskowej określa Statut Uzdrowiska Cieplice.
2.1KD G 1/2 2.2KD G 1/4	Droga główna 1/2 – ul. Lubańska. Droga główna 1/4 – ul. Lubańska. Ustalenia: Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: – 20/30 m dla przekroju 1/2, – 30 m dla przekroju 1/4. Dopuszcza się możliwość obniżenia klasy drogi do klasy Z. 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.

	Granice strefy C ochrony uzdrowiskowej oraz granicę obszaru i terenu górniczego ustanowione dla złoża wód leczniczych „Cieplice”, oznaczono na rysunku planu. Wymagania oraz zasady zagospodarowania terenów objętych strefą C ochrony uzdrowiskowej określa Statut Uzdrowiska Cieplice.
3KD L 4KD L	Ulica lokalna 1/2. Ustalenia: Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 20 m. 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.
5-10KD W	Droga wewnętrzna. Ustalenia: Szerokość w liniach rozgraniczających: 8 – 10 m. Minimalna szerokość jezdni: 5m. Dopuszcza się – w zależności od potrzeb - wydzielanie: – chodnika / chodnika ze ścieżką rowerową, – pasów postojowych, – pasów zieleni. Dla drogi 6KDW parametry elementów przekroju drogi przyjąć jak dla drogi klasy D (dojazdowej)
6,8KD W	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) układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego, określa rysunek planu,
- 2) parametry wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc postojowych, placów gospodarczych i manewrowych, dojazd pieszych i ścieżek rowerowych, należy przyjmować o wielkościach odpowiadających potrzebom techniczno-funkcyjnym, przy czym minimalne wielkości należy określać zgodnie z przepisami ustalonymi dla dróg publicznych,
- 3) elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 4) w obrębie linii rozgraniczających dróg należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni,
- 5) 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, barakowozów, 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 kiosków handlowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10,5 m²,
- 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, 2.1KDGP1/2, 2.2KDGP1/4, 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, obiekty 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 1,9 m, 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 – 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników,
 - hotele / pensjonaty – 1 miejsce postojowe / 5 użytkowników,
 - biura, handel i inne usługi – 1 miejsce postojowe / 50 m² 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.

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

2. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej zawiera tabela 12:

Tabela 12	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: – istniejące linie 20 kV – napowietrzne i kablowe, – istniejące stacje transformatorowe, adaptowane i rozbudowywane na warunkach określonych przez zarządcę sieci, – rozbudowane i przebudowane sieci 20 kV w obszarach zainwestowanych, wg propozycji przedstawionych na rysunku planu , – nowe stacje transformatorowe lokalizowane w rejonach nowego / projektowanego zainwestowania, – sieci nn zasilające projektowane elementy zagospodarowania.
		Orientacyjną lokalizację stacji transformatorowych dla obsługi nowego zainwestowania oznaczono na rysunku planu.
		1. 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. 2. 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 o szerokości 30 m – oznaczono na rysunku planu. 3. W pasie technologicznym linii 2x220 kV i 110 kV ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania terenów: 1) wyklucza się lokalizację budynków, obiektów budowlanych i konstrukcji zagrażających bezpieczeństwu sieci, 2) zasady dokonywania zmian w zagospodarowaniu terenów położonych w pasie technologicznym sieci elektroenergetycznych, określają przepisy odrębne, 3) zielenń wysoką można lokalizować w odległości 16,5 m od osi linii, 4) w ciągu istniejącej linii 2x220 kV i oznaczonego pasa technologicznego wyklucza się budowę linii 400 kV, 5) dopuszcza się eksploatację i odbudowę istniejącej linii 2x220 kV.
		Istniejące sieci mogą podlegać modernizacji i przebudowie.

B gazownictwo	cały obszar objęty planem	Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o: – istniejącą stację redukcyjno-pomiarową, zlokalizowaną w obszarze miasta, – sieć rozdzielczą, rozbudowaną, stosownie do potrzeb.
		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.
C wodociągi	cały obszar objęty planem	Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o system zbiorowego zaopatrzenia w wodę – funkcjonujący w oparciu o miejską sieć wodociągową.
		Ustala się odbudowę i rozbudowę istniejących sieci (magistralne i rozdzielcze) w obszarach zainwestowanych i projektowanej zabudowy, wg propozycji przedstawionych na rysunku planu.
		Dopuszcza się zasilanie sieci z innych źródeł w przypadkach koniecznych, wynikających z uwarunkowań techniczno-eksploatacyjnych i ekonomicznych.
		W obszarze planu znajduje się wodociąg $\varnothing 200$ zaopatrujący jednostkę Goduszyn. Lokalizację wodociągu oznaczono na rysunku planu. W pasie technicznym sieci wodociągowej $\varnothing 200$ zabrania się lokalizowania zieleni wysokiej, obiektów budowlanych i małej architektury, ogrodzeń oraz nośników reklam.
D kanalizacja	cały obszar objęty planem	Odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu zbiorowego odprowadzania ścieków realizowanego w systemie kanalizacji rozdzielczej.
		Ustala się budowę i rozbudowę istniejących sieci (magistralne i rozdzielcze) w obszarach zainwestowanych i projektowanej zabudowy, wg propozycji przedstawionych na rysunku planu, poprzez: – budowę nowej sieci kanalizacji sanitarnej, – budowę nowych sieci kanalizacji deszczowej, – budowę osadników i oczyszczalni ścieków deszczowych, umożliwiających podczyszczanie wód w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.
		Do czasu realizacji docelowego systemu zbiorowego odprowadzania ścieków dopuszcza się odprowadzenie: – ścieków komunalnych do indywidualnych i grupowych urządzeń odprowadzenia ścieków, w tym osadników bezodpływowych, – wód deszczowych na teren działki.
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	1. Dopuszcza się wyłącznie czasowe gromadzenie / magazynowanie / przetrzymywanie odpadów stałych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, 2. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów stałych należy zagospodarować w sposób umożliwiający segregację odpadów, 3. 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 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 ww. terenami, jeżeli przebiegi te wynikają z:
 - a) ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury,

- b) warunków terenowych i ukształtowania terenu oraz wymogów technicznych prowadzenia 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.

4. 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.

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

6. 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.

7. 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.

§ 17. 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.

§ 18. 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

§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 4

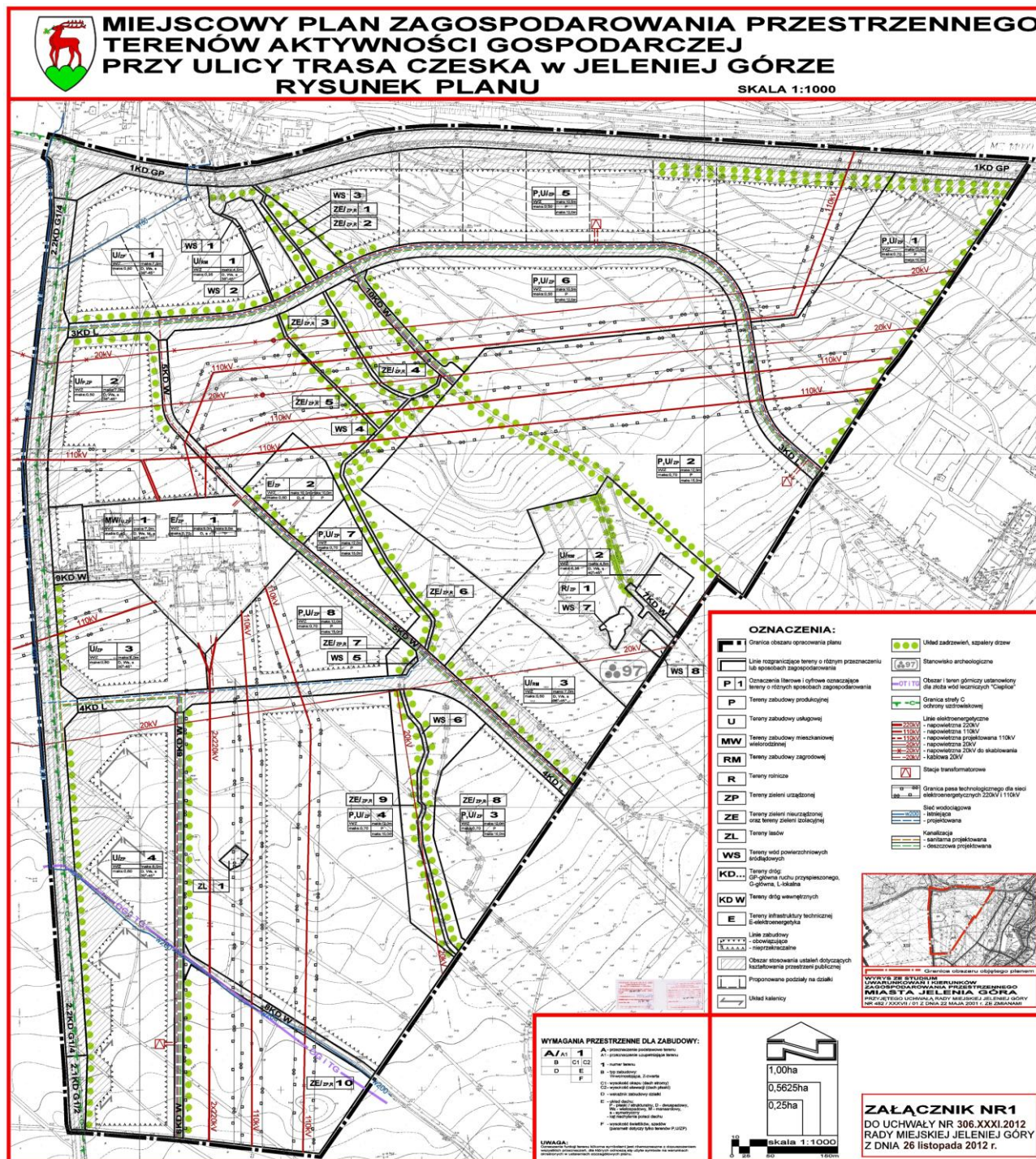
Przepisy końcowe

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

§ 21. 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 306.XXXI.
2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia
26 listopada 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 306.XXXI.
.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia
26 listopada 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

I. 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	Uwaga nieuwzględniona w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
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	Uwaga nieuwzględniana.

II. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze w dniach od 29 sierpnia 2012 r. do 19 września 2012 r., w terminie do dnia 3 października 2012 r., **nie zgłoszono uwag.**

Załącznik nr 3 do uchwały nr 306.XXXI.
.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia
26 listopada 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE 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 2.1 KD G 1/2 i 2.2 KD G 1/4.	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 ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł zasady finansowania w/w zadań zmieniają się odpowiednio do uzyskanych funduszy.