UCHWAŁA NR XLI /152 /05
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI
Z DNIA 25 STYCZNIA 2005R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miasta Gryfów Śląski – obszar planistyczny A.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001r., poz.1591 ze zmianami) po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uchwala co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miasta Gryfów Śląski – obszar planistyczny A.

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

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2 000
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie , inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania , zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – *ustalenia w tym zakresie zawiera §2 ,§ 4 rubryki A oraz rysunek planu,*
   2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki B oraz rysunek planu,*
   3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – *ustalenia w tym zakresie zawiera §4 rubryki C oraz rysunek planu,*
   4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – *wymagania w tym zakresie zawiera § 5, oraz rysunek planu*,
   5) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki D oraz rysunek planu*,
   6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych - *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki E oraz rysunek planu*,
   7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki F oraz rysunek planu*,

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki B,C,D,E*
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie *zawiera § 6*,
10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera *§ 4 rubryki G*
11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 7.*

§ 2.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miasta Gryfów Śląski – obszar planistyczny A.
2) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. Wprowadzanie innych niż podstawowa funkcji terenu jest dopuszczalne wyłącznie o ile stanowią tak ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym tymi przepisami,
5) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów z zakresu:
    a) handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2 000 m^2,
    b) gastronomii,
    c) administracji i zarządzania,
    d) ubezpieczeń i finansów,
    e) oświaty,
    f) ochrony zdrowia,
    g) opieki społecznej,
    h) sportu i rekreacji,
    i) turystyki i hotelarstwa,
    j) projektowania i pracy twórczej,
    k) drobnego rzemiosła z wykluczeniem warsztatów samochodowych
    l) stacji paliw płynnych i obiektów obsługi komunikacji (wyłącznie na terenie 1U)
6) **działalności gospodarczej -** należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów z zakresu:
    a) rzemiosła i drobnej wytwórczości
    b) funkcji warsztatowych, magazynowych , baz i składów
7) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia terenów, związane bezpośrednio z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym i pełniące wobec niego funkcję służebną,
8) **obowiązujących liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym do niniejszej uchwały ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
9) **orientacyjnych liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według następujących zasad:
    - 15m w sąsiedztwie terenów niepublicznych, z zastrzeżeniem ustaleń: §4 tabela nr 1 rubryka A pkt.3, tabela nr 3 rubryka A pkt 3, tabela nr 10 rubryka A pkt 3 i tabela nr 12 rubryka A pkt 3.
    - 5 m w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych , pod warunkiem nie zawężania tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie.

10) **obowiązujących przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy wprowadzane w terminach późniejszych,
11) **obiektach istniejących** – należy przez to rozumieć obiekty istniejące na obszarze objętym planem w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
13) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
14) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o kalenicy biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku, jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w widoku od strony linii zabudowy lub od strony ulicy w przypadku braku ozn. linii zabudowy ,
15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną dla kubatury obiektu wzdłuż której wymaga się usytuowania ściany obiektu. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy kubaturowymi elementami wystroju elewacji jest dopuszczalne w zakresie max. 1,5m i na długości max. 20% ściany frontowej.
16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku,
17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w il. kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym lub mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnoszącą się do:
    a) kalenicy lub okapu dachu (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi nin. uchwały) w wypadku dachu stromego,
    b) pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego.
18) **orientacyjnych granicach podziałów geodezyjnych** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające nowe granice parcelacyjne terenu; ustala się możliwość korygowania ich przebiegu, przy zachowaniu układu podziału na działki i ilości wydzielanych działek zgodnie z rysunkiem planu oraz zachowaniu warunków podziału określonych w ustaleniach szczegółowych nin. uchwały. Odstąpienie od wskazanego podziału może nastąpić na warunkach określonych w nin. uchwale.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi,
4) oznaczenia dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacyjnego
5) wymagania kształtowania ładu przestrzennego dla trwale adaptowanej bądź nowo realizowanej zabudowy oraz dla zagospodarowania terenu, w tym obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz oznaczenie kierunku głównej kalenicy w budynku.
6) orientacyjne granice podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
7) orientacyjna granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
8) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.
9) granice stref ochrony konserwatorskiej A i B,
10) oznaczenia drzew i zespołów drzew do zachowania,
11) przebieg trasy rowerowej .

2. Oznaczenia na rysunku planu nie będące ustaleniami obowiązującymi mają charakter informacyjny.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4.

Dla poszczególnych terenów na obszarze objętym planem wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe podane w poniższych tabelach:

Tabela nr 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem : MN		
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1-20	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dla jednostek terenowych 1-4, 6-13 i 16-20, b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dla jednostek terenowych 5,14 i 15, z zastrzeżeniem ustaleń dla jednostki terenowej nr 5, wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących. 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) usługi w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, z zastrzeżeniem ustaleń dla jednostki terenowej nr 5. b) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, c) zieleń urządzona, d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, 3) Orientacyjna linia rozgraniczająca teren 10 MN i KK może ulec przesunięciu w kierunku terenu KK w przypadku zmiany granic terenu zamkniętego, w zakresie wynikającym z decyzji ustanawiającej teren zamknięty.
	5	Dla budynku na dz. nr 269/4 położonego bezpośrednio przy ulicy ozn. symbolem 5KD/D dopuszcza się funkcję usługową w nielimitowanym zakresie z możliwością rezygnacji z funkcji mieszkaniowej.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1 - 19	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) Ze względów akustycznych tereny MN kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 4) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%, 5) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	12, 17,19	Wszelkie roboty budowlane na budynkach objętych ewidencją zabytków należy poprzedzić uzgodnieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Ustala się trwałą adaptację tych budynków z prawem rozbudowy pod warunkiem zachowania bądź przywrócenia wartości historycznych oraz nawiązania do cech historycznych w częściach dobudowywanych.

	17,19	Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej o przebiegu oznaczonym na rysunku planu. Wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
	8	W miejscu występowania stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1-20	1) Ustala się następujące wymagania dla nowej zabudowy : a) wskaźnik zabudowy działki – maks. 0,20 b) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,35 c) wysokość zabudowy: - 1 kondygnacja z poddaszem dla jednostek terenowych 1-7,9 i 12-20 - maks. 2 kondygnacje z poddaszem dla jednostek terenowych 8,10,11 d) dachy symetryczne, o kącie nachylenia 42-45^{o}; dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku . e) poziom posadowienia parterów maks. 1,2 m powyżej średniej rzędnej terenu (gruntu rodzimego) w obrębie działki, f) liczba samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek – maks. 2, pod warunkiem, że drugi obiekt może mieścić wyłącznie garaż lub funkcje gospodarcze, z zastrzeżeniem ustaleń dla jednostek terenowych 14 i 15 g) zakaz stosowanie ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki. 2) Ustala się możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej (z zastrzeżeniem ustaleń dla jednostek terenowych nr 14 i 15) pod warunkiem: a) zachowania wskaźników wykorzystania terenu jak dla nowej zabudowy lub powiększenia wskaźnika zabudowy działki o maks. 25 m^2. b) zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy ozn. na rysunku planu, a w przypadku jej braku wyznaczonej przez elewacje frontowe istniejących budynków od strony ulic publicznych . c) dostosowania dobudowywanych części budynków do istn. zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu; dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku . 3) Dopuszcza się nadbudowę dachami istn. budynków pokrytych stropodachami , przy zachowaniu formy dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 1 lit.d
	2,3,4	Dopuszcza się rozbudowę istn. budynków do granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem zapewnienia warunków oświetlenia na sąsiedniej działce zgodnych z przepisami szczególnymi.

	5	1) Należy zachować istniejącą formę zabudowy szeregowej. 2) Dopuszcza się budowę wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ul.Krótkiej ozn. symbolem 3 KD/p-j, pokrytych dachami dwuspadowymi, symetrycznymi o kącie nachylenia 42-45^{o}.
	7	W nowej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe, symetryczne
	14	Należy zachować istniejącą formę zabudowy szeregowej, z możliwością jednoczesnej nadbudowy całego zespołu dachami stromymi . Nie dopuszcza się budowy wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych.
	15	Należy zachować istniejącą formę zabudowy szeregowej, bez możliwości jej rozbudowy i nadbudowy oraz realizacji wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych.
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	12	W granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy określone ustawą Prawo wodne wraz z zakazem zabudowy do czasu ustanowienia przez RZGW statecznej granicy tych terenów oraz rygorów w ich zagospodarowaniu.
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	2,3,4,14	Należy zachować istniejący podział parcelacyjny terenu z możliwością powiększenia nieruchomości do linii rozgraniczających ulic .
	15,16,17, 18,19,20	Należy zachować istniejący podział parcelacyjny terenu .
	1	Ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu przy zachowaniu min. powierzchni działek 900 m^2 i szerokości w linii zabudowy 25-30m .
	8	Dopuszcza się wtórne podziały istn. działek budowlanych przy zachowaniu min. pow. działki 800 m^2 oraz powiększenie działek do linii rozgraniczających Strugi Młyńskiej ozn. symbolem 2 WS.
	7	Ustala się możliwość powiększenia istn. działek zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu oraz wydzielenia nowych działek zgodnie z rysunkiem planu przy zachowaniu min. pow. działek 900 m^2 i szerokości w linii zabudowy 25-35m .
	10,11	Ustala się możliwość dokonania podziałów istn. działek przy zachowaniu min. pow. działek 900 m^2 oraz zapewnienia obsługi komunikacyjnej od ul.Oldzańskiej ozn. symbolem 6 KD/D.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1	Teren użytkowany jako stadion sportowy do czasu realizacji nowego stadionu w granicach miasta Gryfów Śląski
	2-20	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

Tabela nr 2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: MN,RU		
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenu	1	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących.

		2) Przeznaczenie uzupełniające: a) usługi w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, b) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, c) zieleń urządzona, d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1	1) Wyklucza się prowadzenie działalności oraz lokalizację obiektów mogących, wg przepisów szczególnych, znacząco oddziaływać na środowisko, 2) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie działki nie może przekraczać granic tych działek, 3) Ze względów akustycznych tereny MN,RU kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 4) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 5) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki nie może być mniejszy niż 25%, 6) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne
C.	1	Nie ustala się
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1	1) Ustala się możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz realizacji nowej zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem: a) wysokość zabudowy – maks. 2 kondygnacje + poddasze, b) linia zabudowy wg rysunku planu, c) dachy – strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 42^0-45^0 ; dopuszcza się pokrycie do 20% pow. zabudowy budynku w formie tarasów. 2) Oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy jedynie zabudowy mieszkaniowej; dla pozostałej zabudowy należy zachować odległość min. 10 m od krawędzi jezdni drogi KD/GP 3) Ustala się zakaz wprowadzania zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej ozn. symbolem KD/GP.
E.	1	Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Istniejący podział może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 3. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: MW,MN		
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1- 4	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących. 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) usługi w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, b) usługi w parterach budynków wielorodzinnych, c) garaże dla samochodów osobowych dla mieszkańców obszaru, d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym, e) zieleń urządzona, f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
	1	Linia rozgraniczająca orientacyjna od strony ul.Jeleniogórskiej oznaczonej symbolem KD/GP może zostać przesunięta do linii rozgraniczającej w/w ulicy.”
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1- 4	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) Ze względów akustycznych tereny MW,MN kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%, 5) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1	Budynek przy ul.Jeleniogórskiej 7a jest wpisany do rejestru zabytków. Należy zachować istniejącą formę budynku . Wszelkie roboty budowlane należy poprzedzić uzgodnieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
	3	1) Wszelkie roboty budowlane na budynkach objętych ewidencją zabytków należy poprzedzić uzgodnieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków. 2) Ustala się trwałą adaptację tych budynków z prawem rozbudowy i dobudowy pod warunkiem zachowania bądź przywrócenia wartości historycznych oraz nawiązania do cech historycznych w częściach dobudowywanych .
	3, 4	Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej o przebiegu oznaczonym na rysunku planu. Wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1,2,3,4	1) Ustala się następujące wymagania dla nowej zabudowy mieszkaniowej : a) wskaźnik zabudowy działki – maks. 0,25 b) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,35 c) wysokość zabudowy : - 1 kondygnacja z poddaszem dla jednostek terenowych 1,2 i 3, - 2 kondygnacje z poddaszem dla jednostki terenowej 4, d) dachy symetryczne o kącie nachylenia 42-45^{o}; dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku . e) poziom posadowienia parterów maks. 1,2 m powyżej średniej rzędnej terenu (gruntu rodzimego) w obrębie działki, f) zakaz stosowanie ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki. 2) Ustala się możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej (z zastrzeżeniem zawartym w rubryce C dla jednostki terenowej nr 1) pod warunkiem: a) zachowania wskaźników wykorzystania terenu jak dla nowej zabudowy lub powiększenia wskaźnika zabudowy działki o maks. 25 m^2. b) zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy ozn. na rysunku planu, a w przypadku jej braku, wyznaczonej przez elewacje frontowe istniejących budynków od strony ulic publicznych . c) dostosowania dobudowywanych części budynków do istn. zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu; dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku . 3) Dopuszcza się nadbudowę dachami istn. budynków pokrytych stropodachami , przy zachowaniu formy dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 1 lit.d 4) Ustala się zakaz budowy wolnostojących garaży lub ciągów garaży oraz budynków gospodarczych na działkach nowej zabudowy wielorodzinnej. Lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej dopuszczalna jest wyłącznie jako zagospodarowania kompleksowe i docelowe przy zachowaniu wskaźnika 1 garaż / 1 mieszkanie w granicach działki.
E.		Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Zasady podziału na działki przedstawia rysunek planu.
	2	Należy zachować istniejący podział parcelacyjny działek istn. zabudowy jednorodzinnej z możliwością powiększenia nieruchomości do linii rozgraniczających ulic . Ustala się możliwość wydzielenia 3 nowych działek pod zabudowę jednorodzinną zgodnie z rysunkiem planu lub wydzielenie 1 lub 2 działek pod zabudowę wielorodzinną.
	3	Ustala się wydzielenie 4 działek pod nową zabudowę jedno lub wielorodzinną zgodnie z rysunkiem planu.
	4	Ustala się możliwość korekty istniejącego podziału w celu powiększenia 2 istniejących działek pod nową zabudowę jedno lub wielorodzinną lub scalenie działek w celu wyznaczenia 1 działki pod nową zabudowę wielorodzinną.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagosp. urządzania i użytkowania terenów		Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 4. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: MN,U		
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów	1, 2	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących. 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, b) zieleń urządzona, c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1 , 2	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) Ze względów akustycznych tereny MN,U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 4) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%, 5) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1	Część terenu przyległa do ul.Kolejowej ozn. symbolem 1 KD/Z znajduje się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej. Wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1, 2	1) Dopuszcza się realizację nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków : a) wysokość zabudowy –2 kondygnacje z poddaszem, b) dachy symetryczne o kącie nachylenia 42-45^{o}; dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku . c) poziom posadowienia parterów maks. 1,2 m powyżej średniej rzędnej terenu (gruntu rodzimego) w obrębie działki, d) zakaz stosowanie ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki. 2) Ustala się możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem: a) zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej przez elewacje frontowe istniejących budynków od strony ulic publicznych . b) dostosowania dobudowywanych części budynków do istn. zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu; dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku .
E.	1,2	Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1,2	Istniejący podział terenu może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.

G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1,2	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 5. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: MW		
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów	1-5	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) usługi w parterach budynków, b) garaże i parkingi dla samochodów osobowych dla mieszkańców terenu, c) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym, d) zieleń urządzona, e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1 - 5	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) Ze względów akustycznych tereny MW kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w myśl art.114 ustawy Prawo ochrony środowiska, 3) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 4) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%, 5) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1,3,4,5	1) Wszelkie roboty budowlane na budynkach objętych ewidencją zabytków należy poprzedzić uzgodnieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków. 2) Ustala się trwałą adaptację tych budynków z prawem rozbudowy i dobudowy pod warunkiem zachowania bądź przywrócenia wartości historycznych oraz nawiązania do cech historycznych w częściach dobudowywanych .
	2,3,4, 5	Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej o przebiegu oznaczonym na rysunku planu. Wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz	1,2,3,4,5	1) Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, 2) Wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki. 3) Lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych dopuszczalna jest wyłącznie jako zagospodarowania kompleksowe i docelowe przy zachowaniu wskaźnika 1 garaż / 1 mieszkanie w granicach działki.

zagospodarowania terenu .	5	Ustala się wprowadzenie nowej zabudowy w zabudowie zwartej z budynkiem przy ul.Kolejowej 30 . Wysokość i formę nowej zabudowy należy dostosować do w/w budynku.
E.	1-5	Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1-5	Istniejący podział terenu może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne. Na terenie 3 MW istnieje możliwość wydzielenia działki pod nową zabudowę wielorodzinną, zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku likwidacji istn. komórek gospodarczych.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1-5	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 6. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: MW,U		
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów	1	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi dla samochodów osobowych dla mieszkańców terenu oraz dla obsługi obiektów usługowych, b) zieleń urządzona, c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) Ze względów akustycznych tereny MW,U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w myśl art.114 ustawy Prawo ochrony środowiska, 3) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 4) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%, 5) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne
C.	1	Nie dotyczy
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1	1) Dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej o wysokości i formie dostosowanej do istn. budynków 4 kondygnacyjnych, z dopuszczeniem możliwości realizacji budynków w zabudowie zwartej z w/w budynkami. 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu dotyczy jedynie zabudowy mieszkaniowej; dla zabudowy usługowej należy zachować odległość min. 10 m od krawędzi jezdni drogi KD/GP . 3) Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy usługowej od strony ul.Jeleniogórskiej z zachowaniem następujących warunków: a) wysokość zabudowy min. 2 kondygnacje z dachem stromym, symetrycznym, o kącie nachylenia 42 ^{o} -45^{o},

		b) elewacja frontowa od strony ul.Jeleniogórskiej, c) architektura o wysokich walorach estetycznych z uwagi na ekspozycję od strony drogi krajowej, d) obsługa komunikacyjna z ulicy 3KD/D e) Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, 4) Wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych i agresywnej kolorystyki, 5) Ustala się zakaz wprowadzania zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej ozn. symbolem KD/GP.
E.	1	Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Istniejący podział terenu może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 7. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: U		
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów	1-13	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: a) dla jednostek terenowych 1-7 i 9-13 – tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących b) dla jednostki terenowej nr 8 - tereny zabudowy usługowej celu publicznego z zakresu: - administracji i zarządzania, - oświaty, - ochrony zdrowia, - opieki społecznej wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących. 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi b) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, c) zieleń urządzona, d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1 - 13	1) Wyklucza się prowadzenie działalności oraz lokalizację obiektów mogących, wg przepisów szczególnych, znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dla terenu nr 1 polegającym na dopuszczeniu lokalizacji stacji paliw. 2) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 3) Tereny U nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,

		4) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 5) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 15%, 6) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	8,10	Ustala się strefy A i B ochrony konserwatorskiej o przebiegu oznaczonym na rysunku planu. Wszelka działalność inwestycyjna na tych terenach podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
	10	Ustala się trwałą adaptację istn. budynku z prawem rozbudowy pod warunkiem zachowania bądź przywrócenia wartości historycznych oraz nawiązania do cech historycznych w częściach dobudowywanych.
	8	Należy zachować istniejącą formę budynku z możliwością zmian zewnętrznych jedynie w przypadku konieczności likwidacji barier dla niepełnosprawnych tj. podjazdy, windy itp. (przy braku możliwości wprowadzenia usprawnień we wnętrzu budynku) . Ustala się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych.
	1	W miejscu występowania stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1,6,7,11	Ustala się następujące wymagania dla nowoprojektowanych obiektów: a) elewacja frontowa od strony ul.Jeleniogórskiej ozn. symbolem KD/GP, b) architektura o wysokich walorach estetycznych z uwagi na ekspozycję od strony drogi krajowej, c) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, stosowanie okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki, d) zakaz realizacji typowych obiektów kontenerowych (kiosków, pawilonów handlowych, wc itp.)
	1,3,6,7,11	Ustala się zakaz wprowadzania nowych zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej ozn. symbolem KD/GP.
	2	Dopuszcza się powiększenie zainwestowania działki poprzez rozbudowę istn. budynku z dostosowaniem dobudowywanych części budynku do istn. w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu.
	3	Ustala się następujące wymagania dla nowoprojektowanych obiektów: a) wysokość zabudowy min. 2 kondygnacje z dachem stromym symetrycznym o kącie nachylenia 42-45^{o}, b) elewacja frontowa od strony ul.Jeleniogórskiej ozn. symbolem KD/GP, c) architektura o wysokich walorach estetycznych z uwagi na ekspozycję od strony drogi krajowej, d) obsługa komunikacyjna z ul.Oldzańskiej ozn. symbolem 1 KD/L; ustala się zakaz wprowadzania zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej ozn. symbolem KD/GP. e) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki,

	4	Ustala się możliwość nadbudowy istn. obiektu dachem stromym o kącie nachylenia 35 ^{o} -45 ^{o} przy zachowaniu istn. pow. zabudowy. W przypadku wymiany zabudowy należy przyjąć wskaźniki jak dla terenu 7 MN.
	5	1) Dopuszcza się powiększenie zainwestowania na działce pod warunkiem: a) nie przekraczania wysokości istn. budynku hurtowni, b) zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej przez ścianę frontową w/w budynku, 2) Ustala się zakaz realizacji typowych obiektów kontenerowych (kiosków, pawilonów handlowych, wc itp.)
	7	Ustala się następujące wymagania dla rozbudowy istniejącego budynku lub dla wymiany zabudowy: a) minimalna powierzchnia zabudowy - nie mniej niż w stanie istniejącym, b) minimalna wysokość zabudowy : - przy dachu płaskim - 6m dla nowej zabudowy i nie mniej niż w stanie istn. dla rozbudowy istn. obiektu, - przy dachu stromym - 4m do poziomu okapu, c) w granicach działki może być realizowany 1 obiekt , z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, d) ustala się zakaz wprowadzania nowych zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej ozn. symbolem KD/GP.
	9	Ustala się możliwość rozbudowy istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania dobudowywanych części budynków do istn. zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kata nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu. Nie dopuszcza się budowy nowych samodzielnych budynków.
	10	Funkcja podstawowa może być realizowana jedynie w istn. budynku. Ustala się możliwość realizacji funkcji gospodarczej i garażowej w jednym samodzielnym obiekcie o wys. 1 kondygnacji pokrytej dachem płaskim lub stromym, zlokalizowanym poza granicą strefy B ochrony konserwatorskiej.
	11	Ustala się następujące wymagania dla nowej zabudowy: a) minimalna powierzchnia zabudowy – 400 m^2, b) minimalna wysokość zabudowy : - 6m przy dachu płaskim - 4m do poziomu okapu przy dachu stromym c) w granicach działki może być realizowany 1 obiekt , z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, d) Ustala się zakaz wprowadzania zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej ozn. symbolem KD/GP.
	12	1) Ustala się możliwość powiększenie istn. zainwestowania poprzez rozbudowę pawilonu oraz nadbudowę całego obiektu dachem stromym symetrycznym o kącie nachylenia 32^{o}-45 ^{o}, przy zachowaniu wskaźnika zabudowy maks. 0,35. 2) W przypadku wymiany zabudowy należy zachować wymagania jak dla jednostki terenowej nr 13. 3) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki.

	13	Ustala się następujące wymagania dla nowej zabudowy : a) wskaźnik zabudowy – maks. 0,35 b) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja z poddaszem c) dachy strome symetryczne o kacie nachylenia 42-45^{o}. d) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki, e) zakaz realizacji typowych obiektów kontenerowych (kiosków, pawilonów handlowych, wc itp.)
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,	5	W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie $Q_{1\%}$ do czasu ustanowienia przez RZGW granicy terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz rygorów w ich zagospodarowaniu, wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z RZGW.
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1,2,4,5,6, 9,10,	Istniejący podział terenu może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.
	3 ,7,8	Nie dopuszcza się wtórnych podziałów terenu
	11, 12,13	Dopuszcza się podział na maks. 2 działki różniące się powierzchnią nie więcej niż o 20%.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1-13	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 8. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: US,U		
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenu	1	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: Tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) elementy małej architektury b) parkingi c) obiekty gospodarcze I garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, d) zieleń urządzona, e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) Tereny US,U nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 4) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%, 5) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne

		6) Należy zachować istn. starodrzew na terenie pomiędzy budynkiem przy ul.Jeleniogórskiej 7a , a ul.Jeleniogórską, bez możliwości wycinania i przesadzania drzew .
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1	1) Zakazuje się zabudowy terenu pomiędzy ulicą Jeleniogórską ozn. symbolem KD/GP, a budynkiem przy ul.Jeleniogórskiej 7a oraz parkingu przed stadionem w celu zachowania odpowiedniej ekspozycji budynku wpisanego do rejestru zabytków. 2) W miejscu występowania stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1	1) Ustala się następujące wymagania dla nowoprojektowanych obiektów : a) architektura o wysokich walorach estetycznych z uwagi na ekspozycję od strony drogi krajowej, b) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki, c) zakaz realizacji typowych obiektów kontenerowych (kiosków, pawilonów handlowych, itp.) z wyjątkiem tymczasowych obiektów wymienionych w rubryce G, 2) Ustala się zakaz wprowadzania nowych zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej ozn. symbolem KD/GP.
E.	1	Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Istniejący podział terenu może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1	Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów przy organizacji imprez masowych oraz organizację sezonowych ogródków gastronomicznych .Obiekty te mogą być sytuowane bez uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, przy zachowaniu odległości min. 10 m od krawędzi jedni drogi KD/GP

Tabela nr 9. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: U,DG		
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów	1-5	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: Tereny zabudowy usługowej i działalności gospodarczej wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących. 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) istniejące mieszkalnictwo, bez możliwości powiększania zainwestowania w celu realizacji nowych odrębnych lokali mieszkalnych, z wyjątkiem dla jednostek terenowych nr 4 i 5, dla których dopuszcza się realizację nowych mieszkań, zajmujących nie więcej niż 50% pow. użytkowej budynków w granicach działki, w ilości 1 lokal mieszkalny / 1 właściciela działki b) parkingi, c) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, d) zieleń urządzona, e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,

B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1 – 5	1) Wyklucza się prowadzenie działalności oraz lokalizację obiektów mogących, wg przepisów szczególnych, znacząco oddziaływać na środowisko, 2) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 3) Ze względów akustycznych tereny U,DG kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 4) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 5) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż : a) 25% dla terenów nr 1,4 i 5, z zastrzeżeniem, że wymóg ten nie dotyczy działek zainwestowanych nie spełniających tego warunku w dniu wejścia w życie planu, b) 15% dla terenu nr 3 6) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, 7) Ewentualne ścieki przemysłowe przed oprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami szczególnymi ,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1	Wszelkie roboty budowlane na budynkach objętych ewidencją zabytków należy poprzedzić uzgodnieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Ustala się trwałą adaptację tych budynków z prawem rozbudowy i dobudowy pod warunkiem zachowania bądź przywrócenia wartości historycznych oraz nawiązania do cech historycznych w częściach dobudowywanych .
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1,2,3	Ustala się następujące wymagania dla nowej zabudowy : a) wysokość zabudowy – maks. 2 kondygnacje z poddaszem lub z dachem płaskim b) zakaz stosowanie zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki.
	4,5	Ustala się następujące wymagania dla nowej zabudowy : a) wskaźnik zabudowy – min. 0,20 maks. 0,5 b) wysokość zabudowy – maks. 12m z możliwością odstąpienia z przyczyn technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, c) zakaz stosowanie ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych i agresywnej kolorystyki, d) obsługa komunikacyjna z proj. ulicy lokalnej ozn. symbolem 3KD/L e) wzdłuż granicy terenu ozn. symbolem 19 MN należy wprowadzić pas zieleni wysokiej o min. liczbie nasadzeń 5 drzew na 100m^2.
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	1	W granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią o obowiązują zakazy określone ustawą Prawo wodne dla terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią wraz z zakazem zabudowy , do czasu ustanowienia przez RZGW statecznej granicy tych terenów oraz rygorów w ich zagospodarowaniu.
F. Szczegółowe zasady i warunki	1-3 , 5	Istniejący podział terenu może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.

scalania i podziału nieruchomości	4	Zasady podziału na działki określa rysunek planu. Dopuszcza się inny sposób podziału pod następującymi warunkami: a) podziałem należy objąć cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, b) min. pow. nowo wydzielanej działki – 0,25 ha c) min. szerokość w linii rozgraniczającej od strony ulicy lokalnej ozn. symbolem 3KD/L – 30 m
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1-5	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 10.	**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: P,U,DG**	
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1,2	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny przemysłowe, zabudowy usługowej i działalności gospodarczej wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi b) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, c) zieleń urządzona, d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, 3) Orientacyjna linia rozgraniczająca tereny 1P,U,DG i 1 U,ZP może ulec przesunięciu jedynie w kierunku terenu 1U,ZP o maks. 4 m.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1, 2	1) Wyklucza się prowadzenie działalności znacząco oddziaływujących na środowisko, dla których sporządzanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w myśl obowiązujących przepisów. 2) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 3) Tereny P,U,DG nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 4) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 5) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 15%, 6) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne 7) Ewentualne ścieki przemysłowe przed oprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami szczególnymi ,
	2	Należy zachować zespół zieleni wysokiej ozn. na rysunku planu.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1	1) Wszelkie roboty budowlane na budynkach objętych ewidencją zabytków należy poprzedzić uzgodnieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków. 2) Ustala się trwałą adaptację tych budynków z prawem rozbudowy i dobudowy pod warunkiem zachowania bądź przywrócenia wartości historycznych oraz nawiązania do cech historycznych w częściach dobudowywanych .

	2	W miejscu występowania stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1	Ustala się następujące wymagania dla nowej zabudowy : a) wysokość zabudowy – maks. 2 kondygnacje z poddaszem lub z dachem płaskim b) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki. c) pomiędzy linią zabudowy ozn. na rysunku planu, a terenem ozn. symbolem 1 U,ZP należy wprowadzić pas zieleni wysokiej o min. liczbie nasadzeń 5 drzew na 100m^2.
	2	1) Ustala się następujące wymagania dla nowej zabudowy : a) wskaźnik zabudowy – min. 0,20 maks. 0,5 b) wysokość zabudowy – maks. 12m z możliwością odstąpienia z przyczyn technologicznych związanych z prowadzoną działalnością. c) zakaz stosowanie ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych i agresywnej kolorystyki, d) na działkach przylegających do ulic ozn. symb. KD/GP i KD/G elewacje frontowe budynków należy kształtować od strony tych ulic i place składowe umieszczać na zapleczu zabudowy, e) architektura o wysokich walorach estetycznych z uwagi na ekspozycję od strony drogi krajowej i wojewódzkiej 2) Obsługa komunikacyjna z proj. ulicy lokalnej ozn. symbolem 3KD/L i proj. ulicy wewnętrznej ozn. symbolem 1KDW 3) Ustala się zakaz wprowadzania zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej ozn. symbolem KD/GP.
E. Granice i sposoby zagosp. terenów lub obiektów podlegają-cych ochronie, ustalonych na podst. odrębnych przepisów	1	W granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy określone ustawą Prawo wodne wraz z zakazem zabudowy, do czasu ustanowienia przez RZGW statecznej granicy tych terenów oraz rygorów w ich zagospodarowaniu.
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Istniejący podział terenu może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.
	2	Zasady podziału na działki określa rysunek planu. Dopuszcza się inny sposób podziału pod następującymi warunkami: a) podziałem należy objąć cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, b) min. pow. nowo wydzielanej działki – 0,5 ha c) min. szerokości w linii zabudowy – 50 m
G. Spos. i terminy tymczasowego zagosp., urządzania i użytkowania terenów		Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 11.	**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: KG**	
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów	1,2	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wydzielonych zespołów garaży wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących.

		2) Przeznaczenie uzupełniające: a) zieleń urządzona, b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1 ,2	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) Tereny KG nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
C.	1,2	Nie dotyczy
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1,2	1) Ustala się możliwość dobudowy kolejnych garaży do istn. ciągów garaży oraz budowy kolejnych ciągów garaży, z zachowaniem odległości wynikających z przepisów szczególnych, z możliwością realizacji zabudowy przy granicy działki. 2) Wysokość zabudowy – 1 kondygnacja z dachem płaskim. 3) Ciąg garaży winien posiadać jednakową wysokość i formę zabudowy. 4) Wyklucza się realizację garaży z blachy. 5) Wyklucza się stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,	1	W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie $Q_{1\%}$ do czasu ustanowienia przez RZGW granicy terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz rygorów w ich zagospodarowaniu wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z RZGW.
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1, 2	Istniejący podział terenu może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1, 2	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 12.	**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem : U,ZP**	
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: Tereny zabudowy usługowej celu publicznego z zakresu: a) administracji i zarządzania, b) oświaty, c) ochrony zdrowia, d) opieki społecznej, oraz zieleni parkowej wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących. 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem

		podstawowym, b) elementy małej architektury i komunikacji pieszej c) zieleń urządzona, d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych. 3) Orientacyjne linie rozgraniczające mogą jedynie ulec przesunięciu w kierunku terenu 1U,ZP o maks. 4 m.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) Ze względów akustycznych tereny U,ZP kwalifikuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 50%, 5) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne 6) istniejący starodrzew przeznacza się do zachowania do czasu biologicznej śmierci, z zakazem wycinania i przesadzania .
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1	Teren obejmuje park i budynek objęte ewidencją zabytków. Ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej obejmująca cały teren . Wszelka działalność inwestycyjna oraz wprowadzanie nowych nasadzeń na tym terenie podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1	1) Należy zachować istniejącą formę budynku z możliwością zmian zewnętrznych jedynie w przypadku konieczności likwidacji barier dla niepełnosprawnych tj. podjazdy, windy itp. (przy braku możliwości wprowadzenia usprawnień we wnętrzu budynku) . 2) Funkcja podstawowa może być realizowana jedynie w istn. budynku. 3) Ew. wolnostojące obiekty garażowe i gospodarcze możliwe do realizacji na zapleczu budynku w zabudowie zwartej . Formę należy uzgodnić z konserwatorem zabytków.
E.	1	Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Nie dopuszcza się wtórnych podziałów terenu, za wyjątkiem podziałów wynikających z dopuszczalnego przesunięcia linii rozgraniczających.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 13.	**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: ZP**	
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenu	1	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni parkowej 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) elementy małej architektury i komunikacji pieszej b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1	1) Tereny ZP nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 2) Istniejący starodrzew przeznacza się do zachowania do czasu biologicznej śmierci, z zakazem wycinania i przesadzania .
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1	Teren obejmuje park objęty ewidencją zabytków. Ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej obejmującą cały teren . Wszelka działalność inwestycyjna oraz wprowadzanie nowych nasadzeń na tym terenie podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
D.Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1	Ustala się możliwość realizacji elementów małej architektury w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
E.	1	Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Nie dopuszcza się wtórnych podziałów terenu.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 14.	**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: Z**	
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenu	**1-4**	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zielone z przewagą zieleni niskiej 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, b) elementy małej architektury i komunikacji pieszej
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	1 -4	Tereny Z nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,

kulturowego		
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	3	W miejscu występowania stanowiska archeologicznego prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1-4	Ustala się zakaz wszelkiej zabudowy. Dopuszcza się prowadzenie nieutwardzonych ciągów pieszych oraz drobnych elementów małej architektury.
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,	3,4	1) W granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy określone ustawą Prawo wodne wraz z zakazem zabudowy, do czasu ustanowienia przez RZGW statecznej granicy tych terenów oraz rygorów w ich zagospodarowaniu. 2) W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie $Q_{1\%}$ (z wyłączeniem w/w obszaru) do czasu ustanowienia przez RZGW granicy terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz rygorów w ich zagospodarowaniu, wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z RZGW.
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1-4	Istniejący podział terenu może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1-4	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 15.	**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: R**	
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenu	1	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze 2) Przeznaczenie uzupełniające: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1	1) Tereny R nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 2) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej.
C.	1	Nie ustala się
D.	1	Nie ustala się
E.	1	Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki	1	Istniejący podział może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.

scalania i podziału nieruchomości		
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 16.	**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: WS**	
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenów	1-3	1) Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny wód powierzchniowych otwartych 2) Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1-3	Teren podlega rygorom ustawy Prawo wodne. Wzdłuż terenu 12 MN i 4Z wymaga się wprowadzenia zabezpieczeń przeciwpowodziowych w celu ochrony istn. zabudowy mieszkaniowej.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	3	Staw znajdujący się granicach parku objętego ewidencją zabytków należy utrzymywać w istniejącym obrysie. Remonty należy prowadzić w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
D.	1-3	Nie ustala się
E.	1-3	Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1-3	Istniejący podział może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1-3	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 17.	**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: G**	
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenu	1	1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny urządzeń i obiektów zaopatrzenia w gaz. 2) przeznaczenie uzupełniające: a) istniejące mieszkalnictwo, bez możliwości powiększania zainwestowania w celu realizacji nowych odrębnych lokali mieszkalnych, b) parkingi c) obiekty administracyjne, gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, d) zieleń urządzona, e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody	1	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie terenu nie może przekraczać granic tych działek, (za wyjątkiem zasięgu strefy ochronnej od istn. gazociągu i stacji

i krajobrazu kulturowego		redukcyjno-pomiarowej) 2) Teren G nie podlega ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 4) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki nie może być mniejszy niż 25%, 5) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,
C.	1	Nie ustala się
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1	Ustala się następujące wymagania dla nowej zabudowy : a) wysokość zabudowy – maks. 2 kondygnacje z poddaszem b) zakaz stosowanie ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki.
E.	1	Nie dotyczy
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Istniejący podział może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

Tabela nr 18.	**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: W**	
Problematyka planu	**Numer terenu**	**Ustalenia**
A. Przeznaczenie terenu	1	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę służących celom publicznym. 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi b) obiekty administracyjne, gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, c) zieleń urządzona, d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie terenu nie może przekraczać jego granic , 2) Tereny W nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 4) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, 5) Ewentualne ścieki przemysłowe przed oprowadzeniem ich do

		kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami szczególnymi ,
C.	1	Nie ustala się
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .	1	1) Istniejące budynki możliwe do rozbudowy i nadbudowy pod następującymi warunkami : a) zastosowania dachów stromych symetrycznych o kącie nachylenia 42- 45^{o} b) wskaźnik zabudowy – maks. 0,20 c) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,35 d) zakaz stosowanie zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, balustrad z odlewów gipsowych, agresywnej kolorystyki, 2) Ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy. 3) Ustala się zakaz wprowadzania nowych zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej ozn. symbolem KD/GP.
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,	1	1) W granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy określone ustawą Prawo wodne wraz z zakazem zabudowy, do czasu ustanowienia przez RZGW statecznej granicy tych terenów oraz rygorów w ich zagospodarowaniu. 2) W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie $Q_{1\%}$ (z wyłączeniem w/w obszaru) do czasu ustanowienia przez RZGW granicy terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz rygorów w ich zagospodarowaniu, wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z RZGW. 3) Tereny w granicach bezpośredniej i pośredniej strefy ochrony ujęć wody podlegają rygorom ustalonym w ustawie Prawo wodne.
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Istniejący podział może ulegać zmianom w oparciu o przepisy szczególne.
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu.

§ 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1) Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są:
   a) elementy układu komunikacji publicznej oznaczone w załączniku graficznym symbolami KD/GP, KD/Z, KD/L, KD/D, KD/p-j, KD/p
   b) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolami ZP,
   c) tereny usług sportu i rekreacji ozn. symbolem US,U do czasu funkcjonowania stadionu,
   d) wody otwarte oznaczone symbolem 3WS
   e) teren usług oznaczony symbolem 8U

2) W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1 wymaga się zapewnienia:
   a) możliwości pełnej dostępności tych terenów,

b) wyposażenia w urządzenia i elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
c) kompleksowego kształtowania zieleni z uwzględnieniem wymagań określonych w przepisach niniejszej uchwały,

3) W przestrzeni publicznej wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych, za wyjątkiem słupów bądź tablic ogłoszeniowych stanowiących element zaakceptowanego dla miasta systemu informacji wizualnej,

4) W obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej , wiat przystankowych oraz tymczasowych obiektów handlowych tj. kiosków gazetowych i kwiatowych wyłącznie przy przystankach autobusowych. Forma obiektów winna zostać dostosowana do istn. lub projektowanych wiat przystankowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) Dla fragmentu publicznej ulicy głównej przyspieszonej oznaczonej symbolem **1KD/GP** ustala się:
   a) klasa techniczna – GP,
   b) przebieg linii rozgraniczających wg załącznika graficznego,
   c) ustala się zakaz realizacji wjazdów bezpośrednich na przyległy teren 11U.
   d) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, a także elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
2) Dla publicznej ulicy zbiorczej oznaczonej w załączniku graficznym symbolem **1KD/Z** ustala się:
   a) klasa techniczna – Z,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających wg załącznika graficznego,
   c) przekrój – jednojezdniowy, uliczny z chodnikiem obustronnym,
   d) dostęp komunikacyjny do przyległych posesji – poprzez wjazdy bramowe w miejscach uzgodnionych z zarządcą ulic.
   e) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, a także elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą.
   f) orientacyjna linia rozgraniczająca teren ulicy i teren KK może ulec przesunięciu w kierunku terenu KK w przypadku zmiany granic terenu zamkniętego, w zakresie wynikającym z decyzji ustanawiającej teren zamknięty.

3) Dla publicznych ulic lokalnych, oznaczonych w załączniku graficznym symbolami 1- 3 KD/L ustala się:
   a) klasa techniczna L,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających:
      - na odcinkach wyznaczonych obowiązującymi liniami rozgraniczającymi – wg załącznika graficznego,
      - na odcinkach wydzielonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi – minimum 12m,
      - przekrój – jednojezdniowy, uliczny z chodnikiem obustronnym,
      - obsługa przyległych nieruchomości – poprzez wjazdy bramowe,
      - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, a także wprowadzanie ciągów zieleni i elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą,
   c) wzdłuż ul.Oldzańskiej ozn. symbolami 1 KD/L i 6 KD/D należy przewidzieć możliwość poprowadzenia trasy rowerowej w formie ścieżki rowerowej lub poprzez odpowiednią organizację ruch,
   d) ulicę ozn. symbolem 3KD/L należy włączyć do ulicy Lwóweckiej oznaczonej symbolem KD/G, bez możliwości włączenia do ulicy Jeleniogórskiej ozn. symbolem KD/GP,
   e) w granicach h ulicy 3 KD/L w miejscu występowania stanowiska archeologicznego prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4) Dla publicznych ulic dojazdowych, oznaczonych w załączniku graficznym symbolami 1- 12 KD/D ustala się:
   a) klasa techniczna D,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających:
      - na odcinkach wyznaczonych obowiązującymi liniami rozgraniczającymi – wg załącznika graficznego,
      - na odcinkach wydzielonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi – minimum 10m; dla ulicy ozn. symb. 6 KD/D dopuszcza się zawężenie do istn. szerokości w granicach ewidencyjnych.
   c) przekrój – jednojezdniowy, uliczny z chodnikiem obustronnym lub jednostronnym,
      - obsługa przyległych nieruchomości – poprzez wjazdy bramowe,
      - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, a także wprowadzanie ciągów zieleni i elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą,

5) Dla ciągów pieszo – jezdnych publicznych oznaczonych w załączniku graficznym symbolami 1- 6 KD/p-j i wewnętrznych oznaczonych symbolami 1 –2 KDW/p-j ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6,00m, bez wydzielonego chodnika,
   b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej a także wprowadzanie ciągów zieleni i elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą,
   c) wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny ozn. symbolem 1KDW/p-j może docelowo zostać przekształcony w publiczny.

6) Dla publicznych ciągów pieszych, oznaczonych w załączniku graficznym symbolem 1-3 KD/p ustala się :
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 4,00 m z prawem lokalnego zawężenia do 3 m w rejonach zainwestowanych
   b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej a także wprowadzanie ciągów zieleni i elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą,

7) Dla ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m z obustronnym lub jednostronnym chodnikiem; dopuszcza się skrócenie ulicy lub rezygnację z jej prowadzenia, przypadku zmiany podziału na działki w sposób nie wymagający obsługi działek za jej pośrednictwem.
   b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, a także wprowadzanie ciągów zieleni i elementów małej architektury jest dopuszczalne w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą,
   c) w miejscu występowania stanowiska archeologicznego prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

8) Tereny kolejowe oznaczone symbolem KK są terenami zamkniętymi. Linie rozgraniczające stanowią granice tych terenów.

9) Ustala się następujące minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na poszczególnych funkcji terenu:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej - 1,2 mp/ 1 mieszkanie
   b) administracja i handel – 1 mp / 50 m^2 p.u.
   c) gastronomia - 1mp / 8 miejsc konsumpcyjnych
   d) hotele i pensjonaty - 1 mp / 1 pokój
   e) obiekty sportowo-rekreacyjne – 1 mp/ 10 użytkowników
   f) pozostałe usługi - 1 mp / 4 zatrudnionych
   g) przemysł i działalności gospodarcze – 1mp/ 4 zatrudnionych

W bilansie miejsc parkingowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

Dla samochodów ciężarowych należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych w zależności od specyfiki funkcjonalnej terenu, z wykluczeniem możliwości parkowania przyulicznego.

10) Dla systemów infrastruktury technicznej ustala:
   a) trwałą adaptację istniejących sieci magistralnych
   b) rozbudowę sieci lokalnych zmierzającą do pełnego uzbrojenia terenu z wymogiem włączenia wszystkich odbiorców,
   c) przyłączenie odbiorców do sieci elektroenegretycznej i gazowej winno nastąpić o warunki określone przez gestorów,
   d) gospodarkę odpadami na całym obszarze objętym planem należy rozwiązać w sposób zorganizowany, zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
   e) zaopatrzenie w wodę poprzez miejski system sieci wodociągowych,
   f) rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o miejski system kanalizacyjny powiązany z istniejącą oczyszczalnią ścieków,
   g) zakazuje się realizacji indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej oraz zaopatrzenia w wodę.
   h) nowe elementy uzbrojenia terenu należy prowadzić wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych lub wzdłuż granic działek; prowadzenie ich w liniach rozgraniczających ulic dopuszczone jest na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
   i) dla istn. gazociągów średniego podwyższonego ciśnienia oznaczonym na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną o szerokości 25 m od osi gazociągu dla której ustala się następujące zasady zagospodarowania:
      - zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
      - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
      - zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
      - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
      - dopuszcza się lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu.
   j) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej bez uwzględniania szczególnych warunków podziału określonych dla poszczególnych terenów w §4 niniejszej uchwały.

§ 7

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości:
1) 0% - na terenach komunalnych i na terenach w liniach rozgraniczających ulic publicznych.
2) 30% - na pozostałych terenach.

PRZEPISY KOŃCOWE
§ 8

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfów Śląski.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr XLI / 152 / 05.
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 25 stycznia 2005r.

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

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miasta Gryfów Śląski, po stronie gminy wystąpią zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, które będą realizowane i finansowane w sposób następujący:

Zadanie	Sposób i termin realizacji	zasady finansowania
Budowa projektowanej ulicy lokalnej ozn. symbolem 3 KD/L wraz z sieciami : - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - wodociąg	Inwestycja jednoetapowa do realizacji w latach 2009-2010	Środki budżetowe przypadające na lata 2009-2010, w ramach działu 900 – *gospodarka komunalna i ochrona środowiska* –rozdział 90095 *pozostała działalność* Zwrot nakładów poniesionych przez gminę nastąpi w drodze opłat adiacenckich. Alternatywnym sposobem finansowania jest pozyskanie środków z funduszy celowych pozabudżetowych
Budowa ciągu pieszego ozn. symbolem 3 KD/p	Inwestycja jednoetapowa do realizacji w latach 2008	Środki budżetowe przypadające na rok 2008, w ramach działu 900 – *gospodarka komunalna i ochrona środowiska* –rozdział 90095 *pozostała działalność*. Alternatywnym sposobem finansowania jest pozyskanie środków z funduszy celowych pozabudżetowych