

**UCHWAŁA NR 693 / L / 2002**  
**Rady Miejskiej Jeleniej Góry**  
**z dnia 14 maja 2002r.**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce "CZARNE"***

Na podstawie art. 26 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 ) Rada Miejska Jeleniej Góry uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

11

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce- "*Czarne*".
2. Integralną częścią planu są następujące rysunki planu stanowiące załączniki graficzne do niniejszej uchwały:
  - zał. nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
  - zał. nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000,
  - zał. nr 3 – rysunek planu w skali 1:1000.

12

1. Przedmiotem planu są:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcjami uzupełniającymi oznaczone na rysunkach planu symbolem **Mr, Mz, Mu, Mn**;
  - 2) tereny administracji i usług publicznych oznaczone na rysunkach planu symbolem **UP**;
  - 3) tereny usług komercyjnych i handlu oznaczone na rysunkach planu symbolem **U1 i U2**;
  - 4) tereny urządzeń i obiektów technicznej obsługi miasta oznaczone na rysunkach planu symbolem **E**;
  - 5) tereny dróg i ulic publicznych oznaczone na rysunkach planu symbolem **K**;
  - 6) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
  - 7) tereny łąk i zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZRw, ZRe, ZRt i ZRk**;
  - 8) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZD**;
  - 9) tereny upraw rolniczych i ogrodniczych oznaczone na rysunkach planu symbolem **RZ**;
  - 10) tereny wód otwartych oznaczone na rysunkach planu symbolem **W**;
  - 11) tereny lasów i dolesień oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL**;
  - 12) obszary prawnej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 13) obszary przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
  - 14) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się ich przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz zasady zagospodarowania poprzez określenie w zależności od potrzeb:
  - 1) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 2) warunków podziału na działki budowlane;
  - 3) ogólnych warunków i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie;
  - 4) ogólnych warunków i zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
  - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 6) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
  - 7) szczególnych warunków w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica administracyjna miasta;
  - 2) granica obszaru objętego planem;
  - 3) granice rysunku planu w skali 1:1000;
  - 4) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 6) oznaczenie symbolu funkcji terenu,
  - 7) oznaczenie klasyfikacji dróg i ulic;
  - 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 9) obszary przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
  - 10) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
  - 11) wloty dróg wewnętrznych;
  - 12) obowiązująca linia zabudowy;
  - 13) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 14) schemat opisu ustaleń w zakresie warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów projektowanych zespołów mieszkaniowych;
  - 15) obszar ustaleń zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra wprowadzonych uchwałą Nr XIV/153/95 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 12 grudnia 1995r.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu stanowią informację uzupełniającą oraz propozycje rozwiązań przewidzianych do rozstrzygnięcia w trybie przepisów szczególnych:
  - 1) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;
  - 2) granica rolno-leśna;
  - 3) stanowiska archeologiczne;
  - 4) granice terenu przewidzianego do objęcia ochroną przyrody w formie użytku ekologicznego;
  - 5) proponowany przebieg ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
  - 6) rezerwa terenu wariantowego przebiegu ulicy głównej (G);
  - 7) propozycje podziałów na działki budowlane;
  - 8) orientacyjne zalecane powierzchnie terenów przewidzianych pod zabudowę obiektami kubaturowymi;
  - 9) schemat przebiegu głównych sieci infrastruktury obsługującej zabudowę;

10) proponowane lokalizacja stacji transformatorowych.

13

1. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące i orientacyjne.
2. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być przesunięte w stosunku do oznaczonych na rysunku planu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu opracowany zgodnie z przepisami Prawa budowlanego maksymalnie:
  - 1) dla terenów budowlanych - o 5 m (bez możliwości ich powiększenia o tereny, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze),
  - 2) dla terenów dróg - o 10 m (z zachowaniem minimalnych szerokości w liniach rozgraniczających oraz bez możliwości ich powiększenia o tereny, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze),
  - 3) dla terenów zieleni i upraw rolniczych - o 15 m.
3. W przypadku zmiany orientacyjnych linii rozgraniczających ulic lub granic działek pod drogi wewnętrzne, położenie linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż tych ulic i dróg, należy zmienić odpowiednio zgodnie z wartościami określonymi w ustaleniach planu.

14

Ilekoć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki mieszkaniowej "Czarne", uchwalony niniejszą uchwałą;
- 2) **obowiązujących przepisach** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy zmienione po uchwaleniu planu;
- 3) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi oświaty, opieki społecznej, zdrowia, społeczno – kulturalne, rekreacji i wypoczynku, administracji publicznej oraz związane z działalnością kościołów;
- 4) **terenach usług komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi obejmujące:
  - a) handel detaliczny z wyjątkiem pojazdów mechanicznych i motocykli,
  - b) naprawy artykułów użytku osobistego i domowego,
  - c) hotele i restauracje,
  - d) obsługa turystyczna,
  - e) usługi pocztowe i telekomunikacyjne,
  - f) poradnictwo finansowe, wynajem nieruchomości,
  - g) wynajem artykułów użytku osobistego i domowego,
  - h) usługi informatyczne,
  - i) usługi badawczo–rozwojowe (w dziedzinie nauk społecznych, humanistycznych, przyrodniczych, ochrony środowiska),
  - j) usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej pozostałe: prawne, finansowe, projektowe, reklamowe, biurowe, fotograficzne,
  - k) usługi administracji,
  - l) usługi edukacji,
  - m) usługi ochrony zdrowia ludzkiego i opieki społecznej,
  - n) usługi weterynaryjne,
  - o) usługi organizacji politycznych i społecznych, w tym religijnych,

- p) usługi rekreacji, sportu i kultury,
  - r) usługi świadczone w gospodarstwach rolnych,
  - s) usługi rzemiosła nieprodukcyjnego tzn. rzemiosła o charakterze naprawczym, konserwacyjnym sprzętu, urządzeń i dóbr służących do celów konsumpcji indywidualnej z wyłączeniem usług dotyczących naprawy i konserwacji pojazdów mechanicznych i motocykli;
- 5) **obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane wspólnie przez właścicieli gruntów z zachowaniem następujących warunków:
- a) zespoły zabudowy ukształtowane będą w oparciu o projekt zagospodarowania całego wyznaczonego na rysunku planu terenu, opracowany zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane,
  - b) wykonane zostaną scalenia i podziały nieruchomości na działki budowlane w granicach całego wyznaczonego na rysunku planu terenu lub jego funkcjonalnie wydzielonej części, obejmującego co najmniej 10 działek,
  - c) dla wszystkich wydzielonych działek nie mających dostępu do drogi publicznej zapewniony zostanie dostęp do drogi publicznej poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem właściwej służebności drogowej lub sprzedażą do niej udziału wszystkich zbywanych i wydzielonych działek;
- 6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni rzutu przyziemia mierzonego po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni działki (terenu);
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni działki (terenu);
- 8) **zabudowie uzupełniającej** – rozumie się przez to obiekty zlokalizowane na działkach budowlanych możliwych do wyznaczenia na istniejących zainwestowanych terenach mieszkaniowych i usługowych;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię usytuowania podstawowej bryły budynku określoną w ustaleniach planu odległością od linii rozgraniczających dróg i ulic oraz od granicy działki wydzielonej pod drogę wewnętrzną;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć **linię dopuszczalnego najbliższego** usytuowania podstawowej bryły budynku od drogi określoną w ustaleniach planu odległością od obowiązujących i orientacyjnych linii rozgraniczających dróg i ulic oraz od granicy działki wydzielonej pod drogę wewnętrzną,
- 11) **teren** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **wysokość kalenicy (okapu) budynku** – wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do poziomu najwyższej części kalenicy (okapu) budynku.
- 13) **minimalna szerokość działki** – należy przez to rozumieć wymiary działki w linii zabudowy.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie funkcji i sposobu zagospodarowania**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **Mr, Mz, Mu, Mn** ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **Mr** jako przeznaczenie dopuszczalne, ustala się:
  - 1) usługi komercyjne;
  - 2) drobne i nieuciążliwe funkcje produkcyjno–usługowe oraz handlu hurtowego i budownictwa nie wykluczone w ust. 6, zarówno jako wbudowane, jak i zlokalizowane w obrębie poszczególnych działek w budynkach samodzielnych o powierzchni użytkowej nie większej niż 120 m<sup>2</sup> i na części ich terenu niezabudowanego o powierzchni do 300 m<sup>2</sup>;
  - 3) warsztaty obsługi samochodów na dwa stanowiska obsługi;
    - 4) zabudowę zagrodową;
    - 5) nieuciążliwe formy produkcji rolno–hodowlanej z obsługą techniczną;
    - 6) uprawy rolne i ogrodnicze;
    - 7) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych;
    - 8) usługi publiczne – z wyjątkiem szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 9) obiekty infrastruktury technicznej, komunalnej;
  - 10) miejsca parkingowe i garaże wolno stojące na potrzeby własne.
3. Na terenach oznaczonych symbolem **Mz** jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - 1) usługi komercyjne wbudowane zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalniowego, lub zlokalizowane samodzielnie na działkach wydzielonych o powierzchni co najmniej 250 m<sup>2</sup> i maksymalnej powierzchni ogólnej obiektu 80 m<sup>2</sup>;
  - 2) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych;
  - 3) usługi publiczne - z wyjątkiem szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,;
  - 4) obiekty infrastruktury technicznej, komunalnej;
  - 5) warsztaty obsługi samochodów na jedno stanowisko obsługi;
  - 6) zabudowę zagrodową na działkach o powierzchni powyżej 1200 m<sup>2</sup>.
4. Na terenach oznaczonych symbolem **Mn** jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - 1) usługi komercyjne funkcjonujące wyłącznie jako wbudowane i zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
  - 2) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych;
  - 3) obiekty infrastruktury technicznej, komunalnej;
  - 4) garaże wolno stojące na potrzeby własne, z wykluczeniem samochodów o nośności powyżej 3,5 kN.
5. Na terenach oznaczonych symbolem **Mu** jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - 1) usługi komercyjne;
  - 2) drobne i nieuciążliwe funkcje produkcyjno–usługowe oraz handlu hurtowego i budownictwa i obsługi komunikacji (stacje obsługi, warsztaty) nie wykluczone w ust. 6, zarówno jako wbudowane, jak i zlokalizowane w obrębie poszczególnych działek w budynkach samodzielnych o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m<sup>2</sup> i na części ich terenu niezabudowanego o powierzchni do 300 m<sup>2</sup>;
  - 3) nieuciążliwe formy produkcji rolno–hodowlanej z obsługą techniczną;
  - 4) usługi publiczne– z wyjątkiem szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 5) obiekty infrastruktury technicznej, komunalnej;
  - 6) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych;
  - 7) miejsca parkingowe i garaże wolnostojące na potrzeby własne, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 kN.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizację:
  - 1) obiektów usługowych, produkcyjnych oraz infrastruktury technicznej zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 pkt. 1 i 2 Prawo ochrony środowiska (inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska, określonych w dotychczasowych przepisach ) z wyjątkiem inwestycji turystyki i wypoczynku;
  - 2) hurtowni, magazynów oraz obiektów produkcyjnych i budownictwa wymagających transportu samochodowego o nośności powyżej 3,5 kN, jeżeli położone są na działkach obsługiwanych ulicami klasy L – lokalnymi i D – dojazdowymi;
  - 3) składów oraz zakładów gromadzących i unieszkodliwiających odpady i surowce wtórne (złomowiska, składy samochodów, magazyny przemysłowe i budowlane, komisy samochodowe).
7. Suma powierzchni działek obejmujących w sposób samodzielny funkcje związane z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 2, 3 i 5 w stosunku do całkowitej powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie powinna stanowić więcej, niż:
  - dla terenu oznaczonego symbolem **Mr** – 30%,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **Mz** – 10%,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **Mu** – 50%.
8. Dla wyodrębnionych terenów oznaczonych symbolem **Mr** i **Mu**, nie stykających się z pozostałymi terenami mieszkaniowymi oznaczonymi symbolami **Mn** i **Mz**, dopuszcza się możliwość przeznaczenia całego wyznaczonego w planie terenu pod funkcje dopuszczalne, z zachowaniem warunków określonych w przepisach niniejszej uchwały.

16

1. Dla terenów administracji i usług publicznych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **UP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi publiczne,
  - 2) funkcje publiczne związane z ośrodkiem "Dwór Czarne",
  - 3) administrację publiczną, łączność.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) mieszkalnictwa jednorodzinnego;
  - 2) usług komercyjnych,
  - 3) obiektów infrastruktury technicznej–komunalnej,
  - 4) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
  - 5) upraw rolnych.
3. Zakres wykorzystania terenów pod przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne, o których mowa w ust. 1 i 2 winien wynikać z decyzji Zarządu Miasta indywidualnie podejmowanych dla każdego wyznaczonego terenu, na podstawie analizy stopnia zaspokojenia podstawowych potrzeb w zakresie usług publicznych na terenie jednostki z uwzględnieniem zgłoszonych wniosków i celów aktualnie sformułowanej polityki przestrzennej.

17

1. Dla terenów usług komercyjnych i handlu oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1** i **U2**, ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi komercyjne,
  - 2) usługi komunikacji (w tym obiekty handlowo–usługowe i warsztaty),
  - 3) usługi turystyki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) mieszkalnictwa jednorodzinnego,
  - 2) nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego oraz obsługi budownictwa (w tym zakłady rzemieślnicze, budowlane i kamieniarskie),
  - 3) obiektów produkcji i obsługi rolnictwa,
  - 4) usług publicznych – z wyjątkiem szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 5) obiektów infrastruktury technicznej oraz zaplecza technicznego gospodarki komunalnej nie wykluczonych w przepisach niniejszej uchwały.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
  - 2) zachowania zasady, aby powierzchnie działek istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń nie zajęły łącznie nie więcej niż:
    - 50% – terenu oznaczonego symbolem **U1**,
    - 30% – terenu oznaczonego symbolem **U2**.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizację:
  - 1) składów i wysypisk oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących: złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych;
  - 2) hurtowni, magazynów oraz obiektów produkcyjnych budownictwa i obsługi komunikacji wymagających transportu samochodowego o nośności powyżej 3,5 kN, jeżeli położone są na działkach obsługiwanych ulicami klasy L – lokalnymi i D – dojazdowymi,
  - 3) obiektów usługowych, produkcyjnych oraz infrastruktury technicznej zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 pkt. 1 i 2 Prawo ochrony środowiska (inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska, określonych w dotychczasowych przepisach), z wyjątkiem inwestycji:
    - a) stacji paliw płynnych,
    - b) inwestycji turystyki i wypoczynku,
    - c) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego lub środków transportu,
    - d) lakierni i malarni.

18

1. Wyznacza się tereny urządzeń i obiektów technicznej obsługi miasta, oznaczone na rysunkach planu symbolem **E**, obejmujące:
  - 1) urządzenia gazownictwa (stacje redukcyjno-pomiarowe) i elektroenergetyki;
  - 2) tereny zaplecza technicznego gospodarki komunalnej i technicznej.
2. Uciążliwości wskazanych w ust. 1 obiektów nie powinny przekraczać granic terenów budowlanych o funkcjach mieszkaniowych i usługowych.

19

1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZD**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) realizację zespołów zieleni izolacyjnej i parkowej w rejonie istniejących i projektowanych układów komunikacyjnych;

- 2) możliwość wprowadzenia programu rekreacyjno–sportowego obejmującego obiekty i urządzenia terenowe.

110

1. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację parkingów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz niezbędnych budynków gospodarczych i usługowych.

111

1. Wyznacza się tereny łąk i zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych z podstawowym przeznaczeniem, obejmującym:
  - 1) łąki i zieleń związaną z ciekami wodnymi i zbiornikami wodnymi – oznaczone symbolem **ZRw**;
  - 2) ekosystemy łąkowe w obszarach źródłiskowych oraz łąki i zadrzewienia terenów zagrożonych erozją – oznaczone symbolem **ZRe**;
  - 3) łąki i zieleń urządzoną z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnych i turystycznych (ścieżki i ciągi komunikacyjne, pola biwakowe i rekreacyjne oraz rozrywkowe, wyciągi narciarskie, parkingi zadrzewione) – oznaczone symbolem **ZRt**;
  - 4) zieleń urządzoną o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych związaną z terenami zainwestowania miejskiego i komunikacją z możliwością lokalizowania ciągów pieszych i rowerowych, dróg dojazdowych i parkingów zadrzewionych – oznaczone symbolem **ZRk**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) ochronę istniejącej szaty roślinnej występującą w formach pojedynczych lub w zespołach i ekosystemach wraz z zaleceniem jej powiększenia obszarowego i wzbogacenia gatunkowego ze szczególnym uwzględnieniem:
    - a) starodrzewia – alej, szpalerów i układów swobodnie komponowanych,
    - b) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
    - c) ciągów zieleni związanych z ciekami i zbiornikami wodnymi,
    - d) ekosystemów łąkowych i łąkowo–leśnych w terenach źródłiskowych strumyka Pijawnik;
  - 2) ochronę i utrzymanie dotychczasowego ukształtowania terenu oraz form geomorfologicznych, charakterystycznych dla terenu jednostki;
  - 3) utrzymanie dotychczasowych form i funkcji rolnych oraz wprowadzenie nowych, zgodnych z predyspozycjami i cechami środowiska przyrodniczego i nie kolidujących z przyjętymi funkcjami ochronnymi;
  - 4) wprowadzenie zalesień w obszarze wyznaczonym granicą rolno–leśną;
  - 5) realizację nowych zespołów zieleni w formach komponowanych i swobodnych łącznie z zagospodarowaniem dopuszczonym w ust. 1 punkt 3 i 4;
  - 6) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury komunalnej (ujęć wody, przepompowni, stacji redukcyjno–pomiarowych gazu, stacji transformatorowych) z zachowaniem ustaleń i zastrzeżeń §23.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt. 6 oraz §28 ust. 1 i 2;
  - 2) niszczenia oraz uszkodzenia drzew, krzewów oraz ekosystemów łąkowo–leśnych o cechach naturalnych (torfowiskowych, bagiennych, podmokłych),
  - 3) wysypywania, zakopywania oraz wylewania odpadów i innych nieczystości.



1. Wyznacza się tereny upraw rolniczych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **RZ**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową i zagrodową oraz związaną z produkcją rolną i inną działalnością gospodarczą.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) wprowadzenie zalesień w obszarze wyznaczonym granicą rolno–leśną oraz terenów nieużytków;
  - 2) wprowadzenie stawów i zbiorników;
  - 3) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury komunalnej obejmujących lokalne ujęcia wody, przepompownie, stacje redukcyjno–pomiarowe gazu, stacje transformatorowe z zachowaniem ustaleń i zastrzeżeń 123;
  - 4) ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień.

Dla terenów wód otwartych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **W**, ustala się:

- 1) ochronę istniejących cieków, w tym strumyka Pijawnik wraz z ochroną terenów, oznaczonych symbolem **ZRw**;
- 2) przeprowadzenie regulacji i renaturyzacji strumyka Pijawnik z odpowiednim nowym urządzeniem przyrodniczym najbliższego jego otoczenia poprzez wprowadzenie nowych oraz utrzymanie dotychczasowych ekosystemów łąkowych i łąkowo–leśnych;
- 3) ochronę istniejących stawów z możliwością ich wykorzystania na cele rybackie lub rekreacyjne.

1. Ustala się tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zagospodarowanie i użytkowanie winno wynikać z przepisów szczególnych i planów urządzania lasów oraz zasad leśnictwa zrównoważonego.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy i zagospodarowania z wyjątkiem zagospodarowania dopuszczonego w przepisach szczególnych.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz warunków podziału na działki budowlane**

115

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **Mr** ustala się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę, modernizację i wymianę istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wyznaczonego w §5 ust. 1 i 2.
2. W stosunku do zabudowy modernizowanej, przebudowywanej i rozbudowywanej lub podlegającej wymianie ustala się następujące warunki i standard kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dostosowanie zabudowy do lokalnej tradycji oraz otoczenia w zakresie skali, ukształtowania bryły, detalu i zastosowanych materiałów wykończeniowych;
  - 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej formy i wysokości dachu oraz proporcji wysokości dachu do wysokości kalenicy;
  - 3) rozbudowę istniejących obiektów nie więcej niż o 30% dotychczasowej kubatury pod warunkiem zachowania warunków określonych w ust. 3.
3. W stosunku do zabudowy uzupełniającej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **Mr** ustala się następujące warunki i standard kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:

– na działce zabudowanej (łącznie z zabudową istniejącą)	0,20
– na działce samodzielnej	0,18
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki (łącznie z zabudową istniejącą) 0,40
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

– od ulic dojazdowych ( <b>D</b> ),	6,0 m
– od ulic lokalnych ( <b>L</b> )	10,0 m
  - 4) minimalna odległość od strumyka Pijawnik 15,0 m
  - 5) dach stromy kryty dachówką, symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia dostosowanym do istniejącej zabudowy, min. 42<sup>o</sup>
  - 6) maksymalna wysokość okapu: 4,5 m
  - 7) wysokość kalenicy – maksymalna 12,5 m
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Mr** dopuszcza się wtórne podziały działek mające na celu wydzielenie odrębnych działek budowlanych, przy spełnieniu następujących warunków:
  - 1) układ, kształt i wymiary działek odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:

– wymagań ochrony przeciwpożarowej,	
– przepisów ochrony środowiska,	
– warunków technicznych projektowania dróg i ulic,	
– warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,	
– parametrów ustalonych w ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;	
  - 2) minimalna szerokość działki 22,0 m
  - 3) minimalna wielkość działki:

– samodzielnej, pod pojedynczy projektowany obiekt	900 m <sup>2</sup>
--	--------------------

- wspólnej, obejmującej łącznie istniejącą i uzupełniającą zabudowę 1.500 m<sup>2</sup>

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **Mz** ustala się utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w 15 ust. 1 i 3.
2. W stosunku do zabudowy modernizowanej i przebudowywanej lub podlegającej wymianie ustala się następujące wymagania:
  - 1) dostosowanie w zakresie skali, ukształtowania bryły i detalu do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej (dotychczasowej) formy i wysokości dachu;
  - 3) rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem powiększenia powierzchni zabudowy maksymalnie o 25 m<sup>2</sup> i utrzymania wskaźników zabudowy określonych w ust. 3.
3. W stosunku do zabudowy uzupełniającej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **Mz** ustala się następujące warunki i standard kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie na działkach samodzielnych, niezabudowanych,
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
 

– dla terenu przy ul. Orzeszkowej	0,20
– dla terenu przy ul. Czarnoleskiej i Nowej	0,16
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,35
  - 4) odległość od dróg i ulic – przy zachowaniu linii zabudowy budynków istniejących;
  - 5) dach stromy kryty dachówką, symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia dostosowanym do istniejącej zabudowy;
  - 6) wysokość kalenicy – dostosowana do wysokości zabudowy istniejącej z możliwością zmiany o 1,5 m;
  - 7) układ kalenicy – jak zabudowy sąsiedniej.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Mz** dopuszcza się wtórne podziały działek mające na celu poprawę warunków zamieszkiwania i funkcjonalności istniejącej zabudowy oraz wydzielenie odrębnej działki budowlanej przy spełnieniu następujących warunków:
  - 1) zostaną zachowane parametry określone w ust. 3;
  - 2) minimalna wielkość działki wyniesie:
 

– dla zabudowy mieszkaniowej	900 m <sup>2</sup>
– dla zabudowy usługowej	300 m <sup>2</sup>
5. Na terenach działek zabudowanych dopuszcza się lokalizację wolno stojących lub dobudowanych do głównych obiektów mieszkaniowych garaży lub obiektów gospodarczych pod warunkiem, że:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 38 m<sup>2</sup>
  - 2) nie zostanie przekroczony wskaźnik zabudowy działki w następującym zakresie:
 

– dla terenu osiedla w rejonie ul. Orzeszkowej	0,20
– dla terenu osiedla przy ul. Czarnoleskiej i Nowej	0,16
  - 3) zostaną zachowane obowiązujące przepisy techniczno-budowlane;
  - 4) zostaną zachowane dotychczasowe odległości zabudowy od ulic publicznych.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **Mn** ustala się utrzymanie istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w 15 ust. 1 i 4.
2. Ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa nowych zespołów realizowanych w granicach wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenami winna charakteryzować się jednakowymi lub wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami następujących elementów kształtowania architektonicznego:
    - a) formą oraz wysokością dachu i jego układu kalenicy,
    - b) poziomem posadowienia podłogi parteru,
    - c) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
    - d) formą ogrodzenia,
    - e) jednakową linią zabudowy;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
 

– dla zabudowy wolnostojącej o powierzchni w granicach 800 do 2000m <sup>2</sup>	0,20
– dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej o intensywnych formach zabudowy (na działkach o powierzchni w granicach 450 do 800 m <sup>2</sup> )	0,25
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki:
 

– dla zabudowy wolnostojącej	0,30
– dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej na działkach o powierzchni 450 do 800 m <sup>2</sup>	0,35
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu lub parametrów oznaczonych na rysunku planu;
  - 5) obowiązująca linia zabudowy – wg rysunku planu i parametrów oznaczonych na rysunku planu
  - 6) minimalna szerokość działki – wg parametrów oznaczonych na rysunku planu;
  - 7) dach stromy kryty dachówką, symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia dostosowanym do istniejącej zabudowy,
 

	min. 42 <sup>0</sup> (zalecany 45 <sup>0</sup> –50 <sup>0</sup> )
--	---
  - 8) maksymalna wysokość kalenicy – wg parametrów oznaczonych na rysunku planu;
  - 9) maksymalna wysokość okapu: 4,8 m
  - 10) układ kalenicy – zalecany równoległy do zbocza i układu ulic;
  - 11) zasady modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy – wg ustaleń ust. 2, 3 i 4.
3. Ustala się następujące warunki podziału na działki budowlane:
  - 1) układ i kształt działek – zalecany wg propozycji przedstawionych na rysunku planu;
  - 2) linie podziału działek z zachowaniem kierunków podziałów określonych na rysunku planu
  - 3) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej – wg parametrów oznaczonych na rysunku planu;
  - 4) minimalna szerokość działki gruntu wydzielonego pod drogę wewnętrzną – wg parametrów oznaczonych na rysunku planu, lecz nie mniej niż 8,0m;
4. Wydzielenie i zbywanie działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub służebności drogowej, wymaga:
  - 1) zachowania warunków wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych dotyczących gospodarki nieruchomościami,

- 2) wzajemnego uzgodnienia przez wszystkich właścicieli nieruchomości sposobu wydzielenia działek budowlanych jak i działki pod drogę wewnętrzną, których działki położone są po obu stronach przewidzianej w podziale drogi wewnętrznej.
5. Wydzielenie działek w sposób odrębny od zaproponowanego na rysunku planu wymaga:
    - 1) objęcia podziałem całego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu lub jego funkcjonalnie wydzielonej części, w uzgodnieniu ze wszystkimi użytkownikami i właścicielami terenu;
    - 2) zachowania wszystkich warunków i parametrów określonych przepisami niniejszej uchwały;
    - 3) wykonania podziałów w oparciu o zaakceptowany przez Architekta Miejskiego układ kompozycyjny osiedla (zespołu);
    - 4) układ i kształt działek dostosowany zostanie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:
      - wymagań ochrony p. pożarowej,
      - przepisów ochrony środowiska,
      - warunków technicznych projektowania dróg i ulic,
      - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  6. Dla obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - 1) wydzielenie działek oraz przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości uwzględnić będzie ustalone w planie zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
    - 2) dojazd do działek nie mających dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi wydzielonymi w sposób odpowiadający potrzebom i interesom wszystkich stron i właścicieli działek w obrębie całego wyznaczonego terenu;
    - 3) obsługa działek w zakresie infrastruktury poprzez wspólne sieci i urządzenia techniczne wykonane w sposób zorganizowany dla całego wyznaczonego terenu;

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **Mu** ustala się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w 15 ust. 1 i 5.
2. W stosunku do zabudowy modernizowanej przebudowywanej i rozbudowywanej ustala się następujące warunki i standard kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dostosowanie zabudowy do lokalnej tradycji oraz otoczenia w zakresie skali, ukształtowania bryły, detalu i zastosowanych materiałów wykończeniowych;
  - 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej formy i wysokości dachu oraz proporcji wysokości dachu do wysokości okapu;
  - 3) dopuszczalny przyrost kubatury dotychczasowego zainwestowania na działce – 50%.
3. W stosunku do zabudowy uzupełniającej i nowoprojektowanej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **Mu** ustala się następujące warunki i standard kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki (łącznie z zabudową istniejącą) 0,25
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 

– od ulic dojazdowych ( <b>D</b> ), pieszo–jezdnymi ( <b>KPJ</b> )	10,0 m
– od ulic lokalnych ( <b>L</b> )	12,0 m
  - 3) minimalna odległość od strumyka Pijawnik 15,0 m
  - 4) dach stromy kryty dachówką, symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia dostosowanym do istniejącej zabudowy, min. 42°
  - 5) wysokość kalenicy – dostosowana do wysokości zabudowy istniejącej:
 

– maksymalna	12,5 m
– minimalna	7,0 m
  - 6) maksymalna długość kalenicy 20,0 m

1. Dla terenów administracji i usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** ustala się utrzymanie, przebudowę, modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w 16 ust. 1 i 2.
2. W stosunku do zabudowy, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dostosowanie bryły budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły;
  - 2) maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje
  - 3) wysokość kalenicy:
 

– maksymalna	14,0 m
– minimalna	7,0 m
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 12,0 m
  - 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,4
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,8
  - 7) dach stromy, kryty dachówką, minimalny kąt nachylenia 42°
3. Ustala się odbudowę i rewaloryzację "Dworu Czarne" przy zachowaniu dotychczasowej jego bryły oraz układu i skali zabudowy w jego otoczeniu, w oparciu o wytyczne i studia konserwatorskie oraz warunki określone w 126 niniejszej uchwale.

4. Lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej dopuszcza się wyłącznie w formach zorganizowanych na warunkach określonych w 117 z określonymi na rysunku planu parametrami kształtowania zabudowy.
5. Wzdłuż granic wyznaczonych terenów ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej:
  - 15 m – od istniejących i projektowanych dróg i ulic,
  - 20 m – od granic istniejącego i projektowanego zagospodarowania obejmującego funkcje mieszkalne.

120

1. Dla terenów usług komercyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1** i **U2** ustala się utrzymanie, przebudowę oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w 17 ust. 1 i 2.
2. W stosunku do zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dostosowanie bryły budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły;
  - 2) maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje
  - 3) wysokość kalenicy:
    - maksymalna 12,5 m
    - minimalna 7,0 m
  - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
    - dla terenu **U1** 0,4
    - dla terenu **U2** (o powierzchni do 0,6 ha) 0,15
    - dla terenu **U2** (o powierzchni powyżej 0,6 ha) 0,10
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki:
    - dla terenu **U1** 0,80
    - dla terenu **U2** (o powierzchni do 0,6 ha) 0,25
    - dla terenu **U2** (o powierzchni powyżej 0,61 ha) 0,15
  - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - od ulic głównych (**G**) 20,0 m
    - od ulic lokalnych (**L**) i zbiorczych (**Z**) 12,0 m
    - od ulic dojazdowych (**D**) 10,0 m
  - 7) dach stromy, wielospadowy, kryty dachówką,
  - 8) minimalny kąt nachylenia 42°
3. Wzdłuż granic wyznaczonych terenów ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej:
  - 15 m – od ulicy KG 1/2,
  - 8 m – od ulic KL 1/2 i KD 1/2
  - 6 m – granic istniejącego i projektowanego zagospodarowania obejmującego funkcje mieszkaniowe.



1. Dla terenów urządzeń i obiektów technicznej obsługi miasta oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** ustala się lokalizację nowej zabudowy wg następujących warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- |   |               |
|---|---------------|
| 1) wysokość budynków  | 1 kondygnacja |
| 2) dach stromy, wielospadowy, kryty dachówką,                   |               |
| 3) minimalny kąt nachylenia połaci dachu                        | 42°           |
| 4) maksymalna wysokość kalenicy                                 | 8,0 m         |
| 5) nieprzekraczalna linia zabudowy:                             |               |
| – od ulic głównych ( <b>G</b> )                                 | 10,0 m        |
| – od ulic zbiorczych ( <b>Z</b> ) i ulic lokalnych ( <b>L</b> ) | 8,0 m         |
| – od ulic dojazdowych ( <b>D</b> )                              | 6,0 m         |

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Ustalenia ogólne**

122

1. Wyznacza się tereny dróg i ulic publicznych oznaczonych na rysunkach planu następującymi symbolami:
  - 1) **KG 2/2** – ulica główna (projektowana) – szerokość w liniach rozgraniczających 35,0 - 45,0m;
  - 2) **KG 1/2** – droga główna – szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m;
  - 3) **KZ 1/2** – ulica zbiorcza – szerokość w liniach rozgraniczających 35,0m;
  - 4) **KL 1/2** – ulica lokalna – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 – 20,0m;
  - 5) **KD 1/2** – ulica dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 10,0m;
  - 6) **KP–J** – ulica pieszo–jezdna – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 10,0m.
2. W obrębie linii rozgraniczających nowych oraz modernizowanych ciągów układu komunikacyjnego należy lokalizować:
  - 1) jezdnie zgodnie z klasyfikacją ulic;
  - 2) ciągi piesze o szerokości 2,0 m (dwustronnie lub jednostronnie);
  - 3) ścieżki rowerowe o minimalnej szerokości 2,0 m (jednostronnie);
  - 4) zieleń izolacyjna i ozdobną o szerokości 1,5 – 3,0 m (dwustronnie lub jednostronnie);
  - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. Plan wskazuje rezerwę terenu dla przebiegu ulicy głównej (G2/2) w rejonie jej skrzyżowania z ulicą Mickiewicza.
4. Ulice wewnętrzne na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym na terenach zorganizowanej działalności inwestycyjnej winny spełniać parametry ulic dojazdowych oraz ulic pieszo-jezdnych. Minimalna szerokość jezdni 5,0 m.
5. Parametry przestrzenne funkcjonalne i techniczno-eksploatacyjne ulic publicznych oraz dojazdów i dróg wewnętrznych, ich połączeń oraz zasady rozmieszczania miejsc postojowych w ciągu ulic należy określić w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
6. Dopuszcza się budowę i modernizację ulic dojazdowych oraz pieszo–jezdnych z zachowaniem zasad ruchu uspokojonego określonych w Wytycznych projektowania ulic Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych z 1992r.
7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem uzbrojenia technicznego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
8. Nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym (chodniki samodzielne, ciągi piesze, pieszo–rowerowe, pieszo–jezdne, przejścia przez jezdnie) oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
9. Proponowane przebiegi ścieżek rowerowych oznaczono na rysunkach planu.

1. Ustala się następujące zasady obsługi terenów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej;
  - 3) dostawa energii elektrycznej i gazu do celów bytowych i grzewczych z sieci przedsiębiorstw energetycznych;
  - 4) obsługa telefoniczna z sieci przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
  - 5) dla terenów nie objętych istniejącą siecią wod-kan. ustala się rozbudowę odpowiednich sieci rozdzielczych oraz budowę przyłączy obsługujących poszczególne zespoły zabudowy wraz z urządzeniami wspomagającymi istniejące sieci;
  - 6) dla obiektów obsługi technicznej komunikacji oraz naprawy sprzętu rolniczego ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę;
  - 7) ogrzewanie indywidualne z możliwością wykorzystania paliwa stałego, oraz gazu ziemnego uzyskanego z sieci przedsiębiorstwa energetycznego;
  - 8) gromadzenie i składowanie odpadów płynnych w miejscach czasowego gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych na poszczególnych działkach zgodnie z wymogami i przepisami techniczno-budowlanymi.
2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń bezpośredniej technicznej obsługi terenów budowlanych i zabudowy wraz z odpowiednimi sieciami infrastruktury technicznej, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) uwzględnione będą programy, koncepcje branżowe i założenia rozbudowy poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) uwzględnione będą propozycje lokalizacji zawarte na rysunku planu,
  - c) spełnione zostaną wszystkie wymogi sanitarne i ochrony środowiska oraz ochrony interesów osób trzecich,
  - d) sieci infrastruktury technicznej prowadzone będą wzdłuż ciągów komunikacyjnych (w miarę możliwości w pasie drogowym) oraz w inny sposób, jeżeli będzie to wynikało z konfiguracji terenu, ustaleń koncepcji, programów branżowych i założeń dotychczasowego rozwoju poszczególnych sieci oraz zasad ochrony środowiska.
3. Podejmowane działania inwestycyjne na terenach wyznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie winne uwzględnić ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych i odwodniających oraz ich przebudowę realizowaną przez właściwe instytucje.

1. W celu zapewnienia warunków do utrzymania i właściwej eksploatacji istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz bezpieczeństwa i interesów osób trzecich wynikających z ich przebiegu i szkodliwego oddziaływania ustala się obszary przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym dla linii energetycznych wysokiego napięcia, gazociągu wysokiego ciśnienia, wodociągu przesyłowego oraz kolektorów sanitarnych obsługujących jednostkę Czarne.
2. Na terenach strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) obowiązek każdorazowego uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie wyznaczonych obszarów i w jej sąsiedztwie w zakresie zagospodarowania terenu oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów budowlanych wynikające z potrzeb ochrony środowiska:
  - 1) na terenach wyznaczonych na cele budownictwa dopuszcza się wyłącznie utrzymanie i zlokalizowanie obiektów mieszkalnych i usługowych nie wywołujących stałych lub okresowych uciążliwości dla środowiska i mieszkalnictwa;
  - 2) ewentualne uciążliwości dla mieszkańców wywołane przez obiekty, o których mowa w punkcie 1 nie mogą wykraczać poza granice działki lokalizacji obiektu będącego źródłem uciążliwości;
  - 3) dla terenów budowlanych wyznaczonych w 12 ust. 1 pkt. 1, 2, 3, 4 nie ustala się szczególnych warunków i standardów w zakresie ochrony środowiska wraz z warunkami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach oraz 123 niniejszej uchwały;
  - 4) na terenach budowlanych i komunikacji ustala się ochronę istniejących cennych zespołów starodrzewia, alei i pojedynczych drzew oraz ich wymianę i odtworzenie poprzez nowe nasadzenia w przypadku uszkodzenia lub śmierci biologicznej;
  - 5) dopuszcza się usuwanie drzew przy rozbudowie i modernizacji układu komunikacyjnego pod warunkiem zastąpienia ich innymi drzewami lub krzewami oraz odtworzenia dotychczasowego układu kompozycyjnego obudowy drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## § 26

1. Celem zapewnienia ochrony oraz warunków właściwej odbudowy i konserwacji układu przestrzennego "*Dworu Czarne*" wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej.
2. W obszarze strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) ochronę istniejącego układu przestrzennego założenia wraz z ukształtowaniem terenu i zieleni;
  - 2) dokonywanie każdorazowo uzgodnień z Państwową Służbą Ochrony Zabytków wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych oraz zabiegów pielęgnacyjnych i zmian w sposobie użytkowania terenu;
  - 3) przeprowadzenie odbudowy i rewaloryzacji układu wraz z odpowiednim zagospodarowaniem otoczenia, o którym mowa w 119 ust. 3 i 4.
3. Ustala się następujące dodatkowe warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego i ochrony zabytków:
  - 1) obowiązek uzgadniania ze służbą archeologiczną wszelkich prac budowlanych podejmowanych w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) obowiązek każdorazowego uzyskiwania opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków w przypadku modernizacji lub remontów obiektów objętych spisem konserwatorskim;
  - 3) obowiązek utrzymania dotychczasowych cech układów przestrzennych zabudowy jednostki w zakresie skali, zabudowy, sposobu kształtowania architektonicznego i powiązania z krajobrazem – w przypadku realizacji nowych form i zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz realizacji nowych i modernizacji dotychczasowych ciągów komunikacji.

1. Plan wskazuje do objęcia ochroną przyrody obszarów Wzgórz Łomnickich w drodze uznania go za użytek ekologiczny. Orientacyjną granicę obszaru wskazanego do ochrony oznaczono na rysunku planu.
2. Do czasu wprowadzenia prawnych form ochrony środowiska przyrodniczego w trybie ustawy o ochronie przyrody, zasady zagospodarowania terenów zaproponowanych do ochrony, o których mowa w ust. 1 określają przepisy niniejszej uchwały.

1. Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **Mr**, **ZRt**, **E**, **ZC**, **U2**.
2. Na terenach nie wykluczonych w ust. 1 z lokalizacji zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się lokalizację parterowych kiosków i pawilonów oraz obiektów związanych z okolicznościowymi festynami i uroczystościami o indywidualnej architekturze oraz rozwiązaniach materiałowych dostosowanych do otaczającej zabudowy i krajobrazu.
3. Obszary obejmujące tereny budowlane, dla których plan miejscowy ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## ROZDZIAŁ V Przepisy końcowe

129

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie wymogi wynikające z zachowania warunków urbanistycznych, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i wartości kulturowych.

130

1. Uchyła się uchwałę Nr XXII/181/91 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z 22 lutego 1991r. (Dziennik Urzędowy Województwa Jeleniogórskiego nr 8 poz. 71) w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra w części dotyczącej terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Zachowuje moc prawną uchwała Nr XIV/153/95 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 grudnia 1995r. w sprawie wprowadzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.

131

Ustala się dla całego obszaru objętego planem stawkę procentową w wysokości 30% do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

132

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

133

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