

**Uchwała nr XL/132/04
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 30 grudnia 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowej części miasta Gryfów Śląski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XIII/53/2003 z dnia 23 września 2003 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Gryfów Śląski, **uchwała się co następuje:**

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Gryfów Śląski. Plan obejmuje teren ograniczony ulicami Wojska Polskiego i Jeleniogórską, południową granicą miasta Gryfów Śląski, rzeką Kwisą i rzeką Oldzą.

§ 2

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

1. W planie określono:
 - 1) w rozdziale 2 i 3 uchwały i/lub na rysunku planu:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - j) granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;
- 2) w rozdziale 4 uchwały:
- a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - c) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, przeznaczenie terenu, ustalenia dotyczące istniejącej i projektowanej zabudowy, przebiegi linii zabudowy, lokalizacje zespołów zieleni wysokiej, przebiegi granic stref ochrony konserwatorskiej i przebieg projektowanej ścieżki rowerowej.
3. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe. W obrębie niektórych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrzne wydzielono liniami podziałów nieruchomości i oznaczono symbolem KDW. Oznaczenia literowe określają przeważające (podstawowe) funkcje terenów. Tereny dróg publicznych i wewnętrznych oznaczono odpowiednio KD i KDW.
4. Przebiegi krawężników projektowanych jezdni oraz projektowane podziały nieruchomości mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane i zmieniane, jeżeli wymaga tego np. program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.

§ 4

1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.
2. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
3. W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi w rysunku planu. Przeważająca (podstawowa) funkcja terenu w trakcie realizacji ustaleń planu winna stać się dominującą formą wykorzystania terenu. Wyznaczono tereny o jednej, przesądzonej funkcji podstawowej oraz tereny, które mogą być wykorzystywane pod dwie lub więcej funkcji (alternatywnie lub łącznie, wg ustaleń szczegółowych). Funkcje uzupełniające mogą być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej. Funkcje uzupełniające oraz warunki ich dopuszczenia określają szczególne ustalenia tekstowe.

4. Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego np. program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów. Możliwa jest modyfikacja orientacyjnych linii rozgraniczających maksymalnie o 15 m w sąsiedztwie terenów niepublicznych oraz maksymalnie o 5 m w sąsiedztwie dróg publicznych pod warunkiem nie zawężania ich szerokości poniżej wartości ustalonej w planie.
5. W rysunku planu przedstawiono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają wykusze, zadaszenia przedwejściowe, podesty i schody, okapy, itp., wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
6. Na terenach, na których nie określono przebiegów linii zabudowy obowiązują przepisy prawa powszechnego.

Rozdział 2 **Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów**

§ 5 **Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne**

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustale niach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Ustalono podstawowe przeznaczenie terenów, funkcje uzupełniające oraz dla niektórych terenów funkcje dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia. Dopuszcza się również pozostawienie funkcji istniejących, jeżeli nie powodują uciążliwości i nie kolidują z podstawowym przeznaczeniem terenu.
2. Północną część terenu objętego planem, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Wojska Polskiego, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną oraz usługi. Dopuszcza się pozostawienie i adaptacje istniejącego zainwestowania kubaturowego na cele mieszkaniowe i usługowe.
3. Obszar położony u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Jeleniogórskiej przeznacza się pod lokalizację usług z zielenią towarzyszącą oraz zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej.
4. Pas terenu przylegający do projektowanej obwodnicy – w części środkowej obszaru – przeznacza się pod zainwestowanie o charakterze produkcyjnym oraz usługowe – w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, lub/i administrację i zieleń urządzo ną oraz obiekty obsługi komunikacji samochodowej i parkingi.
5. W kwartale położonym na północ od obwodnicy i na wschód od ulicy Rzecznej usta la się lokalizację zabudowy przemysłowej, magazynów, hurtowni, zespołów zabu dowy rzemieślniczej i usług.
6. Wyznaczony w rysunku planu teren na południe od obwodnicy i na zachód od ulicy Je leniogórskiej przeznacza się pod zabudowę o funkcji usługowej – usługi komercyjne.

7. Teren wokół szpitala przeznacza się pod szeroko rozumiane usługi z zielenią towarzyszącą oraz zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną – we wschodniej części kwartału.
8. Na niewielkim obszarze położonym powyżej szpitala, przy ulicy Rzecznej ustala się lokalizację zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (15 MN).
9. Na wschód od szpitala przewiduje się lokalizację urządzonych terenów rekreacyjno-sportowych.
10. Zachowuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową terenu położonego na południe od lasu otaczającego szpital.
11. Pozostałe tereny położone na południe od projektowanej obwodnicy i na wschód od ulicy Rzecznej to tereny otwarte w części użytkowane rolniczo, w części zajmowane przez trwałe użytki zielone lub porośnięte lasami. Znajdują się tu również studnie stanowiące ujęcie wody dla szpitala.
12. Tereny położone na zachód od ulicy Rzecznej przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
13. Obszar pomiędzy rzeką Kwisą a projektowanymi kwartałami zabudowy to tereny rolne w znacznej części zagrożone powodzią.
14. Na całym obszarze wyklucza się lokalizowanie obiektów mogących oddziaływać na tereny sąsiednie, ewentualne uciążliwości nie mogą wykraczać poza grunty należące do właściciela nieruchomości. Na obszarze objętym planem – poza terenem oznaczonym 13 P,U,UR,KS,UC - wyklucza się sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
15. Na terenach objętych planem zabrania się lokalizowania naziemnych zbiorników propanu-butanu lub oleju opałowego.
16. Na terenie opracowania nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej lub innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
17. Na terenie leżącym pomiędzy drogą krajową a ulicą Rzeczną w rysunku planu ustalono chroniony wgląd widokowy. W ustaleniach szczegółowych dla jednostek terenowych 22 R, 23 R,ZL, 14 U i 13 P,U,UR,KS,UC ustalono zakazy zabudowy lub maksymalne dopuszczalne wysokości projektowanej zabudowy. W obrębie tych terenów ustala się również zakaz lokalizacji napowietrznych linii energetycznych wysokich napięć, masztów antenowych telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych itp.
18. Na wszystkich terenach – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej - dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (stacje transformatorowe, pompownie wody, komory ciepłownicze itp.) na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m².

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustala się zasady przekształcania istniejącego zainwestowania, gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów.
2. Gabaryty projektowanej zabudowy, rodzaj dachu oraz - w niektórych przypadkach - maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 uchwały.
3. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. W liniach rozgraniczających ulic określonych w rysunku planu – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej – nie dopuszcza się sytuowania trwałych obiektów kubaturowych.
5. Za wyjątkiem ogrodzeń pełniących funkcję ekranów chroniących przed hałasem komunikacyjnym - od strony ul. Jeleniogórskiej i od strony projektowanej obwodnicy - wzdłuż ulic nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi, ażurowymi, na podmurówce.
6. W rysunku planu wskazano wartościową istniejącą zieleń wysoką przewidywaną do zachowania. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny oraz drzew położonych w liniach rozgraniczających ulic, jeżeli poprawi to bezpieczeństwo i organizację ruchu.
7. W rysunku planu ustalono lokalizacje zespołów projektowanej zieleni wysokiej, której nasadzenia powinny być realizowane w trakcie zagospodarowywania poszczególnych terenów.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się – w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami) do terenów zabudowy mieszkaniowej – tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych – tereny sportu i rekreacji oraz ogrody działkowe, a tereny usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej zakwalifikowano jako tereny „szpitali i domów opieki społecznej”.
2. Dla doliny Kwisy nie ustalono dotychczas granic obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią oraz zasad i ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów. Przedstawiony w rysunku planu zasięg potencjalnego zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi Q1% ma charakter informacyjny.
3. Przeznaczone do zabudowy tereny należy podłączyć do istniejących sieci kanalizacyjnych biegnących w ul. Rzecznej, Nad Kwisą i Wojska Polskiego.

4. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych place manewrowe i parkingi należy wyposażać w separatory ropopochodnych, w których winny być oczyszczane wody opadowe przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.
5. W realizowanych kotłowniach lokalnych ustala się stosowanie paliw proekologicznych.
6. Istniejące zespoły zieleni wskazane w rysunku planu – do zachowania z zastrzeżeniem ust. 9. Wymaga się realizacji uzupełniających nasadzeń zieleni wysokiej w zakresie ustalonym w rysunku planu.
7. Wymaga się, aby realizując sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczenia drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniami mechanicznymi. Po zakończeniu prac budowlanych wymaga się przeprowadzenia pielęgnacji istniejącej dendroflory - leczenie ubytków pni, cięcia sanitarne i formujące w koronach drzew.
8. Nie ogranicza się możliwości wprowadzania innych, nie określonych w rysunku planu nasadzeń, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.
9. W przypadkach uzasadnionych programem planowanych inwestycji - jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - dopuszcza się wycinanie pojedynczych istniejących drzew, pod warunkiem opracowania szczegółowej inwentaryzacji i waloryzacji całej zieleni wysokiej rosnącej na nieruchomości inwestora zamierzającego usunąć drzewo. W takich przypadkach na inwestora może być nałożony obowiązek dokonania nasadzeń rekompensujących. Dopuszcza się również usuwanie pojedynczych drzew znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic, w przypadkach uzasadnionych poprawą bezpieczeństwa ruchu.
10. Na terenach zabudowy wielorodzinnej i usług wymaga się, aby dokumentacja dotycząca zagospodarowania terenu zawierała projekt zieleni.
11. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem zespołów projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do właścicieli obiektów.
12. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego zawarto w §8 niniejszej uchwały.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na całym obszarze objętym planem w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – o odkryciu należy niezwłocznie powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków.
2. Na terenach wyznaczonych w rysunku planu jako strefa "B" ochrony konserwatorskiej prace budowlane przy istniejących budynkach oraz lokalizację nowych obiektów należy poprzedzić uzgodnieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie ich usytuowania, gabarytów oraz form architektonicznych.
3. Na terenach w rejonie wskazanych w rysunku planu stanowisk archeologicznych w trakcie prowadzenia robót ziemnych należy zapewnić – na koszt inwestora – nadzór archeologiczny, a w razie potrzeby przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne.

4. W rysunku planu wyznaczono chroniony wgląd widokowy pomiędzy ośrodkiem staromiejskim, a osią ulicy Jeleniogórskiej. Ustalenia szczegółowe dla terenów 22 R, 23 R,ZL, 14 U i 13 P,U,UR,KS,UC dotyczące zasad lokalizacji nowej zabudowy oraz napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej mają na celu ochronę ekspozycji sylwety miasta.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są:
 - 1) elementy układu komunikacji publicznej oznaczone w rysunku planu symbolami KD GP, KD L, KD D,
 - 2) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem ZP,
 - 3) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US,
 - 4) teren istniejącego szpitala.
2. W obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi tymczasowych obiektów handlowych jak np. kioski gazetowe o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
3. W obrębie przestrzeni publicznych parków, terenów sportowych i usług ochrony zdrowia dopuszcza się lokalizację niepublicznych obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem podstawowym.
4. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych zawarto również w rozdziale 3 uchwały.

§ 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury określono w § 8 nin. uchwały.
2. W rysunku planu wskazano tereny do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych.
3. W obrębie obszaru opracowania znajdują się studnie stanowiące ujęcie wody dla szpitala. Zgodnie z decyzją Starosty Lwóweckiego z dnia 27 grudnia 2001 r. ustanowione zostały strefy ochronne ujęcia – strefa ochrony bezpośredniej o wymiarach 20x20 m dla każdej studni oraz strefa ochrony pośredniej o promieniu 60 m dla każdej studni z osobna. W rysunku planu przedstawiono zasięgi stref ochronnych ujęć wód. Na terenach stref ochrony bezpośredniej obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy Prawo wodne. Decyzja dotycząca ustanowienia tych stref nie nakłada dodatkowych ograniczeń i nakazów dla terenów położonych w obrębie stref ochronnych.
4. Na terenach objętych planem, poza terenami lasów (ZL) ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie

przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach. W przypadku wydawania zezwoleń na usuwanie drzew lub krzewów na inwestora może być nałożony obowiązek przesadzenia drzewa lub krzewu w inne miejsce lub dokonania nasadzeń rekompensujących. Dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych poprawą bezpieczeństwa ruchu, wycinanie drzew położonych w liniach rozgraniczających ulic.

5. Ochronie podlegają grunty rolne i leśne, na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
6. Zasady ochrony wód powierzchniowych określono w ustaleniach szczegółowych.
7. W granicach objętych planem nie ma innych terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania - ustalone zostały dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 uchwały.

§ 13

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowywanych poprzez sieć istniejących i projektowanych publicznych ulic lokalnych i dojazdowych oraz ulic wewnętrznych określonych w rysunku planu – jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.
2. Krawężniki jezdni przedstawione na rysunku nie są ustaleniami planu i mogą być w projektach zagospodarowania terenów korygowane.
3. W obrębie zainwestowywanych terenów wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Zaleca się:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 do 1,5 miejsca postojowego (mp) na 1 mieszkanie,
 - 2) dla administracji – 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - 3) dla obiektów handlowych o powierzchni do 700 m² – 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp na 1 sklep,
 - 4) dla obiektów handlowych o powierzchni powyżej 700 m² – 1 mp na 20 m² powierzchni użytkowej,
 - 5) dla boisk – 1 mp na 50 m² powierzchni terenu sportowego,
 - 6) dla hal gier i zabaw - 1 mp na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - 7) dla kortów tenisowych – 3 mp na 1 kort,
 - 8) dla kręgielni – 1 mp na 1 tor,
 - 9) dla placów wystawowych – 1 mp na 100 m² pow. użytkowej lub 1 mp na 1 osobę zatrudnioną,
 - 10) dla restauracji – 1 mp 8 m² sali konsumpcyjnej,
 - 11) dla hoteli – 1 mp na 1 pokój,
 - 12) dla hurtowni i przedsiębiorstw – 1 mp na 50-70 m² powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,

- 13) dla magazynów i składów – 1 mp na 120 m² powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,
 - 14) dla warsztatów samochodowych i stacji paliw z warsztatami – 6 mp na 1 stanowisko napraw,
 - 15) dla myjni samochodowych – 3 mp na 1 stanowisko do mycia,
 - 16) dla szpitali – 1 mp na 2-6 łóżek.
4. W rysunku planu wyznaczono korytarz niebudowlany stanowiący rezerwę terenu pod lokalizację obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 360.
 5. Biegnąca wzdłuż wschodniej granicy terenu objętego planem ulica Jeleniogórska to ulica główna ruchu przyspieszonego, jednojezdniowa, dwupasowa.
 6. W rysunku planu przedstawiono przebieg projektowanej ścieżki rowerowej.
 7. Sieć dróg publicznych uzupełniają określone w rysunku planu drogi wewnętrzne – ulice dojazdowe.
 8. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg publicznych i wewnętrznych ulic dojazdowych zawiera rozdział 3.

§ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Istniejące na terenie objętym planem sieci podziemne oraz elektroenergetyczne linie 20 kV – do zachowania. W okresie perspektywy nie przewiduje się prowadzenia przez teren objęty planem nowych sieci magistralnych.
2. Dopuszcza się – jeżeli uzasadnia to ich stan techniczny - trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci uzbrojenia podziemnego nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wymian i remontów odcinków istniejących sieci. Dopuszcza się również korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcą.
3. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Zaleca się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemne, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic – w uzgodnieniu z zarządcą drogi, wzdłuż istniejących i projektowanych korytarzy infrastruktury technicznej i granic działek.
4. Do momentu realizacji obwodnicy wyklucza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie wyznaczonej rezerwy terenu pod budowę obwodnicy.
5. Nowe zainwestowanie należy zaopatrzyć w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów włączonych do istniejących wodociągów znajdujących się na terenie opracowania. Dopuszcza się wymianę istniejącej sieci wodociągowej na sieć o większych średnicach lub realizację nowego systemu zaopatrzenia w wodę dla zaspokojenia potrzeb projektowanych obiektów produkcyjnych i usługowych oraz zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej.
6. Ścieki bytowo-gospodarcze z terenu projektowanego zainwestowania przemysłowo-usługowego należy odprowadzać projektowanym systemem kanałów do istniejącej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni miejskiej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczane.

7. Do czasu zrealizowania rozdzielnej kanalizacji deszczowej - wody opadowe należy odprowadzać do istniejących kanałów ogólnospławnych lub zagospodarowywać na poszczególnych posesjach. W sieć kanalizacji deszczowej należy wyposażyć co najmniej wszystkie drogi publiczne.
8. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi – z terenów większych placów parkingowych i placów manewrowych – winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej oczyszczone w stosownych separatorach.
9. Do rejonu objętego planem w okresie perspektywy nie przewiduje się doprowadzenia sieci ciepłowniczych z ciepłowni komunalnych. Obiekty kubaturowe winny być ogrzewane przez indywidualne lub zbiorowe kotłownie. Ustala się zakaz opalania kotłowni paliwami nieekologicznymi, zalecając stosowanie gazu przewodowego.
10. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Nie przewiduje się realizacji nowych stacji redukcyjno-pomiarowych w rejonie objętym planem.
11. Na terenie objętym planem wyklucza się możliwość lokalizowania naziemnych zbiorników propanu-butanu.
12. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących sieci nn, istniejących stacji transformatorowych leżących w granicach i poza granicami terenu objętego planem oraz ewentualnie projektowanych stacji transformatorowych. Istniejące linie SN L-102, L-102-29 L-102-30, L-102-34 i L-835-03 – do zachowania. Dopuszcza się rozbudowę systemu sieci nn i SN wg ustaleń określonych w ust. 2, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi inwestor winien ustalić warunki likwidacji kolizji z Koncernem Energetycznym. Na całym terenie – z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 – dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV stosownie do potrzeb, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 100 m². Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek.
13. Istniejące telekomunikacyjne linie kablowe – do zachowania. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem.
14. Na terenie opracowania nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej lub innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
15. Odpady niebezpieczne (np. szlamy z separatorów, odpadowe oleje hydrauliczne, płyny hamulcowe) winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na wysypisku komunalnym.

§ 15
Granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Na terenie oznaczonym 13 P,U,UR,KS,UC ustala się możliwość budowy obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² dopuszczając magazyn handlowy, magazyn klubowy, sklep wyspecjalizowany, park handlowy.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16

1 ZZ,K,MW

1. Tereny przyległe do koryta rzeki Kwisy narażone na zalewanie wodami powodziowymi. W obrębie terenu znajdują się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z gospodarką ściekową (K), budynki mieszkalne (MW) oraz zakład produkcji mebli.
2. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy.
3. Nie dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków.
4. Zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych, usługowych, rzemieślniczych lub produkcyjnych. Zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.
5. Fragment przebiegającej przez teren istn. elektroenergetycznej linii SN 20 kV – do zachowania.
6. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym.
7. Dopuszcza się możliwość dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17

2 U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – usługi i działalność gospodarcza wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi towarzyszące,
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Istniejące budynki usługowe – do zachowania. Dopuszcza się – alternatywnie – wprowadzenie nieuciążliwych funkcji produkcyjnych lub rzemiosła.
4. Dopuszcza się wydzielenie w istniejących budynkach lokali mieszkalnych dla właścicieli terenu o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku.
5. Nie dopuszcza się powiększenia zainwestowania działki przez budowę nowych obiektów usługowych i zachowanie istniejącej zabudowy.

6. Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 20%.
7. Obsługa komunikacyjna – z ulic Rzecznej i Łąkowej.
8. Wymaga się zaspokojenia potrzeb parkingowych użytkowników zespołu poprzez realizację parkingów wg ustaleń zawartych w § 13 ust. 3.
9. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18

3 R,ZZ

1. Tereny otwarte. Obszar upraw rolniczych i użytków zielonych. Całość terenu jest potencjalnie narażona na zalanie wodami powodziowymi (ZZ).
2. Dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i adaptację istniejącego budynku pod warunkiem dostosowania dobudowywanych części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów.
3. Dopuszcza się powiększenie wskaźnika zabudowy działki maksymalnie o 25 m².
4. Ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy kubaturowej z wyłączeniem budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych.
5. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym.
6. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19

4 ZZ,R

1. Przyległe do Kwisy tereny otwarte potencjalnie zagrożone powodzią.
2. Istniejące budynki mieszkalne – możliwe do zachowania.
3. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę, rozbudowę i adaptację istniejącej zabudowy pod warunkiem dostosowania dobudowywanych części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów.
4. Dopuszcza się powiększenie wskaźnika zabudowy działki maksymalnie o 25 m².
5. Ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy kubaturowej z wyłączeniem budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych.
6. Fragment przebiegającej przez teren istniejącej linii elektroenergetycznej SN 20 kV – do zachowania.
7. Obsługa komunikacyjna – od strony ulicy Rzecznej, ulicą Łąkową.

§ 20

5 MN

1. Teren przeznaczony pod lokalizację zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełniającej – w istnieją-

cych i projektowanych budynkach mieszkalnych, w lokalach użytkowych wydzielonych zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz w niewielkich, wolnostojących obiektach usługowych o maksymalnej powierzchni 70 m².

2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) sady, ogrody przydomowe,
 - 3) zieleń urządzone,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Ustala się możliwość zachowania, remontów, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem:
 - 1) zachowania ustalonych wskaźników lub powiększenia wskaźnika zabudowy działki maksymalnie o 20 m²,
 - 2) zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w rysunku planu, a w przypadku ich braku, linii zabudowy wyznaczonych przez elewacje frontowe istniejących budynków,
 - 3) dostosowania do budowywanej części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu.
4. Na działce nr 104/5 – ze względu na liczne sieci infrastruktury technicznej – zaleca się lokalizację niewielkiego parkingu, placu zabaw dla dzieci i/lub urządzonych terenów zielonych (skwery).
5. W rysunku planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy.
6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe. Dachy strome, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połąci 35 do 45 stopni.
7. Projektowana zabudowa mieszkaniowa winna charakteryzować się wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami takimi, jak:
 - 1) formą oraz wysokością dachu,
 - 2) układem kalenic,
 - 3) poziomem posadowienia podłogi i parteru,
 - 4) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi.
8. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 20%.
9. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wydzielonych działek – 25%.
10. Obsługa komunikacyjna – drogami wewnętrznymi od ulicy Rzecznej oraz ewentualnie od ulicy Łąkowej.
11. Wartościowe drzewa – do zachowania. Zaleca się nasadzenie szpaleru drzew w południowej części terenu. Po wyznaczeniu ostatecznego przebiegu projektowanej obwodnicy zaleca się uzupełnienie zieleni izolacyjnej pomiędzy osiedlem, a obwodnicą.
12. Na posesjach od strony projektowanej obwodnicy dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych, pełniących rolę ekranów akustycznych.
13. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu inną niż przedstawiona w rysunku planu.
14. Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną – 600 m², minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 21

6 P,U,UR

1. Zespół istniejącego i projektowanego zainwestowania produkcyjnego (P), rzemiosła (UR) i szeroko rozumianych usług (U).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tylko w obrębie wyznaczonych terenów,
 - 2) parkingi dla użytkowników,
 - 3) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 4) zieleń urządzona,
 - 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę istniejących budynków.
4. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr 80/1, 80/4, 80/8 oraz 28/5.
5. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustalonych wskaźników.
6. W rysunku planu ustalono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy.
7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 20% - dla działek zajmowanych przez zabudowę mieszkaniową i 50% - dla działek zajmowanych przez pozostałe funkcje.
8. Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, pozostałych obiektów – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy.
9. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania. Zaleca się nowe nasadzenia o charakterze izolacyjnym na południe od istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej.
10. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielanych działek – 25%.
11. W przypadku kolizji napowietrznych linii elektroenergetycznych SN L-102 i L-102-30 z projektowanym zainwestowaniem, sposób usunięcia kolizji wymaga szczególnych uzgodnień między właścicielami nieruchomości i Koncernem Energetycznym.
12. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla zatrudnionych i użytkowników (por. ustalenia w § 13 ust. 3).
13. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej ulicy Rzecznej i projektowanych ulic lokalnych (34 KD i 35 KD) oraz ulic wewnętrznych KDW.
14. W rysunku planu przedstawiono orientacyjne podziały nieruchomości. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu inną niż zaproponowana, wymagając – w wypadku przeprowadzania takiego podziału – wydzielenia wewnętrznych ulic dojazdowych o szerokości min. 12 m (por. ustalenia w § 55 ust. 4). Ustala się minimalną wielkość działek wydzielanych pod zabudowę usługową lub rzemieślniczą – 0,15 ha, natomiast parceli wydzielanych pod funkcje produkcyjne – 0,25 ha.

15. Ze względu na nieustalony przebieg proj. obwodnicy parcele pomiędzy obwodnicą a kwartałem zainwestowania pozostałe po ostatecznym wydzieleniu pasa terenu dla obwodnicy zostaną przyłączone do działek sąsiednich.
16. Dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych przedłożonym przez inwestora projektem obwodnicy poszerzenie jej linii rozgraniczających o więcej niż 5 m, za zgodą właściciela terenów przyległych.
17. Do momentu budowy obwodnicy wyklucza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w wyznaczonym w rysunku planu korytarzu niebudowlanym stanowiącym rezerwę terenu pod budowę drogi. Ewentualną późniejszą budowę sieci w liniach rozgraniczających drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

§ 22

7 P,U

1. Teren istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej. Ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi dla użytkowników,
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i adaptację istniejących obiektów, dopuszczając również ich rozbudowę pod warunkiem zachowania ustalonych wskaźników.
4. Dopuszcza się wyburzenie istniejącego zainwestowania i zastąpienie go nową zabudową o funkcji produkcyjnej lub usługowej.
5. Dopuszcza się zachowanie istniejącego zespołu garaży boksowych oraz realizację w jego bezpośrednim sąsiedztwie nowych zespołów z dojazdem od ulicy Wojska Polskiego.
6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy.
7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%.
8. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wydzielanych działek – 25%.
9. Biegąca we wschodniej części kwartału napowietrzna linia SN L-102-30 – możliwa do zachowania. Dopuszcza się jej przebudowę w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem po uprzednim ustaleniu warunków z Koncernem Energetycznym.
10. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych osób zatrudnionych i użytkowników (por. ustalenia w § 13 ust. 3) oraz samochodów ciężarowych.
11. Obsługa komunikacyjna – ze wszystkich ulic otaczających teren.
12. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych, wymagając – w wypadku przeprowadzania takiego podziału – wydzielenia wewnętrznych ulic dojazdowych o szerokości min. 12 m (por. ustalenia w § 55 ust. 4) oraz zachowania minimalnej wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę usługową – 0,20 ha, działek przeznaczonych pod zainwestowanie produkcyjne – 0,50 ha i minimalnej szerokości frontu działek odpowiednio – 20 m i 50 m.

§ 23

8 WS,ZZ

1. Fragment koryta rzeki Oldzy wraz z przyległymi terenami otwartymi. Obszar narażony na zalewanie wodami powodziowymi.
2. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z regulacją rzeki.
3. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy Wojska Polskiego i Rzecznej.

§ 24

9 MW,MN

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa – wielo- i jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz usługi w parterach budynków wielorodzinnych,
 - 2) garaże dla samochodów osobowych mieszkańców,
 - 3) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 4) sady, ogrody przydomowe,
 - 5) zieleń urządzona,
 - 6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się adaptację i rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem:
 - 1) zachowania wskaźników ustalonych dla nowej zabudowy lub powiększenia wskaźnika zabudowy działki maksymalnie o 20 m²,
 - 2) zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych przez elewacje frontowe istniejących budynków od strony ul. Wojska Polskiego,
 - 3) dostosowania do budowywanej części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dachy strome, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połąci 35 do 45 stopni.
5. Dopuszcza się lokalizację budynków wielorodzinnych bezpośrednio przy granicach działek.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 25%.
7. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%.
8. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Wojska Polskiego.
9. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 25

10 MW

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach mieszkalnych,
 - 2) garaże dla samochodów osobowych mieszkańców,
 - 3) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 4) sady, ogrody przydomowe,
 - 5) zieleń urządzona,
 - 6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się adaptację i rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem:
 - 1) zachowania wskaźników ustalonych dla nowej zabudowy lub powiększenia wskaźnika zabudowy działki maksymalnie o 20 m²,
 - 2) zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych przez elewacje frontowe istniejących budynków od strony ul. Wojska Polskiego,
 - 3) dostosowania do budowywanej części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe – dla zabudowy mieszkaniowej. Dachy strome, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połąci 35 do 45 stopni.
5. Dopuszcza się lokalizację budynków wielorodzinnych bezpośrednio przy granicach działek.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 25%.
7. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%.
8. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Wojska Polskiego.
9. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 26

11 P,U

1. Obszar przeznaczony pod lokalizację zespołu zabudowy o charakterze produkcyjnym lub/i usługowym z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi dla użytkowników,
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się adaptację i rozbudowę istniejącego obiektu z zachowaniem wskaźników określonych dla nowej zabudowy.

4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działek – 40%.
6. Dopuszcza się lokalizację w głębi kwartału zespołu garaży boksowych i przeprowadzenie podziału parcelacyjnego przy zachowaniu służebności przejazdu na działce nr 12/1 do momentu realizacji ulicy lokalnej 34 KD lub ulicy dojazdowej 35 KD.
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wydzielanych działek – 25%.
8. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Wojska Polskiego i projektowanych ulic 35 KD i 36 KD.
9. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działek wydzielanych pod funkcje produkcyjne lub usługowe – 0,30 ha.

§ 27

12 U

1. Zespół istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) funkcja mieszkaniowa – jako kontynuacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej - na działkach położonych przy ul. Wojska Polskiego, na działkach nr 8/6 i 8/7 oraz ewentualnie 4/2, 4/4, 4/5 i 4/7,
 - 2) parkingi dla użytkowników,
 - 3) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 4) zieleń urządzona,
 - 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejących budynków wskazanych w rysunku planu oraz ich przebudowę i adaptację.
4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania wskaźników określonych dla nowej zabudowy lub powiększenia wskaźnika zabudowy działki maksymalnie o 25 m². Wymaga się dostosowania dobudowywanych części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe – dla zabudowy mieszkaniowej, 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe – dla zabudowy usługowej.
6. Dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni.
7. Zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych z kamienia, ceramiki, drewna, tynków mineralnych itp. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych. W kolorystyce należy zachować barwy stonowane.
8. Ustala się zakaz lokalizacji typowych obiektów kontenerowych.
9. W rysunku planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy.
10. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działek – 25%.

11. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wydzielanych działek – 25%.
12. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla zatrudnionych i użytkowników (por. ustalenia w § 13 ust. 3).
13. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Wojska Polskiego, z projektowanych ulic 35 KD lub 36 KD oraz za pośrednictwem ulic wewnętrznych KDW.
14. Do czasu realizacji obwodnicy dopuszcza się obsługę komunikacyjną drogami tymczasowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających projektowanych ulic.
15. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu inną niż przedstawiona w rysunku planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
16. Ze względu na nieustalony przebieg proj. obwodnicy parcele pomiędzy obwodnicą a kwartałem zainwestowania pozostałe po ostatecznym wydzieleniu pasa terenu dla obwodnicy zostaną przyłączone do działek sąsiednich.
17. Dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych przedłożonym przez inwestora projektem obwodnicy poszerzenie jej linii rozgraniczających o więcej niż 5 m, za zgodą właściciela terenów przyległych.
18. Do momentu budowy obwodnicy wyklucza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w wyznaczonym w rysunku planu korytarzu niebudowlanym stanowiącym rezerwę terenu pod budowę drogi. Ewentualną późniejszą budowę sieci w liniach rozgraniczających drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

§ 28

13 P,U,UR,KS,UC

1. Teren przeznaczony pod łączne lub alternatywne zagospodarowanie: produkcyjne (P), szeroko rozumiane usługi (U) – w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (US), zespół wystawienniczy lub/i administrację, urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (KS) (stacja paliw, myjnia, salon sprzedaży samochodów, parkingi itp.).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi dla użytkowników,
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Sytuując nową zabudowę kubaturową należy respektować nieprzekraczalną linię zabudowy ustaloną w rysunku planu.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość projektowanych obiektów – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy.
5. Ustala się wskaźnik zabudowy działki – do 50%.
6. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%.
7. Ustala się zakaz lokalizowania typowych obiektów kontenerowych.
8. Zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i agresywnej kolorystyki.

9. Obsługa komunikacyjna – ze wszystkich ulic lokalnych otaczających teren. Dopuszcza się realizację nowych włączeń do obwodnicy po szczegółowym uzgodnieniu warunków włączenia z zarządcą drogi.
10. Do czasu realizacji obwodnicy dopuszcza się obsługę komunikacyjną drogami tymczasowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających projektowanych ulic.
11. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla osób zatrudnionych i użytkowników (por. ustalenia w § 13 ust. 3).
12. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem zapewnienia dojazdów do wszystkich działek wewnętrznymi ulicami dojazdowymi o szerokości min. 12 m w liniach rozgraniczających (por. ustalenia w § 55 ust. 4). Ustala się minimalną wielkość wydzielanych działek – 0,40 ha. Zaleca się scalenie i powtórny podział działek sąsiednich.
13. Ze względu na nieustalony przebieg proj. obwodnicy parcele pomiędzy obwodnicą a kwartałem zainwestowania pozostałe po ostatecznym wydzieleniu pasa terenu dla obwodnicy zostaną przyłączone do działek sąsiednich.
14. Dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych przedłożonym przez inwestora projektem obwodnicy poszerzenie jej linii rozgraniczających o więcej niż 5 m, za zgodą właściciela terenów przyległych.
15. Do momentu budowy obwodnicy wyklucza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w wyznaczonym w rysunku planu korytarzu niebudowlanym stanowiącym rezerwę terenu pod budowę drogi. Ewentualną późniejszą budowę sieci w liniach rozgraniczających drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

§ 29

14 U

1. Teren przeznaczany pod usługi komercyjne wraz zielenią towarzyszącą i parkingami. Dopuszcza się lokalizację na terenach przeznaczonych pod usługi komercyjne stacji paliw np. z towarzyszącymi parkingami dla samochodów ciężarowych przejeżdżających przez miasto w ruchu tranzytowym.
2. Na całym terenie dopuszcza się lokalizację zainwestowania kubaturowego o funkcji usługowej, w tym usług gastronomii, handlu, administracji, hoteli itp.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi dla użytkowników,
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
4. Maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe lub 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 35%.
6. Powierzchnia biologicznie czynna wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 25%.
7. Ze względu na eksponowaną lokalizację od strony drogi krajowej ustala się wymóg stosowania materiałów wykończeniowych z kamienia, ceramiki, drewna, tynków mi-

neralnych itp. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych. W kolorystyce należy stosować barwy stonowane i zharmonizowane z otoczeniem.

8. Zakazuje się lokalizacji typowych obiektów kontenerowych.
9. Sytuując nowe zainwestowanie kubaturowe należy respektować nieprzekraczalne linie zabudowy określone w rysunku planu.
10. Istniejący budynek na działce 43/1 – do zachowania – z możliwością rozbudowy i adaptacji na cele usługowe.
11. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla osób zatrudnionych i użytkowników (por. ustalenia w § 13 ust. 3).
12. Obsługa komunikacyjna – projektowanymi ulicami wewnętrznymi (KDW) od strony ulicy Jeleniogórskiej (32 KD). Dopuszcza się realizację nowych włączeń do obwodnicy i ul. Jeleniogórskiej po szczegółowym uzgodnieniu warunków włączenia z zarządcami drogi.
13. Do czasu realizacji obwodnicy dopuszcza się obsługę komunikacyjną drogami tymczasowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających projektowanych ulic.
14. Wymaga się, aby projekt zagospodarowania terenu zawierał projekt zieleni.
15. Nie ogranicza się możliwości realizowania nowych nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów.
16. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 45%.
17. W rysunku planu przedstawiono orientacyjne podziały nieruchomości. Nie ogranicza się możliwości dokonywania innych niż zaproponowane podziałów nieruchomości, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem zapewnienia dojazdów do wszystkich działek wewnętrznymi ulicami dojazdowymi o szerokości min. 12 m w liniach rozgraniczających (por. ustalenia w § 55 ust. 4). Ustala się minimalną wielkość wydzielanych działek – 0,30 ha. Zaleca się scalenie i powtórny podział działek sąsiednich.
18. Ze względu na nieustalony przebieg proj. obwodnicy parcele pomiędzy obwodnicą a kwartałem zainwestowania pozostałe po ostatecznym wydzieleniu pasa terenu dla obwodnicy zostaną przyłączone do działek sąsiednich.
19. Dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych przedłożonym przez inwestora projektem obwodnicy poszerzenie jej linii rozgraniczających o więcej niż 5 m, za zgodą właściciela terenów przyległych.
20. Do momentu budowy obwodnicy wyklucza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w wyznaczonym w rysunku planu korytarzu niebudowlanym stanowiącym rezerwę terenu pod budowę drogi. Ewentualną późniejszą budowę sieci w liniach rozgraniczających drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

§ 30

15 MN

1. Niewielki zespół projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W niższych kondygnacjach budynków mieszkalnych dopuszcza się lokalizację sklepów, gabinetów lekarskich, kancelarii, biur i itp. punktów usługowych w lokalach użytkowych wydzielonych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,

- 2) sady, ogrody przydomowe, zieleń urządzona,
- 3) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe. Dachy strome, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni, kierunek głównej kalenicy – równoległy do ulicy Rzecznej.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 20%.
5. Powierzchnia biologicznie czynna wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 25%.
6. Zaleca się aby projektowana zabudowa nawiązywała gabarytami i charakterem architektonicznym do istniejących budynków willowych położonych w kwartale 27 MN. Dopuszcza się również podział terenu na mniejsze działki budowlane i lokalizację budynków mieszkalnych o mniejszych gabarytach. Wtórny podział nieruchomości należy wykonać w sposób umożliwiający dojazd do wszystkich wydzielonych działek.
7. Projektowana zabudowa winna charakteryzować się wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami takimi, jak:
 - 1) formą oraz wysokością dachu,
 - 2) układem kalenic,
 - 3) poziomem posadowienia podłogi i parteru,
 - 4) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
 - 5) linią zabudowy.
8. Dokonując wtórnej parcelacji terenu dla potrzeb sytuowanej tu zabudowy mieszkaniowej ustala się:
 - 1) warunek wydzielania wewnętrznych ulic dojazdowych o szerokości min. 10 m,
 - 2) minimalną powierzchnię działki dla wolnostojącego domku jednorodzinnego – 900 m²,
 - 3) minimalną szerokość frontu działki dla jednorodzinnego segmentu w zabudowie szeregowej – 9 m, w zabudowie bliźniaczej – 15 m, a w zabudowie wolnostojącej – 20 m.
9. Ze względu na nieustalony przebieg proj. obwodnicy parcele pomiędzy obwodnicą a kwartałem zainwestowania pozostałe po ostatecznym wydzieleniu pasa terenu dla obwodnicy zostaną przyłączone do działek sąsiednich.
10. Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną od strony ulicy Rzecznej lub ulicy lokalnej biegnącej wzdłuż południowej granicy kwartału (37 KD).
11. Dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych przedłożonym przez inwestora projektem obwodnicy poszerzenie jej linii rozgraniczających o więcej niż 5 m, za zgodą właściciela terenów przyległych.
12. Do momentu budowy obwodnicy wyklucza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w wyznaczonym w rysunku planu korytarzu niebudowlanym stanowiącym rezerwę terenu pod budowę drogi. Ewentualną późniejszą budowę sieci w liniach rozgraniczających drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

§ 31

16 US

1. Teren projektowanych terenowych urządzeń sportowych (stadion, boiska, korty, bieżnie, skocznie itp.) i/lub rekreacyjnych wraz z zielenią towarzyszącą i parkingami

oraz towarzyszącymi obiektami kubaturowymi typu szatnie, gastronomia, hotel sportowy itp.

2. Maksymalna dopuszczalna wysokość projektowanej zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
3. Linie rozgraniczające ustalono w rysunku planu jako orientacyjne, pozostawiając możliwość rezygnacji z części terenu w przypadku realizacji mniejszego programu niż zaproponowany w rysunku planu.
4. Obsługa komunikacyjna – od strony drogi lokalnej 37 KD.
5. Zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż zachodniej i południowo-zachodniej linii rozgraniczającej – jak w rysunku planu.

§ 32

17 MN/MW/U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN) i/lub wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) parkingi,
 - 3) sady, ogrody przydomowe, zieleń urządzona,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się wyburzenie budynków przyszpitalnych i zastąpienie ich nową zabudową kubaturową.
4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków na działkach nr 97/8, 97/9, 97/10 oraz ich funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się również możliwość adaptowania tych budynków na funkcje usługowe lub ich zastąpienia nową zabudową kubaturową.
5. Zaleca się lokalizację obiektów o funkcji usługowej na działkach położonych w sąsiedztwie szpitala, zajmowanych w stanie istniejącym przez gospodarcze budynki przyszpitalne. Na działce nr 97/24 zaleca się lokalizację budynków mieszkalnych jedno- lub wielorodzinnych (małe domy mieszkalne).
6. Pomiędzy zespołem istniejących garaży boksowych oraz stacją transformatorową dopuszcza się lokalizację nowych zespołów garaży boksowych lub/i realizację parkingu samochodów osobowych np. dla pracowników i użytkowników sąsiedniego terenu usługowego.
7. W rysunku planu przedstawiono zasięgi ustanowionej strefy „B” – ochrony konserwatorskiej. Prace budowlane przy istniejących budynkach oraz lokalizację nowych obiektów należy poprzedzić uzgodnieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie ich usytuowania, gabarytów oraz form architektonicznych.
8. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania. Ewentualna realizacja nowej zabudowy nie może powodować wycinania istniejącego wartościowego drzewostanu. Dopuszcza się wycięcia pojedynczych drzew w wypadkach uzasadnionych ich stanem zdrowotnym.
9. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość projektowanych obiektów – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe – dla budynków mieszkalnych jednorodzin-

nych i 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe – dla budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych.

10. Projektowana zabudowa jednorodzinna winna charakteryzować się wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami takimi, jak:
 - 1) formą oraz wysokością dachu,
 - 2) układem kalenic,
 - 3) poziomem posadowienia podłogi i parteru,
 - 4) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
 - 5) linią zabudowy.
11. Ustala się wymóg stosowania materiałów wykończeniowych z kamienia, ceramiki, drewna, tynków mineralnych itp. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych. W kolorystyce należy stosować barwy stonowane i zharmonizowane z otoczeniem.
12. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 20% dla zabudowy mieszkaniowej, 30% dla usług.
13. Powierzchnia biologicznie czynna wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 25%.
14. Dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni.
15. Obsługa komunikacyjna – od strony istniejącej drogi biegnącej wzdłuż północnej granicy kwartału (37 KD).
16. Zaleca się zachowanie zlokalizowanych w obrębie kwartału sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
17. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości innych niż w rysunku planu, pod warunkiem zapewnienia dojazdów do wszystkich działek wewnętrznymi ulicami dojazdowymi o szerokości min. 10 m w liniach rozgraniczających (por. ustalenia w § 55 ust. 4). Minimalna wielkość działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 800 m², działek przeznaczonych pod zabudowę usługową – 1000 m².

§ 33

18 U,ZP

1. Teren istniejącego szpitala miejskiego wraz z towarzyszącymi mu obiektami gospodarczymi i zielenią wysoką.
2. Budynek szpitala do bezwzględneho zachowania.
3. Dopuszcza się zachowanie obecnej funkcji budynku szpitala lub jego adaptację na inne cele usługowe związane z opieką zdrowotną, usługami opiekuńczo wychowawczymi, sanatoryjnymi, hotelowymi itp.
4. Wszelkie prace remontowe i inne roboty budowlane lub ewentualna rozbudowa w obiekcie winny być prowadzone w sposób nie naruszający jego architektonicznych walorów zewnętrznych.
5. W rysunku planu przedstawiono zasięgi ustanowionej strefy „B” – ochrony konserwatorskiej. Prace budowlane przy istniejących budynkach oraz lokalizację nowych obiektów należy poprzedzić uzgodnieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie ich usytuowania, gabarytów oraz form architektonicznych.

6. Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 97/5 oraz jego dotychczasowej funkcji. Dopuszcza się również możliwość adaptowania budynku na inne w/w funkcje lub jego zastąpienie nową zabudową kubaturową.
7. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania. Ewentualna realizacja nowej zabudowy nie może powodować wycinania istniejącego wartościowego drzewostanu. Dopuszcza się wycięcia pojedynczych drzew w wypadkach uzasadnionych ich stanem zdrowotnym.
8. Dopuszcza się wycięcie pojedynczych drzew kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem, wymagając w uzasadnieniu wniosku o usunięcie drzew przedłożenia szczegółowej inwentaryzacji i waloryzacji dendroflory oraz wprowadzenia nasadzeń zastępczych.
9. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość projektowanych obiektów – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
10. Ustala się konieczność stosowania materiałów wykończeniowych z kamienia, ceramiki, drewna, tynków mineralnych itp. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych. W kolorystyce należy stosować barwy stonowane i zharmonizowane z otoczeniem.
11. Dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni.
12. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych osób zatrudnionych i użytkowników (por. ustalenia w § 13 ust. 3). Dopuszcza się ewentualną lokalizację parkingu tylko na terenie 17 MN/MW/U.
13. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Rzecznej oraz z istniejącej drogi biegnącej wzdłuż północnej granicy kwartału (37 KD).
14. Dopuszcza się możliwość dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 34

19 ZP,WS

1. Teren zieleni wysokiej oraz wód powierzchniowych – rekreacyjno-sportowy.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) elementy małej architektury i komunikacji pieszej,
 - 2) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.

§ 35

20 MN

1. Zespół istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże,
 - 3) sady, ogrody przydomowe, zieleń urządzona,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.

3. Dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę istniejących budynków.
4. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych.
5. Maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe.
6. Dachy dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni. Kierunek kalenicy głównej – jak w istniejących budynkach.
7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 20%. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się możliwość powiększenia wskaźnika zabudowy działki maksymalnie o 20 m².
8. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wydzielonych działek – min.25%.
9. Obsługa komunikacyjna – drogami wewnętrznymi od strony ulicy Rzeczej.
10. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dojazdów do wszystkich działek.

§ 36

21 W

1. Studnie głębinowe stanowiące ujęcie wody dla szpitala i inne urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę. Ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) zieleń urządzona,
 - 3) inne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. W rysunku planu przedstawiono zasięgi stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia.

§ 37

22 R

1. Tereny otwarte użytkowane rolniczo.
2. Przeznaczenie uzupełniające to:
 - 1) szklarnie, uprawy pod foliami, ogrody, sady, plantacje,
 - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - 3) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - 4) stawy hodowlane, zbiorniki wodne o funkcjach rekreacyjnych i krajobrazowych, inne wody otwarte,
 - 5) urządzenia melioracji wodnych,
 - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. W rysunku planu ustalono chroniony wgląd widokowy. Zakazuje się lokalizacji w obrębie całego terenu wszelkiej zabudowy kubaturowej oraz napowietrznych linii energetycznych wysokich napięć, masztów telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych, urządzeń reklamowych itp.

§ 38

23 R,ZL

1. Tereny otwarte użytkowane rolniczo oraz zieleń leśna.
2. Przeznaczenie uzupełniające to:
 - 1) szklarnie, uprawy pod foliami, ogrody, sady, plantacje,
 - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - 3) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - 4) stawy hodowlane, zbiorniki wodne o funkcjach rekreacyjnych i krajobrazowych, inne wody otwarte,
 - 5) urządzenia melioracji wodnych i przeciwpożarowe,
 - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W rysunku planu ustalono obszary wskazane do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych.
4. Ze względu na atrakcyjność terenu zaleca się tu realizację ścieżek spacerowych, punktów widokowych oraz wykorzystanie terenu pod organizację czasowych imprez plenerowych, wystawienniczych i okolicznościowych. Dopuszcza się również lokalizację terenowych urządzeń sportowych uzupełniających zainwestowanie projektowane w kwartale 16 US.
5. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.
7. W rysunku planu ustalono chroniony wgląd widokowy. Zakazuje się lokalizacji w obrębie całego terenu wszelkiej zabudowy kubaturowej oraz napowietrznych linii energetycznych wysokich napięć, masztów telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych, urządzeń reklamowych itp.
8. W południowej części terenu znajduje się udokumentowane złożo surowców mineralnych – nie przewiduje się jego eksploatacji.

§ 39

24 R

1. Tereny otwarte użytkowane rolniczo.
2. Przeznaczenie uzupełniające to:
 - 1) szklarnie, uprawy pod foliami, ogrody, sady, plantacje,
 - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - 3) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - 4) stawy hodowlane, zbiorniki wodne o funkcjach rekreacyjnych i krajobrazowych, inne wody otwarte,
 - 5) urządzenia melioracji wodnych,
 - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Istniejąca zieleń leśna do zachowania.

§ 40

25 U,UR

1. Teren zespołu zabudowy usługowej (U) i rzemieślniczej (UR).
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne istniejące i projektowane ograniczone do właścicieli lub użytkowników obiektów podstawowych,
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) sady, ogrody przydomowe, zieleń urządzone,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i adaptację istniejących obiektów. Dopuszcza się również ich rozbudowę pod warunkiem zachowania ustalonych wskaźników lub powiększenia wskaźnika zabudowy działki maksymalnie o 20 m² – w przypadku przekroczenia wskaźników w stanie istniejącym. Wymaga się dostosowywania do budowywanych części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu.
 4. Dla obszaru ustanowiono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Prace budowlane przy istniejących budynkach oraz lokalizację nowych obiektów należy poprzedzić uzgodnieniem z Państwową Służbą Ochrony Zabytków w zakresie ich usytuowania, gabarytów oraz form architektonicznych.
 5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe dla budynków mieszkalnych, 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe dla obiektów usługowych i rzemieślniczych.
 6. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Rzecznej.
 7. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 41

26 R,ZZ

1. Tereny otwarte. Obszar upraw rolniczych i użytków zielonych.
2. Przeznaczenie uzupełniające to:
 - 1) szklarnie, uprawy pod foliami, ogrody, sady, plantacje,
 - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - 3) zieleń urządzone i nieurządzone,
 - 4) stawy hodowlane, zbiorniki wodne o funkcjach rekreacyjnych i krajobrazowych, inne wody otwarte,
 - 5) urządzenia melioracji wodnych,
 - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zieleń leśna – do zachowania.
4. W rysunku planu ustalono obszar wskazany do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego.
5. Na terenach narażonych na zalanie wodami powodziowymi (ZZ) wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.
6. Na pozostałych terenach dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej oraz obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.
7. Maksymalna dopuszczalna wysokość projektowanej zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe.
8. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 30%.

9. Ze względu na walory terenu zaleca się tu realizację ścieżek spacerowych, wież widokowych, miejsc biwakowych i innych urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji.
10. Napowietrzne linie elektroenergetyczne SN L-102-34 i L-835-03 przecinające teren – do zachowania.
11. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 42

27 MN

1. Zespół projektowanych domków jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji obiektów usługowych o maksymalnej powierzchni 80 m². W budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację sklepów, gabinetów lekarskich, kancelarii, biur i innych punktów usługowych mieszczących się w lokalach użytkowych wydzielonych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) sady, ogrody przydomowe, zieleń urządzone,
 - 3) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe. Dachy strome, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni. Kierunek głównej kalenicy – jak w budynkach istniejących.
4. Projektowana zabudowa mieszkaniowa winna charakteryzować się jednakowymi lub wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami takimi, jak:
 - 1) formą oraz wysokością dachu,
 - 2) układem kalenic,
 - 3) poziomem posadowienia podłogi i parteru,
 - 4) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
 - 5) linią zabudowy.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 20%.
6. Powierzchnia biologicznie czynna wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 25%.
7. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych pod warunkiem zachowania ustalonych wskaźników zabudowy. Wymaga się dostosowywania dobudowywanych części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu.
8. Wymaga się respektowania linii zabudowy ustalonych w rysunku planu.
9. Na działce 123/23 – ze względu na rzeźbę terenu – w przypadku braku zainteresowania budową budynku mieszkalnego dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej.
10. Dopuszcza się inny niż przedstawiony w rysunku planu podział nieruchomości przy zachowaniu minimalnej wielkości wydzielonych działek 2000 m².
11. Obsługa komunikacyjna kwartału – od strony ulicy Rzecznej, za pośrednictwem istniejącej i projektowanej drogi wewnętrznej.

§ 43

28 R,ZZ

1. Tereny otwarte. Obszar upraw rolniczych i użytków zielonych.
2. Przeznaczenie uzupełniające to:
 - 1) szklarnie, uprawy pod foliami, ogrody, sady, plantacje,
 - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - 3) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - 4) stawy hodowlane, zbiorniki wodne o funkcjach rekreacyjnych i krajobrazowych, inne wody otwarte,
 - 5) urządzenia melioracji wodnych,
 - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zieleń leśna – do zachowania.
4. Ze względu na zagrożenie zalaniem wodami powodziowymi wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.
5. Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 20 kV przecinająca teren – do zachowania.
6. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu, pod warunkiem zapewnienia dojazdów do wszystkich wydzielonych działek.
7. Zaleca się nasadzenie zieleni wysokiej w sąsiedztwie terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej (27 MN) oraz zieleni o charakterze izolacyjnym w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej obwodnicy.

§ 44

29 WS

1. Fragment koryta rzeki Kwisy wraz z terenami przyległymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia wodne,
 - 2) hydrologiczno-meteorologiczne urządzenia pomiarowe,
 - 3) urządzenia związane z rekreacją i uprawianiem sportów wodnych,
 - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się:
 - 1) zakaz naruszania naturalnego biegu rzek i ukształtowania brzegów, z wyjątkiem prac konserwacyjnych i zabezpieczających przed powodzią,
 - 2) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki.

Szczegółowe ustalenia dla dróg

§ 45

30 KD L 1/2

1. Istniejąca ulica Rzeczna. Droga lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.
3. Ustala się:
 - 1) przekrój półuliczny,
 - 2) przebieg ścieżki rowerowej na całej długości ulicy,
 - 3) zachowanie wartościowej istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem.

4. Droga prowadzi ruch autobusowy, dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych w liniach rozgraniczających.

§ 46

31 KD L 1/2

1. Fragment istniejącej ulicy lokalnej łączącej miasto Gryfów z Wieżą. Jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się trwała adaptację stanu istniejącego.

§ 47

32 KD GP 1/2

1. Fragment odcinka ulicznego drogi krajowej nr 30. Droga główna ruchu przyspieszonego, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.
3. Nie określa się charakteru przekroju drogi.

§ 48

33 KD G

1. Rezerwa terenu pod projektowaną obwodnicę w ciągu drogi wojewódzkiej nr 360.
2. W rysunku planu wyznaczono pas terenu wyłączony spod zabudowy.
3. Obiekty i urządzenia budowlane mogą być wznoszone jako tymczasowe, a ich usunięcie w przypadku budowy drogi następuje na koszt właściciela, bez odszkodowania.
4. Do momentu budowy obwodnicy wyklucza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w wyznaczonym w rysunku planu korytarzu niebudowlanym stanowiącym rezerwę terenu pod budowę drogi. Ewentualną późniejszą budowę sieci w liniach rozgraniczających drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.
5. Linie rozgraniczające określono w rysunku planu jako orientacyjne. Po ostatecznym wydzieleniu terenu dla projektowanej obwodnicy tereny przyległe zostaną przyłączone do posesji położonych w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej obwodnicy.
6. Dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych przedłożonym przez inwestora projektem drogi, poszerzenie jej linii rozgraniczających o więcej niż 5 m, za zgodą właściciela terenów przyległych.

§ 49

34 KD L 1/2

1. Projektowana ulica lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa. Przekrój uliczny lub półuliczny.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.

§ 50

35 KD L 1/2

1. Projektowana ulica lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa. Przekrój uliczny lub półuliczny.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m.

§ 51

36 KD D 1/2

Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – 10 m. Przekrój uliczny lub półuliczny.

§ 52

37 KD L1/2

W części istniejąca, w części projektowana ulica lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – 12 m. Przekrój uliczny lub półuliczny.

§ 53

38 KD D1/2

Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – 10 m. Przekrój uliczny lub półuliczny.

§ 54

KDW

Projektowane wewnętrzne ulice dojazdowe, jednojezdniowe, dwupasowe, o min. szerokości 10 m. (por. ustalenia w § 55 ust. 4) – jeśli ustalenia szczególne dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 55

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem

1. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi przedstawiono w rozdziale 3 nin. uchwały.
2. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.
3. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg publicznych – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne.
4. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielania pasów drogowych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość działek dla ulic dojazdowych – 10 m na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MW), 12 m na terenach zabudowy usługowej i rzemieślniczej (U, US, UC,UR) i na terenach obsługi komunikacji samochodowej (KS) oraz 15 m na terenach zajmowanych przez funkcje produkcyjne (P).
5. W granicach objętych planem nie ma obszarów wymagających przeprowadzania scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.
6. W obrębie całego obszaru objętego planem dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 100 m² pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 56
**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,
urządzenia i użytkowania terenów**

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem ich uporządkowania do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Na niezabudowanych terenach mogą być lokalizowane - jako czasowe - nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.
3. Dopuszcza się wykonanie w liniach rozgraniczających projektowanych ulic tymczasowych dróg dojazdowych służących obsłudze projektowanego zainwestowania do czasu realizacji projektowanej obwodnicy.
4. Tymczasowe obiekty i urządzenia budowlane lokalizowane w obrębie rezerwy terenu pod budowę obwodnicy winny być usunięte w momencie budowy drogi na koszt właściciela, bez odszkodowania.

§ 57
**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa
w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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

Rozdział 5
Ustalenia końcowe

§ 58

W przypadku zmiany użytych definicji ustawowych lub nazw instytucji i organów, o których mowa w uchwale odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmian, co nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

§ 59

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 60

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

§ 61

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Gryfów Śląski.