

UCHWAŁA NR 693/L/2002
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 14 maja 2002 r.

**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) oraz w związku z uchwałą nr XVII/205/96 Rada Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 11. 06. 1996r. Rada Miejska w Jeleniej Górze uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała 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

§ 2. 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 urzędzeń 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.

§ 3. 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.

§ 4. Ilekroć 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 2.

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

§ 5. 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 m² i na części ich terenu niezabudowanego o powierzchni do 300 m²;
- 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 mieszkalnego, lub zlokalizowane samodzielnie na działkach wyodrębnionych o powierzchni co najmniej 250 m² i maksymalnej powierzchni ogólnej obiektu 80 m²;
- 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 m².

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 m² i na części ich terenu niezabudowanego o powierzchni do 300 m²;
- 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, komisje 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.

§ 6. 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.

§ 7. 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 U 1,
 - 30% - terenu oznaczonego symbolem U 2,

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.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§ 12. 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 §23;
- 4) ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień.

§ 13. 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.

§ 14. 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 3.

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

§ 15. 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:

- 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 (D) - 6,0 m
 - od ulic lokalnych (L) - 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
 - 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 przeznaczenie i sposobu użytkowania terenu, przy zachowania:
 - 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 m²
 - wspólnej, obejmującej łącznie istniejącą i uzupełniającą zabudowę - 1.500 m²

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **Mz** ustala się utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w §5 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 m² 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 - 900m²
 - dla zabudowy usługowej - 300 m²

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 m²
- 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.

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **Mn** ustala się utrzymanie istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w §5 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 2000m² - 0,20
 - dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej o intensywnych formach zabudowy (na działkach o powierzchni w granicach 450 do 800 m²) - 0,25
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki:

- dla zabudowy wolnostojącej - 0,30

- dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej na działkach o powierzchni 450 m² do 800 m² - 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° (zalecany 45° - 50°)
- 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 uwzględniać 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;

§ 18. 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 §5 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 (D), pieszo -jezdnych (KPJ) - 10,0 m
 - od ulic lokalnych (L) - 12,0 m
- 3) minimalna odległość od strumyka Pijawnik
- 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

§ 19. 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 §6 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 §26 niniejszej uchwały.

4. Lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej dopuszcza się wyłącznie w formach zorganizowanych na warunkach określonych w §17 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 zainwestowania obejmującego funkcje mieszkalne

§ 20. 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 §7 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 U 1 - 0,4 - 0,4
 - dla terenu U 2 (o powierzchni do 0,6 ha) - 0,15
 - dla terenu U 2 (o powierzchni powyżej 0,6 ha) - 0,10
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki
 - dla terenu U 1 - 0,4 - 0,80
 - dla terenu U 2 (o powierzchni do 0,6 ha) - 0,25
 - dla terenu U 2 (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

§ 21. 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 i dachu - 42°
- 4) maksymalna wysokość kalenicy - 8,0 m

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- od ulic głównych (G) - 10,0 m
 - od ulic zbiorczych (Z) i ulic lokalnych (L) - 8,0 m
 - od ulic dojazdowych (D) - 6,0 m

Rozdział 4. **Ustalenia ogólne**

§ 22. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Proponowane przebiegi ścieżek rowerowych oznaczono na rysunkach planu.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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 wykroczyć poza granice działki lokalizacji obiektu będącego źródłem uciążliwości;
- 3) dla terenów budowlanych wyznaczonych w §2 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 §23 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 §19 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.

§ 27. 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.

§ 28. 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 5. **Przepisy końcowe**

§ 29. 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.

§ 30. 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.

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

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

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