

UCHWAŁA NR 49/VII/99
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 23 lutego 1999r.

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego z usługami
w jednostce strukturalnej "Nowe Cieplice"***

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zmian.), art. 18 ust 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r, o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 1996r. Dz. U. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) Rada Miejska w Jeleniej Górze, uchwała co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego z usługami w jednostce strukturalnej "Nowe Cieplice". Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 275 ha w granicach oznaczonych na rysunkach planu, położony w południowej części miasta między ulicami; Wolności, Podgórze i Krośnieńską.
2. Integralną częścią planu są:
 - załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
 - załącznik nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000 – część „A” i część „B”,
 - załącznik nr 3 – zestawienie usług nieuciążliwych.
3. Plan ustala:
 - podstawowe i dodatkowe przeznaczenie terenu (§3 uchwały),
 - linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania (§4 uchwały),
 - zasady podziału na działki (§5 uchwały),
 - zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów mieszkaniowych i usługowych (§6 uchwały),
 - zasady ochrony środowiska kulturowego (§7 uchwały),
 - zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania zieleni (§8 uchwały),
 - kształtowanie elementów układu komunikacyjnego (§9 uchwały),
 - lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów (§10 uchwały),
 - zasady obsługi infrastrukturą techniczną (§11 uchwały),

- zasady szczególnego zagospodarowania terenów wyodrębnionych w planie (§12 uchwały),
- zasady tymczasowego wykorzystania terenów (§13 uchwały).

§2

Ilekroć w uchwale i na rysunkach planu jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego z usługami w jednostce strukturalnej "Nowe Cieplice" zatwierdzany niniejszą uchwałą,
- 2) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 3) **obowiązujących przepisach** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy zmieniane po uchwaleniu planu a nie sprzeczne z ustaleniami planu,
- 4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi oświaty, opieki społecznej, zdrowia, społeczno-kulturalne, rekreacji i wypoczynku oraz administracji publicznej,
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe wymienione w zestawieniu stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały,
- 6) **terenach zorganizowanych formach realizacji budownictwa mieszkaniowego** – należy przez to rozumieć zespoły zabudowy ukształtowane w oparciu o projekt zagospodarowania terenu obejmujący cały teren w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:2000 i 1:1000,
- 7) **wskaźnikach powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość sumy powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),
- 8) **wskaźnikach intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni zabudowanej wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),
- 9) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć obiekty zlokalizowane na działkach budowlanych możliwych do wyznaczenia na istniejących, zainwestowanych terenach mieszkaniowych,

- 10) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię usytuowania podstawowej bryły budynku (nie dotyczy ona garaży parterowych, wysuniętych zadaszeń, przed-sionków wejściowych i wykuszy),
- 11) **projekcie zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć opracowanie projektowe określone w ustawie Prawo Budowlane.

§3

Podstawowe i dodatkowe przeznaczenie terenu.

1. Przeznaczenie terenów i lokalizację funkcji określają rysunki planu.
2. Na terenach o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług, jako usług wbudowanych pod warunkiem:
 - zajęcia maksymalnie 20% powierzchni użytkowej budynku,
 - zapewnienia miejsc postojowych dla usług zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1,
 - spełnienia warunków sanitarnych i ochrony środowiska określonych w obowiązujących przepisach.
3. Ustalenia ust.2 stosuje się odpowiednio do mieszkań wbudowanych na terenach o funkcjach usługowych.
4. Nie ogranicza się powierzchni usług w obiektach usytuowanych wzdłuż ulic i oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000 jako „ciągi zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi”.
5. Na terenach zorganizowanych form realizacji budownictwa mieszkaniowego należy przewidzieć możliwość lokalizacji usług elementarnych tzn. usług handlu detalicznego artykułami spożywczymi, gastronomii, oraz usług rzemiosła nieprodukcyjnego, stosownie do potrzeb. Zaleca się zabezpieczenie minimum 30m²p.u. tych usług na 100 mieszkańców.
6. Użytkowanie i zagospodarowanie terenów rolnych (**RP**) i lasów (**RL**) określają obowiązujące przepisy. Na terenach rolnych (**RP**) dopuszcza się tylko lokalizację komunalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Na poszczególnych terenach mieszkaniowych i usługowych wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację innych funkcji dopuszczonych w planie, pod warunkiem zachowania minimum 70% powierzchni terenu dla funkcji określonej na rysunkach planu.
8. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania terenów oznaczonych symbolami **1MN/Z** i **2MN/Z**, **1Mz/Z**, **UP/Z**, **U/Z**, **ZD/Z** i **ZL/Z** z funkcji określonej na rysunkach planu na inną dowolną funkcję zgodną z ustaleniami niniejszej uchwały i rysunków planu.
9. Zmiana funkcji terenu wg zasad określonych w ust. 7 i 8 może nastąpić za zgodą Zarządu Miasta, poprzez stwierdzenie konieczności zmiany wynikłej z nowych potrzeb funkcjonalnych jednostki mieszkaniowej Nowe Cieplice lub okoliczności uniemożliwiających realizację funkcji określonej na rysunkach planu.
10. Wyznaczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu dokonuje się w odpowiednich projektach zagospodarowania terenu. Tereny te nie mogą być wyznaczone w obrębie linii rozgraniczających ulic. Przy lokalizacji i kształtowaniu formy urządzeń infrastruktury technicznej należy uwzględnić wymagania przestrzenne wynikające z ich uciążliwości oraz otaczającego zagospodarowania.
11. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji odmiennych od ustaleń planu przy spełnieniu następujących warunków:
 - 1) uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców spowodowane zostaną do poziomów obowiązujących na obszarach ochrony uzdrowiskowej,
 - 2) istniejące parametry powierzchni i intensywności zabudowy oraz wielkości działek nie zostaną powiększone,
 - 3) na terenach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo zgodnie §10 ust 1 pkt 2.

Linie rozgraniczające.

1. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu linie rozgraniczające obowiązujące i orientacyjne.
2. Linie rozgraniczające oznaczone jako orientacyjne mogą być przesunięte w stosunku do oznaczonych na rysunkach planu maksymalnie o 5,0m. Ustalenie to nie dotyczy okoliczności, o których mowa w ust. 3 oraz 19 ust. 5 i 6. Uściślenie położenia linii rozgraniczających orientacyjnych następuje na podstawie projektu zagospodarowania terenu dotyczącego przedmiotu podziału.
3. Dopuszcza się inny przebieg linii rozgraniczających, za wyjątkiem linii rozgraniczających ulic, w przypadku:
 - zmiany funkcji terenu przeprowadzonej zgodnie z ustaleniami §3 ust. 7–9,
 - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej wynikających z projektów budowlanych sieci i urządzeń.

§ 5

Zasady podziału na działki.

1. Plan zakłada zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane za wyjątkiem niezbędnych korekt wynikających z ustalonych na rysunkach planu obowiązujących linii rozgraniczających i obowiązujących podziałów na działki budowlane.
2. Zmiany granic wydzielonych działek w obrębie linii rozgraniczających terenów **MN**, **1MN**, i **2MN** dokonuje się w oparciu o ogólnie obowiązujące przepisy. Ewentualne zmniejszenie powierzchni działki w budownictwie jednorodzinym nie może powodować wzrostu powierzchni istniejącej zabudowy powyżej wskaźnika 0,20. Przy dokonywaniu wtórnych podziałów działek należy preferować powiększanie istniejących działek o wyższej intensywności zabudowy.
3. Na terenach zorganizowanych form realizacji budownictwa mieszkaniowego można wydzielać działki tylko na podstawie projektu zagospodarowania tych terenów. W przypadku realizacji budownictwa jednorodzinego wolnostojącego obowiązują na tych terenach zasady określone w ust 5 pkt 3 i 4.

4. Na terenach zorganizowanych form realizacji budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się wydzielenie działek w oparciu o zasady określone w §6 ust 7.
5. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1MN** i **2MN** dopuszcza się podziały terenu mające na celu wydzielenie odrębnych działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:
 - 1) podziałem objęte zostaną w całości poszczególne tereny objęte na rysunkach planu oznaczeniami „Obowiązujące podziały na działki budowlane” i „Postulowane podziały na działki budowlane”,
 - 2) na istniejących, zabudowanych częściach działek zachowane zostaną wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy, ustalone w §6 ust. 4 pkt 2 dla budynków wolnostojących,
 - 3) minimalna szerokość wydzielonych działek wyniesie 20m,
 - 4) minimalna powierzchnia wydzielonych działek wyniesie 800m²,
 - 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą podziałów wykonywanych zgodnie z rysunkami planu.
6. Zmiana granic działek w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **MW** powinna być dokonana na podstawie rozwiązań projektu zagospodarowania terenu uwzględniającego ustalenia §12 ust. 2.

§ 6

Zasady i standardy kształtowania zabudowy

oraz zagospodarowania terenów mieszkaniowych i usługowych.

1. Plan zakłada zachowanie zabudowy istniejącej, z wyłączeniem obiektów wskazanych na rysunkach planu do rozbiórki oraz obiektów o tymczasowej lokalizacji.
2. Na zabudowanych terenach mieszkaniowych i usługowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **MW**, dopuszcza się:
 - 1) wymianę zabudowy z wyłączeniem obiektów zabytkowych i chronionych oraz obiektów wskazanych do rozbiórki przy zachowaniu wskaźników zabudowy określonych w ust. 4 pkt 2 i 3,
 - 2) przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy, z wyjątkiem obiektów wskazanych do rozbiórki, przy zachowaniu następujących zasad:

- wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy nie przekroczą odpowiednio parametrów określonych w ust. 4 pkt 1 i 2; przy czym na terenach oznaczonych symbolem **MN** obowiązują wskaźniki jak dla terenów oznaczonych symbolem **1MN**,
- w przypadku przekroczenia w stanie istniejącym w/w parametrów powierzchnia zabudowy może być zwiększona maksymalnie o 25m²,
- budynki kryte dachami płaskimi, niezależnie od wielkości wskaźników powierzchni i intensywności zabudowy, z wyłączeniem obiektów chronionych i wskazanych do ochrony, mogą być pokryte dachem stromym o spadku 45° z tolerancją do 15% i symetrycznym układzie połaci; powierzchnia użytkowa poddasza nie może przekroczyć 70% powierzchni najwyższej kondygnacji,
- nowe elementy dostosowane będą do istniejących linii zabudowy, architektonicznie wartościowej formy obiektu, w tym formy dachu i rozwiązań materiałowych.

3) lokalizację wolno stojących budynków garażowych na działkach budownictwa jednorodzinnego, stosownie do potrzeb mieszkańców pod warunkiem, że łączna powierzchnia zabudowy na działce nie przekroczy wskaźnika 0,20 i zachowana zostanie istniejąca zieleń wysoka,

4) lokalizację odrębnego budynku mieszkalnego lub usługowego na działkach o powierzchni powyżej 1000m², pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy nie spowoduje przekroczenia wskaźnika 0,20 i a powierzchnia zabudowy nowego obiektu wyniesie co najmniej 70m².

3. W stosunku do zamierzeń określonych w ust. 2 punkt 3 i 4 mają zastosowanie odpowiednie przepisy ust. 5 pkt 2 do 6.

4. Ustala się następujące wskaźniki nowej zabudowy:

1) dla terenów zorganizowanych form realizacji budownictwa mieszkaniowego, oznaczonych na rysunkach planu symbolami:

1Mz	– intensywność zabudowy	min – 0,50	maks – 0,60
2Mz	– intensywność zabudowy	min – 0,45	maks – 0,55
3Mz	– intensywność zabudowy	min – 0,30	maks – 0,40
4Mz	– intensywność zabudowy	min – 0,25	maks – 0,35
5Mz	– intensywność zabudowy	min – 0,40	maks – 0,50

2) dla działek budowlanych wydzielonych zgodnie z 1 5 ust. 2 na terenach oznaczonych symbolem:

1MN	– powierzchnia zabudowy	min – 0,15	maks – 0,20
	– intensywność zabudowy	min – 0,30	maks – 0,45
2MN	– powierzchnia zabudowy	min – 0,10	maks – 0,20
	– intensywność zabudowy	min – 0,15	maks – 0,35

3) dla terenów usługowych intensywność min – 0,4, maks – 0,75.

5. Ustala się następujące wymagania kształtowania nowej zabudowy:

1) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem:

– **1Mz** i - 2 – 3 kondygnacje i poddasze,

2Mz

– **3Mz, 4Mz** - 1 – 2 kondygnacje i poddasze,

i **5Mz**

– **MN, 1MN** - nie większa niż wysokość otaczającej zabudowy w obrębie linii rozgraniczającej terenu, ale nie mniej niż 1 kondygnacja i

i **2MN**

poddasze lub 2 kondygnacje w przypadku dachu płaskiego,

– **U** - nie większa niż wysokość sąsiedniej zabudowy, ale nie mniej niż 1 kondygnacja i poddasze lub 2 kondygnacje w przypadku dachu płaskiego.

2) maksymalne wyniesienie parteru ponad najniżej projektowany poziom terenu przylegającego do budynku może wynieść maksymalnie 1,2m,

3) bryły budynków i rozwiązania materiałowe i kolorystyczne należy dostosowywać do architektury regionalnej i lokalnych tradycji; dachy o kącie nachylenia 45° z tolerancją do 15%, symetrycznym układzie połączeń, zmiennym poziomie kalenic przekraczających długość 20m, oraz pokrywające minimum 80% powierzchni zabudowy,

4) pierzeje uliczne należy kształtować zabudową luźną, wypełniającą od 60 do 75% ciągu ulicznego; ciąg zwartej zabudowy nie może przekraczać długości 35,0m,

5) zabudowę uzupełniającą i odtwarzaną przy ciągach ulicznych należy sytuować w linii zabudowy wyznaczonej przez sąsiednie istniejące budynki z zastrzeżeniem ustaleń punktu 6,

6) minimalna odległość wjazdów do garaży wbudowanych, dobudowanych i wolnostojących od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnymi powinna wynosić 5,5m.

6. W obrębie linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu terenów zorganizowanych form realizacji budownictwa mieszkaniowego – architekturę budyn-

ków należy kształtować w oparciu o jednorodne zasady kształtowania bryły, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, rozwiązań materiałowych i kolorystyki zespołu. Ustalenia te dotyczą także ogrodzeń, urządzeń i obiektów budowlanych występujących w obrębie linii rozgraniczających danego zespołu.

7. Na terenach zorganizowanych form budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się kształtowanie zabudowy w oparciu o projekty zagospodarowania części tych terenów pod warunkiem, że układy ulic dojazdowych i sieci infrastruktury technicznej określone zostaną dla całego, wyznaczonego w planie terenu. Minimalna wielkość części terenu do opracowania projektu zagospodarowania wynosi 30% wyznaczonego w planie terenu zorganizowanych form budownictwa mieszkaniowego.
8. Rozbudowa oraz przebudowa i modernizacja zewnętrznych elementów zabudowy na terenach zorganizowanych form realizacji budownictwa mieszkaniowego może być prowadzona tylko w sposób zorganizowany w oparciu o projekt budowlany obejmujący zespół zabudowy ukształtowany zgodnie z ust 6 lub ust 7 i musi dotyczyć całego zespołu zabudowy.
9. Zaleca się kształtowanie mieszkań usytuowanych w przyziemiu nowego budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w oparciu o zasadę adaptowalności mieszkań do użytkowania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poprzez:
 - zapewnienie w rozwiązaniach projektowych budynków możliwości późniejszego wstawienia lub dostawienia dźwigów lub platform dla osób niepełnosprawnych,
 - realizację w mieszkaniach węzłów sanitarnych oraz otworów drzwiowych o parametrach dostosowanych do potrzeb osób poruszających się na wózkach.
10. Dopuszcza się kształtowanie form zabudowy oraz pierzei ulicznych, jak też zastosowanie rozwiązań materiałowych w oparciu o inne zasady niż określone w ust. 5 punktach 3 i 4, ale uwzględniające kontekst przestrzenny miejsca i otoczenia lokalizacji zabudowy. Właściwym do akceptacji tych rozwiązań jest Architekt Miasta, który ma obowiązek zasięgać opinii TUP i SARP. Do akceptacji takich rozwiązań wymagana jest pozytywna opinia co najmniej jednego z w/w stowarzyszeń zawodowych.

Ochrona środowiska kulturowego.

1. Obiekt zabytkowy oznaczony na rysunku planu podlega ochronie konserwatorskiej. Roboty budowlane prowadzone w tym obiekcie należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach w uzgodnieniu z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.
2. Ustalenia ust. 1 są wiążące dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków po uchwaleniu planu.
3. Ustala się dwie grupy ochrony istniejących budynków o wyróżniających się walorach architektonicznych i przestrzennych. Budynki te określono na rysunkach planu jako chronione i wskazane do ochrony.
4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację budynków chronionych, pod warunkiem dostosowania nowych elementów do istniejącej bryły budynku, w tym formy i spadku dachu, detalu, gabarytów, ilości kondygnacji i rozwiązań materiałowych i kompozycji elewacji.
5. Przebudowa, rozbudowa i modernizacja obiektów chronionych wymaga uzyskania pozytywnej opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków.
6. Przy przebudowie rozbudowie i modernizacji obiektów wskazanych do ochrony należy nawiązywać do istniejącej bryły, elewacji i rozwiązań materiałowych tych obiektów.
7. W obiektach chronionych i wskazanych do ochrony zabrania się likwidacji istniejących, oryginalnych elementów architektonicznych, wystroju elewacji i rozwiązań materiałowych.
8. W obiektach chronionych nakazuje się odtwarzanie zniszczonych, oryginalnych elementów wystroju architektonicznego.

§8

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania zieleni.

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy "B" ochrony uzdrowiskowej. Poziomy uciążliwości na obszarze objętym planem, w zakresie wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza nie mogą przekraczać wartości ustalonych w obowiązujących przepisach.
2. Ustanawia się dwie strefy dopuszczalnego natężenia hałasu. Strefę I stanowią tereny przylegające do ulic Wolności i Podgórzyńskiej w pasie do 100m od linii rozgraniczających tych ulic. Strefę II stanowią pozostałe tereny.
W strefie I dopuszczalny równoważny poziom dźwięku nie może przekraczać w dzień (od godz. 6.00 do 22.00) od dróg – 60 dB, od innych źródeł – 50 dB; w nocy od dróg 50 dB, od innych źródeł – 40 dB.
W strefie II wielkości te wynoszą odpowiednio w dzień – 55 dB i 45dB; w nocy – 45 dB i 40 dB.
3. Na obszarze objętym planem zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów. Lokalizacje miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Istniejące drzewa i krzewy podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów przy rozbudowie lub budowie obiektów budowlanych tylko pod warunkiem przeniesienia drzew i krzewów lub zastąpienia drzew i krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami i krzewami.
5. Oznaczone na rysunkach planu tereny parków i zieleńców oraz zespoły zadrzewień i wychodni skalnych podlegają ścisłej ochronie, bez możliwości ich usuwania.
6. Drzewa i krzewy ozdobne na terenach o których mowa w ust. 5 po ich śmierci biologicznej podlegają wymianie.
7. Na każdym z wyodrębnionych na rysunkach planu terenie parku lub zieleńca oraz terenie zieleni wewnątrzsiedlowej wyznaczonej w projektach zagospodarowania zespołów zorganizowanych form realizacji budownictwa mieszkaniowego, z wyłączeniem zespołów zadrzewień i wychodni skalnych, dopusz-

cza się lokalizację tylko jednego obiektu gastronomicznego o powierzchni 15–25m² oraz urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych i zabawowych związanych z funkcją tych terenów. Obiektom tym należy zapewnić indywidualną formę oraz rozwiązania materiałowe dostosowane do otaczającego krajobrazu.

Zabrania się stosowania na powyższe cele obiektów kontenerowych lub o formach kontenerowych.

8. Na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy przeznaczać na cele zieleni min. 30% powierzchni działek.
9. W zagospodarowaniu terenów należy kształtować ciągi terenów zielonych w oparciu o zespoły zadrzewień i wychodni skalnych oraz zapewnić swobodny dostęp do tych zespołów.
10. W obrębie linii rozgraniczających ulic, w tym ciągów pieszych i rowerowych należy lokalizować zielen izolacyjną i ozdobną zgodnie z wytycznymi określonymi w 19 ust. 3 i 4.

§9

Kształtowanie elementów układu komunikacyjnego.

1. Elementy układu komunikacyjnego oraz klasyfikację, funkcje i linie rozgraniczające ulic określają rysunki planu.
2. Parametry przestrzenne, funkcjonalne i techniczno-eksploatacyjne ulic oznaczonych na rysunkach planu i ulic dojazdowych określonych w projektach zagospodarowania terenu oraz ich połączeń (skrzyżowań), jak też zasady dostępności jezdni i rozmieszczenia miejsc postojowych w ciągu ulic, należy określać w oparciu o „Wytyczne projektowania ulic” Generalnej Dyrekcji Dróg Państwowych (GDDP) z uwzględnieniem ustaleń planu.
3. W obrębie linii rozgraniczających określonych na rysunkach planu nowych i modernizowanych elementów układu komunikacyjnego należy lokalizować:
 - 4 jezdnie zgodnie z klasyfikacją ulic, przy czym dla ulic klasy **G**, **Z** i **L** należy przyjmować pas ruchu o szerokości 3,5 m,

- 4 ciągi piesze (chodniki) o min. szerokości 2,0 m, na ulicach klasy **G**, **Z** i **L** dwustronnie,
 - 4 ścieżki rowerowe o min. szerokości 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000,
 - 4 zieleń izolacyjną i ozdobną, na ulicach klasy **G**, **Z** i **L** dwustronnie w pasach o min. szer. 3,0m; na pozostałych ulicach w pasach o minimalnej szer. 1,5m;
 - 4 urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
4. W obrębie linii rozgraniczających modernizowanych ulic o symbolu **1G1/4**, **1G1/2** i **1Z1/2**. Ciągi piesze i pasy zieleni o parametrach określonych w punkcie 3 można lokalizować jednostronnie.
5. Na terenach zorganizowanych form realizacji budownictwa mieszkaniowego oznaczonych na rysunkach planu symbolami **3Mz** i **4Mz** przebiegi ulic klasy **L** oznaczone liniami orientacyjnymi mogą być ustalone inaczej w projektach zagospodarowania tych terenów.
6. Linie rozgraniczające skrzyżowania ulicy Marcinkowskiego z ulicą Wolności oraz ulicy oznaczonej symbolem **G1/2/30** należy ustalić w oparciu o projekt koncepcyjny zaakceptowany przez Zarząd Miasta lub zatwierdzony projekt budowlany.
7. Sieć ulic dojazdowych na terenach zorganizowanych form realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz modernizowane ulice dojazdowe na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej należy realizować zgodnie z zasadami „ruchu uspokojonego” określonymi w „Wytycznych projektowania dróg” GDDP.
8. Nowe i modernizowane elementy układu komunikacyjnego służące pieszym (chodniki, samodzielne ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne, przejścia przez jezdnie) oraz dojścia do obiektów usługowych i budynków wielorodzinnych, należy dostosowywać do potrzeb osób niepełnosprawnych.
9. W obrębie linii rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizowanie obiektów, nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu:
- 4 związanych z obsługą ruchu,
 - 4 małej architektury,

4 kiosków gazetowych, kwiatowych i gier liczbowych nie związanych trwale z terenem o powierzchni użytkowej maksymalnie 6,0 m².

Obiekty związane z obsługą ruchu i kioski należy kształtować na terenie objętym planem w oparciu o jednorodne rozwiązania architektoniczne i materiałowe.

10. Klasyfikacje funkcjonalne ulic i parametry elementów przekroju poprzecznego ulic mogą podlegać zmianie przy zachowaniu ustalonych w planie linii rozgraniczających ulic. Podstawą do podjęcia zmian mogą być tylko specjalistyczne opracowania komunikacyjne.

§10

Miejsca postojowe dla pojazdów.

1. W stosunku do miejsc postojowych dla samochodów plan ustala:

1) nakaz lokalizacji miejsc postojowych na działkach istniejących i projektowanych stosownie do potrzeb użytkowników działek. Minimalne ilości miejsc postojowych wymagających lokalizacji na działce określa poniższe zestawienie:

Rodzaj obiektu	podstawa odniesienia	liczba stanowisk postojowych
– obiekty handlowe	1000m ² p.u.	10 – 25
– restauracje, kawiarnie	100 miejsc kons.	10 – 25
– kościoły, sale widowiskowe	100 miejsc	5 – 20
– obiekty sportowo-rekreacyjne	100 użytkowników	5 – 20
– szkoły	100 osób personelu	10 – 20
– przychodnie zdrowia	1000m ² p.u.	10 - 20
– biblioteki, kluby	100 użytkowników	5 - 20
– hotele, pensjonaty	100 łóżek	20 - 50
– ogrody działkowe	100 działek	2 – 10
		sezonowo
– budynek mieszkalny	1 mieszkanie	1,2
– biura, urzędy	1000m ² p.u.	15 - 25

2) bilans miejsc postojowych określonych wg punktu 1 może uwzględniać parkingi przyuliczne lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi w „Wytycznych projektowania dróg” GDDP w pasie ulicy przylegającym do działki,

3) możliwość rozbudowy lub budowy boksów garażowych na terenach zabudowy wielorodzinnej i usług pod warunkiem zachowania na tych terenach ustaleń planu, w szczególności w zakresie powierzchni i ukształtowania zabudowy, kształtowania zabudowy i zieleni, ochrony środowiska kulturowego, parametrów ulic oraz liczby miejsc postojowych,

- 4) lokalizację otwartych miejsc postojowych na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem **K**,
 - 5) zakaz organizacji miejsc parkingowych i garażowych dla samochodów o ciężarze całkowitym powyżej 3,5 ton, z wyłączeniem miejsc parkingowych dla autobusów przy cmentarzu.
2. W zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych, usługowych i rekreacji należy zabezpieczyć możliwości lokalizacji miejsc parkowania dla rowerów.

§11

Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną.

1. Ustala się:
 - dostawę wody do celów bytowych i przeciwpożarowych oraz ciepła z sieci miejskich,
 - dostawę energii elektrycznej i gazu do celów bytowych i grzewczych z sieci przedsiębiorstwa energetycznego,
 - zrzut ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskich.
2. Zasady przebiegu magistralnych sieci wodociągowych, magistralnych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci gazowych wysokiego ciśnienia i sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz zasady lokalizacji podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej określa rysunek planu w skali 1:2000.
3. Ustala się skanalizowanie całego obszaru objętego planem systemem kanalizacji rozdzielczej.
4. Dopuszcza się lokalizację i użytkowanie indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków na wyodrębnionych w planie działkach budownictwa mieszkaniowego do czasu realizacji sieci umożliwiających obsługę terenu. Rozwiązania te powinny spełniać wymogi sanitarne i ochrony środowiska wynikające z aktualnych przepisów.
5. Strefę uciążliwości od gazociągu wysokiego ciśnienia $\Phi 300 - 1,6$ Mpa określa rysunek planu w skali 1:2000. Zakazy dotyczące zabudowy mieszkaniowej i usługowej

gowej w strefie uciążliwości określają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. Na terenach zorganizowanych form realizacji budownictwa mieszkaniowego sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować tylko w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się sytuowanie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi ulic w przypadkach wymuszonych istniejącą konfiguracją terenu.
7. Wielkość emisji zanieczyszczeń ze źródeł ciepła zlokalizowanych na obszarze opracowania musi być dostosowana do poziomów emisji dopuszczalnych dla obszarów ochrony uzdrowiskowej.

§12

Ustalenia szczególne – adresowane.

1. Stanowi się ustalenia szczególne, uzupełniające ustalenia zawarte w §1 - §11, dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami od **1** do **7** .
2. Na terenach oznaczonych symbolem **1** :
 - 1) dopuszcza się tylko zmiany w zagospodarowaniu i ukształtowaniu budynków zmierzające do poprawy standardów zamieszkiwania, tj.:
 - zmniejszenia gęstości zaludnienia,
 - urozmaicenia programu funkcjonalnego, usługowego, rekreacyjno-sportowego, wypoczynkowego,
 - urozmaicenia zieleni osiedlowej,
 - zabezpieczenia miejsc postojowych, parkingowych lub garażowych w ilości minimalnej 1mp/1 mieszkanie,
 - ukształtowanie zieleni izolacyjnej lub przegród izolacyjnych od ul. Podgórzeńskiej;
 - 2) dopuszcza się przekształcenie architektury istniejących obiektów poprzez wzbogacenie brył, stosowanych rozwiązań materiałowych na elewacjach i kolorystykę obiektów; przekształcenia te polegające na modernizacji, przebudowie lub rozbudowie obiektów muszą odpowiadać wymogom pkt 1 i ustaleniom niniejszej uchwały;

- 3) dopuszcza się rozbudowę usług wyłącznie w oparciu o obiekty stałe lub lokale wbudowane; architektura części rozbudowywanej obiektu przy ul. Wolności 299 wymaga akceptacji w trybie określonym w §6 ust 10;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji nowych, tymczasowych obiektów usługowych – kiosków lub pawilonów;
 - 5) podział na działki należy przeprowadzić w oparciu o istniejące przepisy, z zachowaniem w szczególności warunków techniczno-budowlanych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, wynikających z ustawy Prawo Budowlane i obowiązujących norm.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **K 1** postuluje się usytuowanie parkingu II – III poziomowego.
4. Dopuszcza się przekształcenie terenów ogrodów działkowych oznaczonych symbolem **2** w części na:
- 1) osiedlowe tereny sportowo-rekreacyjne,
 - 2) tereny usług w pasie o szerokości do 100 m. przyległym do ul. Podgórzyńskiej.
- W/w tereny należy kształtować w oparciu o projekt zagospodarowania obejmujący cały zespół. Obiekty związane z funkcją tych terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały odnoszących się do terenów usługowych. Architekturę obiektów należy ustalić w trybie § 6 ust. 10. Obsługę komunikacyjną terenów sportowo-rekreacyjnych i usługowych należy zapewnić od ulicy zbiorczej **Z1/2 (30)**.
5. Tereny oznaczone symbolem **3** przeznacza się na cele szkoły podstawowej i osiedlowego zespołu sportowo-rekreacyjnego. Szkolne i osiedlowe tereny sportowe należy zagospodarować jako zespół powiązanych ze sobą funkcjonalnie i przestrzennie urządzeń.
6. Przekrój poprzeczny ulicy **Z1/2 (40) – Z2/2 (40)** oznaczonej symbolem **4** należy zaprojektować w sposób umożliwiający wyznaczenie stałych oraz czasowych, (okolicznościowych) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i autobusów na cele obsługi cmentarza.
7. Tereny oznaczone symbolem **5** rezerwuje się pod lokalizację obiektów usługowych związanych z obsługą funkcji leczniczo – uzdrowiskowej. W przypadku

przeznaczenia terenów pod funkcję mieszkaniową obowiązują ustalenia §5 ust. 5, §6 ust. 2 dla **1MN** oraz § 6 ust. 5 jak dla **1Mz**.

8. Na terenie oznaczonym symbolem **6** dopuszcza się realizację nowych obiektów zgodnie z ustaleniami §6 ust. 2 pkt 4 i §6 ust. 5 pkt 2 do 6 pod warunkiem, że:
 - linia rozgraniczająca terenu od strony osiedla XX-lecia zostanie przesunięta minimum o 2,5m od miejsc postojowych zlokalizowanych wzdłuż ulicy osiedlowej,
 - dojazd do obiektów zapewniony zostanie od ulicy Daniłowskiego.
9. Na działce nr 113 przy ul. Błękitnej oznaczonej symbolem **7** dopuszcza się rozbudowę obiektu mieszkalnego w zakresie wynikającym z istniejących przepisów techniczno-użytkowych. Wysokość i architektura części rozbudowywanej powinna ściśle odpowiadać obiektowi istniejącemu.

§13

Zasady tymczasowego wykorzystania terenów.

1. Do chwili przeprowadzenia trwałych przekształceń zgodnych z ustaleniami planu tereny i budynki mogą być wykorzystywane czasowo na cele innych funkcji dopuszczonych w planie z uwzględnieniem ustaleń ust. 2.
2. Na terenie objętym planem z wyłączeniem ustaleń § 9 ust. 9 i § 8 ust. 7 zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
Zakaz powyższy nie obejmuje lokalizacji obiektów związanych z okolicznościowymi festynami i uroczystościami. Termin lokalizacji wyznacza czas trwania danej uroczystości.
3. Przy czasowym wykorzystaniu terenów i obiektów należy uwzględnić ustalenia uchwały w zakresie ochrony środowiska i kształtowania zieleni.

4. Istniejąca tymczasowa zabudowa nie spełniająca wymogów niniejszej uchwały jak też o niskim standardzie technicznym i estetycznym, w szczególności blaszane garaże i budynki gospodarcze podlega rozbiórce po terminie tymczasowego użytkowania obowiązującego w dniu wejścia w życie uchwały.

Przepisy końcowe

§14

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§15

Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

§16

Uchyla się, w granicach planu, uchwałę Nr XXII/181/91 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 28 listopada 1991r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Dz. Urz. Województwa Jeleniogórskiego Nr 8 poz. 71) oraz uchwałę Nr XXXVIII/410/93 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 27 maja 1993 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji „Starych Cieplic” (Dz. Urz. Województwa Jeleniogórskiego Nr 23 poz. 123).

§17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§18

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

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr 49 / VII / 99 Rady Miejskiej Jeleniej Góry w dn. 23 lutego 1999r. opublikowanej w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego nr 20 poz. 915 z dn. 30.07.1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego z usługami w jednostce strukturalnej „Nowe Cieplice”

Zestawienie usług nieuciążliwych dopuszczonych do lokalizacji na terenach budownictwa mieszkaniowego z usługami w jednostce strukturalnej „Nowe Cieplice”

Rodzaje i symbole usług określone wg „Klasyfikacji wyrobów i usług - GUS - Opr. Ośrodek Badawczo - Rozwojowy Statystyki - Warszawa - 1995 r.

Rodzaj usługi	Symbol usługi
<ul style="list-style-type: none"> • Handel detaliczny z wyjątkiem pojazdów mechanicznych i motocykli. • Naprawy artykułów użytku osobistego i domowego. 	Dział 52 + podkategoria 50.30.22
<ul style="list-style-type: none"> • Hotele i restauracje. 	Dział 52
<ul style="list-style-type: none"> • Obsługa turystyczna. 	Grupa 63.3
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi pocztowe i telekomunikacyjne. 	Grupa 64.1 Grupa 64.2
<ul style="list-style-type: none"> • Poradnictwo finansowe. 	Sekcja J
<ul style="list-style-type: none"> • Wynajem nieruchomości. 	Dział 70
<ul style="list-style-type: none"> • Wynajem artykułów użytku osobistego i domowego. 	Grupa 71.4
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi informatyczne. 	Dział 72
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi badawczo – rozwojowe w dziedzinie nauk społecznych i humanistycznych. 	Grupa 73.2
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej pozostałe (prawne, finansowe, projektowe, reklamowe, biurowe, fotograficzne, itp.). 	Dział 74
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi administracji. 	Sekcja L
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi edukacji. 	Sekcja M.
<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona zdrowia ludzkiego i opieka społeczna. 	Grupy 85.1 i 85.3
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi weterynaryjne dla zwierząt domowych. 	Klasa 85.20.11
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi organizacji politycznych i społecznych w tym religijnych. 	Dział 91
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi rekreacji, sportu i kultury. 	Dział 92
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi pozostałe z wyłączeniem usług klasy 93.05 nie sklasyfikowane. 	Dział 93
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi świadczone w gospodarstwach domowych. 	Sekcja P.
<ul style="list-style-type: none"> • Usługi rzemiosła nieprodukcyjnego tzn. rzemiosła o charakterze naprawczym i konserwacyjnym sprzętu, urządzeń i dóbr służących do celów konsumpcji indywidualnej z wyłączeniem usług dotyczących naprawy i konserwacji pojazdów mechanicznych i motocykli. 	