

**UCHWAŁA NR XLIV/265/18
RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ**

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 3, 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 38 pkt 1, 2 i 3 i art. 38a ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/99/16 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój, zmienioną uchwałą Nr XIX/111/16 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVIII/99/16 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 1 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jedlina-Zdrój przyjętego uchwałą Nr XXXIX/208/2010 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 10 listopada 2010 roku, Rada Miasta Jedlina-Zdrój uchwała co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój zwaną dalej planem miejscowym.

2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków - załącznik nr 2;
- 2) wykaz obiektów i obszarów ujętych w wykazie zabytków - załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 4;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego - załącznik nr 5.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar miasta Jedlina w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój uchwalonego uchwałą Nr XV/84/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 marca 2012 r., z wyłączeniem terenu objętego uchwałą NR VII/37/15 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój dla fragmentu uchylonego wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16 maja 2013 r. sygn. Akt II SA/Wr 665/12.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) obszary zagrożone powodzią;
- 6) strefa ochronna napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) granica terenu zamkniętego;
- 8) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego;
- 9) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 10) granice stref ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych;
- 11) obiekty i obszary ujęte w wykazie zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina–Zdrój;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz przepisy gminne;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, zadaszenia wejściowe, ganki, schody i podjazdy, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
 - b) regulacji tej nie podlegają tarasy bez podpiwniczenia, podziemne części budynków i budowli oraz budowle, budynki portierni i wag;
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży oraz towarzyszących funkcji podstawowej wolnostojących budynków usługowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 9) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu detalicznego (z wyłączeniem stacji paliw), gastronomii, rzemiosła, oświaty, kultury i rozrywki, ochrony zdrowia (żłobki, pojedyncze gabinety: lekarskie, fizjoterapeutyczne, apteki), pomocy i opieki społecznej, obsługi turystyki (hotele, motele, hostele, schroniska, pensjonaty), instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych (w tym przedstawicielstw), gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności, usług związanych z wykonywaniem wolnych zawodów oraz innych mających charakter obsługi i ośrodków dyspozycji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania tj. ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska;
- 10) produkcji - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania, przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób

nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania tj. ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska;

- 11) istniejącej zwartej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową istniejącą w dniu wejścia w życie planu miejscowego, usytuowaną bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów odrębnych, obejmującą co najmniej 2 sąsiadujące ze sobą działki;
- 12) dachach stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe oraz mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy (nie dotyczy dachów mansardowych);
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod budynkami na działce budowlanej, wyznaczonych przez powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku, takich jak: podziemne części budynku, studzienki piwniczne, pochylnie i schody zewnętrzne, tarasy naziemne, powierzchnie pod daszkami ochronnymi.
- 14) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne nadziemne i podziemne obiekty liniowe, obiekty kubaturowe oraz budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu i utylizacji ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 15) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, parkingi, zbiorniki wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa zagrodowa – oznaczona symbolem RM;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczona symbolem MW;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna – oznaczona symbolem MN/MW;
- 5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MN/U;
- 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usług turystyki – oznaczona symbolem MN/UT;
- 7) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MW/U;
- 8) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – oznaczona symbolem M/U;
- 9) zabudowa usługowa – oznaczona symbolem U;
- 10) usługi zdrowia – oznaczone symbolem UZ;
- 11) usługi turystyki – oznaczone symbolem UT;
- 12) usługi zdrowia z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – oznaczone symbolem UZ/MW;
- 13) usługi zdrowia i/lub turystyki – oznaczone symbolem UZ/UT;
- 14) usługi publiczne – oznaczone symbolem UP;
- 15) zabudowa kultu religijnego - oznaczona symbolem UKr;
- 16) zabudowa usługowo-produkcyjna - oznaczona symbolem U/P;
- 17) sport i rekreacja - oznaczony symbolem US;
- 18) elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
- 19) telekomunikacja - oznaczone symbolem T;

- 20) zaopatrzenie w wodę - oznaczone symbolem W;
- 21) zaopatrzenie w gaz - oznaczone symbolem G;
- 22) tereny rolne - oznaczone symbolem Rb;
- 23) tereny rolne z zakazem zabudowy - oznaczone symbolem R;
- 24) zieleń urządzona - oznaczona symbolem ZP;
- 25) zieleń - oznaczona symbolem Z;
- 26) lasy i zadrzewienia - oznaczone symbolem ZL;
- 27) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;
- 28) drogi główne - oznaczone symbolami KDG;
- 29) droga zbiorcza - oznaczona symbolem KDZ;
- 30) drogi lokalne - oznaczone symbolem KDL;
- 31) drogi dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 32) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX;
- 33) drogi wewnętrzne - oznaczona symbolem KDW;
- 34) drogi gospodarcze transportu rolnego i leśnego - oznaczone symbolem KDg;
- 35) obsługa komunikacji – parking - oznaczona symbolem KSU;
- 36) tereny komunikacji kolejowej - oznaczone symbolem KK.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, a w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy, obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się wymóg kształtowania nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących w nawiązaniu do istniejącej sąsiadującej zabudowy;
- 4) wśród istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
 - b) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
- 5) w zabudowie: zagrodowej (RM), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MN/MW), mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki (MN/UT), mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U) oraz mieszkaniowo-usługowej (M/U) i usług zdrowia z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (UZ/MW) należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
- 6) dopuszcza się adaptację mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej na cele usług turystyki;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym;
- 8) zakazuje się lokalizacji zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż cieków wodnych w pasie o szerokości 4 m od górnej krawędzi skarpy;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na obszarze objętym planem miejscowym ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:

- 1) *Specjalny Obszar Ochrony „Góry Kamienne” (PLH 020038);*
- 2) *Specjalny Obszar Ochrony „Ostoja nietoperzy Gór Sowich” (PLH 020071);*
- 3) *Specjalny Obszar Ochrony Ptaków „Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie” (PLH 020010);*
- 4) *Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich wraz z otuliną – dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z Rozporządzeniem Nr 7 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 63, poz. 810);*
- 5) *Park Krajobrazowy Gór Sowich – dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z Rozporządzeniem Nr 6 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Gór Sowich (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 101, poz. 1718), zmienione Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 12 listopada 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 303, poz. 3495).*

2. Na obszarze objętym planem miejscowym ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają cenne siedliska przyrodnicze objęte ochroną systemu NATURA 2000, oznaczone na rysunku planu miejscowego:

- 1) 8220 – *ściany skalne i urwiska krzemianowe;*
- 2) 9180 – *jaworzyny i lasy klonowo – lipowe na stokach i zboczach;*
- 3) 9110 – *kwaśne buczyny;*
- 4) 91E0 – *łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe;*
- 5) 9130 – *żyźne buczyny;*
- 6) 6510 – *niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie;*
- 7) 6520 – *górskie łąki konietlicowe użytkowane ekstensywnie.*

3. Na obszarze objętym planem miejscowym ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają stanowiska flory i fauny, oznaczone na rysunku planu miejscowego.

4. Pomniki przyrody:

- 1) w odniesieniu do pomnika przyrody (*tulipanowiec amerykański Liriodendron tulipifera*)) znajdującego się na terenie 8.1M/U (dz. 36/2) obowiązują wymagania ochronne określone w *Rozporządzeniu Nr 11 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 8 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 221, poz. 2494)* oraz w przepisach odrębnych;
- 2) w odniesieniu do pomnika przyrody (komin wulkaniczny - odsłonięcie geologiczne, fragment dawnego łomu) znajdującego się na terenie 26.15ZL (dz. 4/3) obowiązują wymagania ochronne określone w *Rozporządzeniu Nr 11 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 8 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 221, poz. 2494)* oraz w przepisach odrębnych;

5. Ustala się rodzaje terenów objętych ochroną przed hałasem, dla których obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych:

- 1) tereny: usług zdrowia (10UZ) i usług zdrowia z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (12UZ/MW) położone w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej – kwalifikuje się jako tereny strefy „A” ochrony uzdrowiska;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej (RM) - kwalifikuje się jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej (MW) - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnnej (MN/MW) - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki (MN/UT) - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U) - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U) - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 10) tereny zabudowy usługowej (U) - kwalifikuje się jako tereny domów opieki społecznej i szpitali w miastach;
- 11) tereny usług turystyki (UT) - kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 12) tereny usług zdrowia i/lub turystyki (UZ/UT) - kwalifikuje się jako tereny domów opieki społecznej i szpitali w miastach;
- 13) tereny usług publicznych (UP) - kwalifikuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 14) tereny usług sportu i rekreacji (US) - kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

6. Działalność usługowa, produkcyjna lub rzemieślnicza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny niebędące własnością operatora.

7. Ustala się w strefach: „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowskiej zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej i usługowej, które mogą w sposób negatywny wpływać na funkcję uzdrowską.

8. Ustala się w granicach obszaru objętego planem zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem następujących rodzajów działalności wyszczególnionych w przepisach odrębnych:

- 1) inwestycji w zakresie przesyłowej i dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) inwestycji celu publicznego;
- 3) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli, zlokalizowanych poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 4) stałych pól kempingowych lub karawaningowych;
- 5) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 6) zabudowy usługowej, w szczególności szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 7) parków rozrywki, pól golfowych i stadionów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 8) tras narciarskich, bobslejowych, wyciągów narciarskich, skoczni narciarskich oraz urządzeń towarzyszących;
- 9) wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę;
- 10) poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalin;
- 11) instalacji do produkcji wyrobów ceramicznych;
- 12) instalacji do produkcji wyrobów ze szkła, w tym włókna szklanego lub wyrobów ze szkła;
- 13) tartaków i stolarni, posiadających instalacje do impregnacji drewna;
- 14) zabudowy przemysłowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

- 15) stacji demontażu pojazdów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, realizowanych na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w ust 7 pkt 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 15, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 17) instalacje do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych;
- 18) instalacje do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego;
- 19) instalacje do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich;
- 20) instalacje do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów;
- 21) instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych;
- 22) budowli przeciwpowodziowych;
- 23) budowli piętrzących wodę;
- 24) urządzeń do przerzutu wody w celu zwiększania zasobów wodnych innych cieków naturalnych;
- 25) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych;
- 26) zmiany lasu lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienia mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 27) gospodarowania wodą w rolnictwie.

9. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej;

10. Dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych symbolem U/P obowiązują ograniczenia w zakresie budowy nowych i przebudowy istniejących zakładów wynikające z przepisów odrębnych w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej, z dopuszczeniem inwestycji związanych z ograniczaniem negatywnego oddziaływania zakładów produkcyjnych na stan środowiska i zdrowie ludzi oraz na walory uzdrowiskowe uzdrowiska Jedlina-Zdrój.

11. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków, z wyłączeniem wód opadowych lub roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych.

12. Ustala się obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Zasady ochrony i rozwoju funkcji lecznictwa uzdrowiskowego

oraz ochrony złoza wód leczniczych

1. Dla obszaru objętego planem miejscowym ustala się granice stref ochrony uzdrowiskowej wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 2) strefa „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 3) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej.

2. W strefach ochrony uzdrowiskowej obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego i uzdrowisk oraz ze statutu uzdrowiska.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków (załącznik nr 2 do niniejszej uchwały) obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Dla budynków i obszarów ujętych w wykazie zabytków (załącznik nr 3 do niniejszej uchwały) ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega bryła, geometria dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały wykończeniowe, detal architektoniczny, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych, podziały stolarki okiennej, historyczna stolarka drzwiowa;
- 2) zakaz dociepleń zewnętrznych budynków zacierających cechy stylistyczne obiektu takie jak: gzymsy, nadproża, elementy dekoracyjne, proporceje i obudowę otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zakaz docieplania zewnętrznych ścian z cegły licowej lub kamienia;
- 4) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne) na wyeksponowanych elewacjach.

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych, wyznaczoną dla: układu urbanistycznego uzdrowiska Jedlina-Zdrój, układu przestrzennego najstarszej części dawnej wsi Jedlinka oraz obszaru osiedla budynków mieszkalnych przy ulicach: *F. Chopina*, *Cmentarnej*, *Leśnej*, *Piastowskiej* i *Południowej*, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 2) nowa zabudowa winna uwzględniać historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną i stanowić jej uzupełnienie i kontynuację w zakresie: formy i bryły oraz materiałów wykończeniowych;
- 3) nowa zabudowa winna nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 4) nowa zabudowa nie może przekraczać wysokością sąsiadującej zabudowy historycznej;
- 5) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 6) do robót wykończeniowych należy stosować naturalne materiały budowlane takie jak: drewno, kamień, ceramika budowlana;
- 7) kolorystyka obiektów oraz sposób przekrycia dachów winny respektować zabytkowy charakter układu przestrzennego;
- 8) nie należy wprowadzać nowych dominant architektonicznych w granicach układu przestrzennego;

5. Ustala się strefę ochrony archeologicznej, wyznaczoną dla obszaru dworskiego z okresu renesansu, w której ze względu na domniemanie zawartości relikwów zabytków archeologicznych dla inwestycji związanych z robotami ziemnymi wymagane jest przeprowadzanie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:

- 1) w granicach oznaczonych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzania badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszary oznaczonych stanowisk archeologicznych należy wyłączyć z możliwości zalesiania.

7. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:

- 1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

8. Nową zabudowę w granicach obszaru objętego planem należy projektować w sposób zapewniający dostosowanie do krajobrazu i otaczającej zabudowy o tradycyjnej, historycznej architekturze, Skala, bryła oraz forma architektoniczna winny w sposób harmonijny wpisywać się w otaczający krajobraz kulturowy. Do robót wykończeniowych należy stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji architektonicznej.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, zieleni urządzonej i wiat przystankowych w granicach terenów dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, parterowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) o wysokości nie większej niż 4 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 3) ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% oznaczonych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne; na tych obszarach wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

3. W granicach obszaru objętego planem występują następujące udokumentowane złoża:

- 1) złoża wód leczniczych „Jedlina Zdrój”;
- 2) złoża węgla kamiennego „Julia”;
- 3) złoża barytu „Jedlinka”;
- 4) złoża węgla kamiennego „Chrobry”;
- 5) złoża węgla kamiennego „Walbrzych- Gaj”.

4. Określa się granice obszaru i terenu górniczego dla złoża wód leczniczych „Jedlina Zdrój” oznaczone na rysunku planu.

5. Określa się granice obszaru górniczego złoża węgla kamiennego „Julia”, oznaczone na rysunku planu.

6. W granicach oznaczonych na rysunku planu: udokumentowanych złóż kopalin i wód leczniczych oraz obszarów i terenów górniczych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

7. W granicach terenów zaopatrzenia w wodę oznaczonych na rysunku planu symbolami od 20.1W do 20.6W oraz dla ujęć wód podziemnych oznaczonych symbolami J-300 i J-600 obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności *pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód w zakresie poboru wody z ujęć wody zlokalizowanych na terenie gminy Jedlina – Zdrój wydanego decyzją Starosty Wałbrzyskiego z dnia 28 grudnia 2000 roku (WOS-6223/21/2000) udzielonego do dnia 31 grudnia 2019 roku.*

8. Określa się granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MN/MW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki (MN/UT):

a) w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej:

- 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 200 m² dla zabudowy usługowej;

- b) poza granicami strefy „B” ochrony uzdrowiskowej:
- 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
 - 1500 m² dla zabudowy pensjonatowej;
 - 400 m² dla zabudowy obsługi turystyki;
 - 200 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MN/MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U):
- a) 1500 m² w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej,
 - c) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej poza granicami strefy „B” ochrony uzdrowiskowej,
- 3) tereny: zabudowy usługowej (U), usług turystyki (UT), usług zdrowia i/lub turystyki (UZ/UT), usług publicznych (UP): 1000 m²;
- 4) tereny 10UZ i 12UZ/MW w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej: 1500 m²;
- 5) tereny kultu religijnego (UKr), usług sportu i rekreacji (US): 400 m²;
- 6) tereny: usługowo-produkcyjne (U/P): 1000 m²;
- 7) 4 m² w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja), parkingi i zieleń urządzoną w granicach terenów wymienionych w pkt 1 – 6.

2. Minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MN/MW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki (MN/UT):
- a) w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej:
 - 25 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 30 m dla zabudowy pensjonatowej,
 - 20 m dla zabudowy obsługi turystyki,
 - 10 m dla zabudowy usługowej,
 - 25 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony uzdrowiskowej:
 - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
 - 30 m dla zabudowy pensjonatowej;
 - 20 m dla zabudowy obsługi turystyki;
 - 10 m dla zabudowy usługowej;

- 2) tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MN/MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U):
 - a) 20 m w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,
 - b) 25 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej,
 - c) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej poza granicami strefy „B” ochrony uzdrowiskowej,
 - 3) tereny: zabudowy usługowej (U), usług turystyki (UT), usług zdrowia i/lub turystyki (UZ/UT), usług publicznych (UP): 20 m;
 - 4) tereny 10UZ i 12UZ/MW w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej: 20 m;
 - 5) tereny kultu religijnego (UKr), usług sportu i rekreacji (US): 20 m;
 - 6) tereny: usługowo-produkcyjne (U/P): 25 m;
 - 7) 2 m w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja), parkingi i zieleń urządzoną w granicach terenów wymienionych w pkt 1 – 6.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 30^\circ$.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

w tym zakaz zabudowy

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) elektroenergetyczna sieć przesyłowa: ustala się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV - szerokość strefy ochronnej po 20 m licząc od osi linii - łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 40 m,
- 2) elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna: ustala się strefę ochronną napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV - szerokość strefy ochronnej po 11 m licząc od osi linii - łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 22 m;
- 3) w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV i średniego napięcia SN 20kV ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - c) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
 - d) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem;

2. Gazociągi: W strefach kontrolowanych gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia *DN200 1,6MPa* i *DN100 1,6MPa* obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych odniesieniu do różnych rodzajów zamierzeń inwestycyjnych.

3. Tereny zamknięte: W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego, wyznaczonej w odległości 10 m od granic terenów zamkniętych, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

4. Ustala się zakaz zabudowy na:

- 1) terenach rolnych oznaczonych symbolami od 23.1R do 23.11R;
- 2) terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od 24.1ZP do 24.4ZP;
- 3) terenach zieleni oznaczonych symbolami od 25.1Z do 25.10Z;

- 4) terenach lasów i zadrzewień oznaczonych symbolami od 26.1ZL do 26.65ZL;
 - 5) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% oznaczonych na rysunku planu terenach obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy.
5. Zagospodarowanie terenów wzdłuż granic terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) podstawowym układem komunikacyjnym dla obszaru objętego planem miejscowym, stanowiącym powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowią drogi publiczne oznaczone na rysunku planu miejscowego:
 - a) KDG – drogi publiczne klasy głównej,
 - b) KDZ – drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - c) KDL – drogi publiczne klasy lokalnej,
 - d) KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych lub wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż:
 - a) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie; warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego) lub wiaty garażowej,
 - b) co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej podstawowych lub uzupełniających funkcji usługowych,
 - c) w granicach terenów: UP i UKr co najmniej 5 miejsc parkingowych;
 - d) w granicach terenów zabudowy: usługowo-produkcyjnej U/P - co najmniej 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się wyznaczanie części niezbędnych miejsc postojowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych oraz na terenach o innych funkcjach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc parkingowych w przypadku zapewnienia miejsc do parkowania na parkingach i w garażach znajdujących się poza terenem inwestycji;
- 8) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- 9) miejsca parkingowe należy realizować: jako utwardzone w całości lub w części, w garażach nadziemnych lub podziemnych;
- 10) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:

a) do 2 działek budowlanych:

- nie mniej niż 5 m szerokości w liniach podziału geodezyjnego,
- obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m;
- przy drodze wewnętrznej bez możliwości przejazdu jednokierunkowego należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m.

b) do 3 – 8 działek budowlanych:

- nie mniej niż 8 m szerokości w liniach podziału geodezyjnego,
- obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m.

c) do więcej niż 8 działek budowlanych: nie mniej niż 10 m szerokości w liniach podziału geodezyjnego,

- 11) dla dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 9 ustala się obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m;
- 12) wskazany na rysunku planu proponowany orientacyjny przebieg obwodnicy miasta Jedlina - Zdrój ma wyłącznie znaczenie informacyjne.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się likwidację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z dystrybucyjnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych i studni.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową, powierzchniowo lub rowami odwadniającymi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora, do wód powierzchniowych, do otwartych zbiorników odparowująco-retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110kV oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 20kV; w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 14 ust 1;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu miejscowego oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia *DN200 1,6MPa* i *DN100 1,6MPa*; w strefach kontrolowanych gazociągów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone zgodnie z § 14 ust 2 w przepisach odrębnych odniesieniu do rodzajów zamierzeń inwestycyjnych – na rysunku planu zaznaczono informacyjnie maksymalny zasięg stref kontrolowanych;
- 3) dystrybucyjną sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, w chodnikach, poboczach i pasach zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych lub zbiorowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Telekomunikacja:

- 1) dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym siecią szerokopasmową;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w strefie A ochrony uzdrowiskowej zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne;
- 4) w pasie o szerokości 500 m od granicy strefy A ochrony uzdrowiskowej, zlokalizowanych w strefie B ochrony uzdrowiskowej, zakazuje się lokalizacji urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

§ 16. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30 %.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 18. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **IRM**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) agroturystyka;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 3) urządzenia towarzyszące.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);

- 3) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,15;
 - b) minimalny: 0;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,10;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60 %;
- 7) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachów mansardowych;
 - b) kąty nachylenia połaci dachowych: 35⁰ - 45⁰ (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych);
- 8) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;
 - b) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m
- 10) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej.

4. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 2) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **2.1MN** do **2.63MN**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) dla terenów: 2.10MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.32MN, 2.33MN, 2.34MN i 2.35MN położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: nieuciążliwe usługi podstawowe, niemające negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej;
- 2) dla terenów: 2.1MN, 2.3MN, 2.7MN, 2.9MN, 2.11MN, 2.16MN, 2.25MN, 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN, 2.29MN, 2.30MN, 2.31MN, 2.36MN, 2.37MN, 2.40MN, 2.41MN, 2.42MN, 2.43MN, 2.55MN, 2.56MN, 2.57MN, 2.58MN, 2.59MN: nieuciążliwe usługi podstawowe;
- 3) dla terenów: 2.2MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.8MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.38MN, 2.39MN, 2.44MN, 2.45MN, 2.46MN, 2.47MN, 2.48MN, 2.49MN, 2.50MN, 2.51MN, 2.52MN, 2.53MN, 2.54MN, 2.60MN, 2.61MN, 2.62MN, 2.63MN:
 - a) nieuciążliwe usługi podstawowe;
 - b) zabudowa zagrodowa;
 - c) agroturystyka;

- 4) dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN:
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - urządzenia towarzyszące;
 - zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - 4 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej oznaczonej symbolem KDG,
 - 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,
 - 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - 0 - 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - 4 - 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem KDX,
 - 5 - 8 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
 - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - wskaźniki intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,35,
 - minimalny: 0,
 - dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
 - wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:
 - nie więcej niż 0,30,
 - dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45 %; warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
 - geometria dachów:
 - ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachów mansardowych,
 - kąty nachylenia połaci dachowych: 30⁰ - 45⁰ (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych);
 - pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
 - wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;
 - wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7 m;
 - wysokość budowli: nie więcej niż 12 m
 - dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej,

10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 6 - 8 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

5. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 12 ust. 8.

6. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

7. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;

2) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;

3) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;

4) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 20. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **3.1MW** do **3.11MW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) dla terenów: 3.6MW i 3.7MW położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: nieuciążliwe usługi podstawowe, niemające negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej, nie przekraczające 30 % powierzchni użytkowej zabudowy;

2) dla terenów: 3.1MW, 3.2MW, 3.3MW, 3.4MW, 3.5MW, 3.8MW, 3.9MW, 3.10MW i 3.11MW: nieuciążliwe usługi podstawowe, nie przekraczające 30 % powierzchni użytkowej zabudowy;

3) dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami MW:

a) obiekty sportu i rekreacji, place zabaw,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) urządzenia towarzyszące,

d) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 0 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej oznaczonej symbolem KDG,

b) 3 - 8 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,

c) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,

d) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,

e) 0 - 6 m od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KDX'

f) 1 - 9 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalny:

- dla terenu: 3.5MW: 6,0,

- dla terenu: 3.8MW: 4,0,

- dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW: 0,80,
- b) minimalny: 0,10,
- c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:
 - a) dla terenu 3.5MW: nie więcej niż 1,0,
 - b) dla terenów 3.6MW i 3.7MW: nie więcej niż 0,30,
 - c) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW: nie więcej niż 0,40,
 - d) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 3.6MW i 3.7MW: 50%,
 - b) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW: 40 %,
 - c) warunki określone w lit a i b nie dotyczą zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
- 5) geometria dachów:
 - a) w granicach terenu 3.5MW dachy o spadkach mniejszych niż 30°, w tym płaskie, lub mansardowe,
 - b) w granicach pozostałych terenów ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych lub dachów mansardowych,
 - c) kąty nachylenia połączeń dachowych dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych: 30° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych);
- 6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 30° innymi rodzajami materiałów, w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekroczyć:
 - na terenie: 3.5MW: 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
 - na terenie: 3.8MW: 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14 m,
 - dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7 m,
 - c) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m;
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia (z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej), z zastrzeżeniem wymagań konserwatorskich określonych w § 10;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 7 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

5. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 12 ust. 8.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 3) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 4) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 21. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **4.1MN/MW** do **4.15MN/MW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) w ramach jednej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej z zakazem lokalizacji obydwu typów zabudowy łącznie w ramach jednej działki.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) dla terenów: część 4.5MN/MW, 4.12MN/MW i 4.13MN/MW, położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: nieuciążliwe usługi podstawowe, niemające negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej, nie przekraczające 30 % powierzchni użytkowej zabudowy;
- 2) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczonych symbolami MN/MW: nieuciążliwe usługi podstawowe, nie przekraczające 30 % powierzchni użytkowej zabudowy;
- 3) dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczonych symbolami MN/MW:
 - a) obiekty sportu i rekreacji, place zabaw,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia towarzyszące,
 - d) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 0 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej oznaczonej symbolem KDG,
 - b) 0 - 4 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,
 - c) 0 - 10 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - d) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - e) 5 - 6 m od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KDX,
 - f) 5 - 6 od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny:
 - dla terenu 4.13MN/MW: 1,7,
 - dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej MN/MW: 1,0,
 - b) minimalny: 0,01,

- c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:
- a) dla terenu 4.13MN/MW: nie więcej niż 1,0,
- b) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej MN/MW: nie więcej niż 0,40,
- c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenów: część 4.5MN/MW, 4.12MN/MW i 4.13MN/MW, położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowskiej: 55 %, warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium,
- b) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej MN/MW: 40 %,
- c) warunki określone w lit a i b nie dotyczą zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
- 5) geometria dachów:
- a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachów mansardowych,
- b) kąty nachylenia połaci dachowych dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych: 30° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych);
- c) poza granicami: strefy „B” ochrony uzdrowskiej i strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych dopuszcza się dachy o spadkach mniejszych niż 30°, w tym płaskie;
- 6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 30° innymi rodzajami materiałów, w tym papą, z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może przekroczyć: 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
- b) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
- c) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7 m,
- d) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m;
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia (z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej), z zastrzeżeniem wymagań konserwatorskich określonych w § 10;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 8 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.
4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.
5. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 12 ust. 8.
6. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

7. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 3) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 4) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 22. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **5.1MN/U** do **5.22MN/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) nieuciążliwe usługi podstawowe;
- 3) usługi inne niż nieuciążliwe usługi podstawowe, z wyłączeniem terenu 5.9MN/U położonego w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 4) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 3 - 13 m od linii rozgraniczających drogi głównej oznaczonej symbolem KDG,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,
 - c) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - d) 3 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem KDX,
 - e) 1 - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,80,
 - b) minimalny: 0,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:
 - a) nie więcej niż 0,30,
 - b) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;

- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %; warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
- 6) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachów mansardowych,
 - b) kąty nachylenia połaci dachowych: 30⁰ - 45⁰ (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych);
- 7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;
 - b) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7 m;
 - c) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 6 - 8 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

5. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 12 ust. 8.

6. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

7. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów i obszarów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 2) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 3) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 23. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami od **6.1MN/UT** do **6.14MN/UT**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi turystyki;
- 3) nieuciążliwe usługi podstawowe,
- 4) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (z usługami turystyki lub nieuciążliwymi usługami podstawowymi).

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) agroturystyka;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

4) urządzenia towarzyszące;

5) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 2 - 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,

b) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,

c) 3 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem KDX,

d) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,60,

b) minimalny: 0,

c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:

a) nie więcej niż 0,30,

b) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów: część 6.8MN/UT, 6.13MN/UT i część 6.14MN/UT, położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: 55 %,

b) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki MN/MW: 40 %,

c) warunki określone w lit a i b nie dotyczą zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;

5) geometria dachów:

a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachów mansardowych,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 30⁰ - 45⁰ (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych);

6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

7) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;

b) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7 m;

c) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m

8) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;

9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 7 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 12 ust. 8.

5. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 2) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 3) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 24. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **7.1MW/U** do **7.12MW/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) nieuciążliwe usługi podstawowe,
- 3) usługi inne niż nieuciążliwe usługi podstawowe, z wyłączeniem terenów: 7.4MW/U, 7.5MW/U, 7.6MW/U, części 7.7MW/U, położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 4) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 0 - 14 m od linii rozgraniczających drogi głównej oznaczonej symbolem KDG,
 - b) 0 - 5 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,
 - c) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - d) 0 - 13 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - e) 0 - 4 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolem KDX,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny:
 - dla terenu 7.7MW/U: 2,50,
 - dla terenów: 7.4MW/U, 7.5MW/U, 7.6MW/U, 7.8MW/U, 7.10MW/U: 1,30,
 - dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U: 0,70,
 - b) minimalny: 0,10,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:
 - a) dla terenów: 7.4MW/U, 7.5MW/U, 7.6MW/U, części 7.7MW/U położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 0,30,
 - b) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U nie więcej niż 0,40,

- c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów: 7.4MW/U, 7.5MW/U, 7.6MW/U, części 7.7MW/U położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: 55 %,
 - b) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U: 40 %,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 5) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachów mansardowych,
 - b) kąty nachylenia połaci dachowych: 30⁰ - 45⁰ (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych),
 - c) poza granicami: strefy „B” ochrony uzdrowiskowej i strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych dopuszcza się dachy o spadkach mniejszych niż 30°, w tym płaskie;
- 6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 30° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekroczyć: 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
 - b) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7 m,
 - c) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m;
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 8 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

5. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 3) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 5) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 25. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 8.1M/U do 8.18M/U, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) nieuciążliwe usługi podstawowe,
- 3) usługi inne niż nieuciążliwe usługi podstawowe, z wyłączeniem terenów: 8.1M/U i 8.8M/U, położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 4) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 0 - 15 m od linii rozgraniczających drogi głównej oznaczonej symbolem KDG,
 - b) 1 - 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,
 - c) 1 - 12 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - d) 2 - 9 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - e) 0 - 7 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolem KDX,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny:
 - dla terenu 8.7M/U: 2,50,
 - dla terenu 8.8M/U: 1,50,
 - dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej M/U: 0,70,
 - b) minimalny: 0,10,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:
 - a) dla terenu 8.1M/U położonego w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 0,30,
 - b) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej M/U nie więcej niż 0,40,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów: 8.1M/U i 8.8M/U, położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: 55 %,
 - b) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej M/U: 40 %,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 5) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachów mansardowych,

- b) kąty nachylenia połaci dachowych: 30° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych),
 - c) poza granicami: strefy „B” ochrony uzdrowiskowej i strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych dopuszcza się dachy o spadkach mniejszych niż 30°, w tym płaskie;
- 6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 30° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekroczyć:
 - w granicach terenów: 8.1M/U, 8.8M/U i 8.17M/U: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
 - w granicach pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej M/U: 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
 - b) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7 m,
 - c) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m;
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 8 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. W odniesieniu do pomnika przyrody (*tulipanowiec amerykański* *Liriodendron tulipifera*) znajdującego się na terenie 8.1M/U (dz. 36/2) obowiązują ustalenia § 7 ust 4 pkt 1.

5. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

6. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 12 ust. 8.

7. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

8. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 3) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 5) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 26. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 9.1U do 9.16U, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe,
- 2) usługi ochrony zdrowia w tym: sanatoria, szpitale, domy opieki społecznej;

- 3) obiekty sportu i rekreacji;
- 4) usługi inne niż nieuciążliwe usługi podstawowe, z wyłączeniem terenu: 9.4U, położonego w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia towarzyszące;
- 4) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 0 - 17 m od linii rozgraniczających drogi głównej oznaczonej symbolem KDG,
 - b) 7 - 20 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,
 - c) 0 - 13 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - d) 0 - 16 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - e) 0 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolem KDX,
 - f) 4 - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,80,
 - b) minimalny: 0,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:
 - a) dla terenu 9.4U położonego w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 0,30,
 - b) dla pozostałych terenów zabudowy usługowej U nie więcej niż 0,40,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 9.4U położonego w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: 55 %,
 - b) dla pozostałych terenów zabudowy usługowej M/U: 40 %,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 5) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych lub dachów mansardowych,
 - b) kąty nachylenia połączeń dachowych: 20° - 50° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych),
 - c) poza granicami: strefy „B” ochrony uzdrowiskowej i strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych dopuszcza się dachy o spadkach mniejszych niż 20°, w tym płaskie;
- 6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

- 7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7 m,
 - c) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m;
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 8 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

5. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów i obszarów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 4) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują warunki określone w § 10 ust. 5;
- 5) w zakresie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązują warunki określone w § 10 ust. 6;
- 6) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 7) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 27. Wyznacza się teren usług zdrowia oznaczone na rysunku planu symbolem **10UZ**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi ochrony zdrowia: objekty i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego dopuszczone w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej przepisami odrębnymi z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego i uzdrowisk;
- 2) obsługa pacjenta i turysty, w tym administracja, obiekt zamieszkania zbiorowego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe dopuszczone w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej przepisami odrębnymi z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego i uzdrowisk;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 2,50,
 - b) minimalny: 2,00,
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,60;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) nie mniej niż 75 %;
 - b) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit. a;
 - 6) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachów mansardowych,
 - b) kąty nachylenia połaci dachowych: 30⁰ - 50⁰ (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych),
 - 7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną.
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
 - b) ustala się zakaz zmiany wysokości istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków,
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów i obszarów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 3) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 5) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 28. Wyznacza się tereny zabudowy usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami **11.1UT** i **11.2UT**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe,
- 2) usługi inne niż nieuciążliwe usługi podstawowe:
 - a) w granicach terenu: 11.1UT bez ograniczeń;
 - b) w granicach terenu: 11.2UT, położonego w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, wyłącznie usługi nie mające negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia towarzyszące;
- 4) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 0 - 8 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - b) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,80,
 - b) minimalny: 0,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:
 - a) dla terenu 11.1UT nie więcej niż 0,40,
 - b) dla terenu 11.2UT położonego w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej nie więcej niż 0,30,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 11.1UT: 40 %,
 - b) dla terenu 11.2UT położonego w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: 55 %;
- 5) geometria dachów:
 - a) w granicach terenu 11.1UT ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dachów mansardowych lub dachów o spadkach mniejszych niż 20°, w tym płaskich,
 - b) w granicach terenu 11.2UT ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych lub dachów mansardowych,
 - c) kąty nachylenia połączeń dachowych:
 - dla terenu 11.1UT: 20° - 50° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków oraz dachów mansardowych) lub dachy o spadkach mniejszych niż 20°, w tym płaskie,
 - dla terenu 11.2UT położonego w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: 30° - 50° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków oraz dachów mansardowych);
- 6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 7) na terenie 11.1UT dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7 m,
 - c) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m;
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 8 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów i obszarów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 3) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 5) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 29. Wyznacza się tereny usług zdrowia z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczony na rysunku planu symbolem **12UZ/MW**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi ochrony zdrowia: objekty i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego dopuszczone w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej przepisami odrębnymi z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego i uzdrowisk;
- 2) obsługa pacjenta i turysty, w tym administracja, obiekt zamieszkania zbiorowego;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe dopuszczone w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej przepisami odrębnymi z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego i uzdrowisk;
- 2) parking;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) 5 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ,
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,35,
 - b) minimalny: 0,10,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:
 - a) nie więcej niż 0,15,
 - b) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) nie mniej niż 75 %,
 - b) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
- 5) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych lub dachów mansardowych;

- b) kąty nachylenia połaci dachowych: 15° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych),
- 6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 30° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekroczyć: 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
 - b) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7 m,
 - c) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m;
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 8 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 2) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 3) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 30. Wyznacza się tereny usług zdrowia i/lub turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami od **13.1UZ/UT** do **13.4UZ/UT**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi ochrony zdrowia: obiekty i urzędnictwa lecznictwa uzdrowiskowego dopuszczone w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej przepisami odrębnymi z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego i uzdrowisk;
- 2) obsługa pacjenta i turysty, w tym administracja, obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 3) obiekty opieki i pomocy społecznej;
- 4) nieuciążliwe usługi podstawowe;
- 5) usługi inne niż nieuciążliwe usługi podstawowe, z wyłączeniem terenów 13.2Z/UT, 13.3UZ/UT i 13.4UZ/UT, położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 6) obiekty sportu i rekreacji, nie mające negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia towarzyszące;
- 4) zieleni urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających terenu od strony drogi powiatowej *nr 3359D* znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem;

- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL,
 - c) 0 - 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD,
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) maksymalny: 0,60,
 - b) minimalny: 0,10,
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,30;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenów: 13.2UZ/UT, 13.3UZ/UT i 13.4UZ/UT położonych w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: 55 %,
 - b) dla terenu 13.1UZ/UT: 40 %,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 5) geometria dachów:
- a) ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachów mansardowych,
 - b) kąty nachylenia połaci dachowych: 15⁰ - 50⁰ (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych),;
- 6) pokrycie dachów:
- a) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
 - b) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
 - b) ustala się zakaz zmiany wysokości istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków;
5. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.
6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 2;
 - 2) w odniesieniu do obiektów i obszarów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
 - 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
 - 4) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
 - 5) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.
- § 31.** Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **14.1UP, 14.2UP i 14.3UP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) teren 14.1UP, położony w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: nieuciążliwe usługi podstawowe,
 - 2) teren 14.2UP:
 - a) nieuciążliwe usługi podstawowe,

- b) usługi inne niż nieuciążliwe usługi podstawowe,
- 3) teren 14.3UP: publiczne usługi: oświaty, kultury, ochrony zdrowia, pomocy i opieki społecznej;
- 4) w granicach wszystkich terenów UP: obiekty sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia towarzyszące;
- 4) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 6 - 15 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,90,
 - b) minimalny: 0,20,
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,40;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 14.1UP położonego w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej: 55 %,
 - b) dla terenów 14.2UP i 14.3UP: 45 %,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 5) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych lub mansardowych,
 - b) kąty nachylenia połaci dachowych: 5° - 55° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych),
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
- 6) pokrycie dachów:
 - a) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
 - b) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 7) wysokość zabudowy: wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14 m,

4. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;

- 2) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 4) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 32. Wyznacza się tereny kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolami: **15.1UKr** i **15.2UKr**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty związane z kultem religijnym.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa związana z kultem religijnym – plebania.
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) urządzenia towarzyszące;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 7 m od linii rozgraniczających drogi głównej oznaczonej symbolem KDG,
 - b) 16 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,
 - c) 6 - 11 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,30,
 - b) minimalny: 0,15,
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,40;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %,
 - 5) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
 - b) kąty nachylenia połączeń dachowych: 5° - 55° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a i b;
 - 6) pokrycie dachów:
 - a) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
 - b) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku kościoła nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) wysokość dominanty – wieży kościelnej nie większa niż 25 m;
 - c) wysokość budynków towarzyszących funkcji podstawowej nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
 - d) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m;
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 2) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 4) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 33. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **16.1U/P** do **16.12U/P**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) nieuciążliwe usługi podstawowe;
- 2) usługi inne niż nieuciążliwe usługi podstawowe - niemające negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowskiej;
- 3) handel hurtowy, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 9 uchwały;
- 4) produkcja, bazy, składy - niemające negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowskiej;
- 5) stacje paliw;
- 6) obiekty sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia towarzyszące;
- 4) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej oznaczonej symbolem KDG,
 - b) 0 - 21 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - c) 0 - 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - d) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny = 0,80,
 - b) minimalny = 0,
 - c) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją:
 - a) maksymalny 0,40,
 - b) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) nie mniej niż 40 %,
 - b) dopuszcza się w zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego przebudowy i remonty obiektów budowlanych nie spełniających warunku określonego w lit a;

5) geometria dachów:

- a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachów mansardowych lub dachów o spadkach mniejszych niż 20°, w tym płaskich,
- b) kąty nachylenia połaci dachowych: 5° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych),
- c) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- d) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;

6) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15 m,
- b) wysokość budowli: nie więcej niż 15 m;

7) dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;

8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 8 dopuszcza się przebudowy i roboty budowlane zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 2) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 3) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 34. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **17US**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) maksymalny: 0,50,
- b) minimalny: 0,

3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,40;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %,

5) geometria dachów:

- a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachów mansardowych lub dachów o spadkach mniejszych niż 20° , w tym płaskich,
 - b) kąty nachylenia połaci dachowych: $20^\circ - 45^\circ$ (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków oraz dachów mansardowych) lub dachy o spadkach mniejszych niż 20° , w tym płaskie,
- 6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) wysokość budowli: nie więcej niż 10 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 2) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 35. Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolami od **18.1E** do **18.3E**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) elektroenergetyka;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,80,
 - b) minimalny: 0;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,40,
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %,
- 5) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych, dachów mansardowych lub dachów o spadkach mniejszych niż 20° , w tym płaskich,
 - b) kąty nachylenia połaci dachowych: $5^\circ - 45^\circ$ (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych);
- 6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15 m,

b) wysokość budowli: nie więcej niż 15 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;

2) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 36. Wyznacza się teren telekomunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **19T**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) telewizyjna stacja retransmisyjna;

2) telekomunikacja,

3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące;

2) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,40,

b) minimalny: 0;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,40,

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %,

5) geometria dachów:

a) ustala się stosowanie dachów stromych lub dachów o spadkach mniejszych niż 20°, w tym płaskich,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 5° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);

6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;

8) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,

b) wysokość budowli: nie więcej niż 60 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;

2) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 37. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami od **20.1W** do **20.6W**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zaopatrzenie w wodę;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące;

2) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 3 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL,

c) 1 - 4 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD,

d) 6 - 7 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 0,40,

b) minimalny: 0;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,40,

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 55 %,

5) geometria dachów:

a) ustala się stosowanie dachów stromych lub dachów o spadkach mniejszych niż 20°, w tym płaskich,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 5° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);

6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;

8) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,

b) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;

2) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 38. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w gaz oznaczony na rysunku planu symbolem **21G**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zaopatrzenie w gaz;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące;

2) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi głównej oznaczonej symbolem KDG (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);

- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,30,
 - b) minimalny: 0;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,30,
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 55 %,
- 5) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych lub dachów o spadkach mniejszych niż 20°, w tym płaskich,
 - b) kąty nachylenia połaci dachowych: 5° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
- 6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 7) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

5. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 2) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 3) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 39. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od **22.1Rb** do **22.24Rb**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny rolnicze – grunty rolne;
- 2) zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) agroturystyka;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 15 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW,

- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,15;
 - b) minimalny: 0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,10;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60 %;
- 6) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachów mansardowych;
 - b) kąty nachylenia połaci dachowych: 35⁰ - 45⁰ (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków, dachów mansardowych);
- 7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;
 - b) wysokość budowli: nie więcej niż 12 m
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej.

4. W granicach *Parku Krajobrazowego Gór Sowich* obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 4 uchwały;

5. W granicach cennych siedlisk przyrodniczych objętych ochroną systemu NATURA 2000 obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 uchwały.

6. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

7. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

8. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w zakresie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązują warunki określone w § 10 ust. 6;

2) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;

3) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 40. Wyznacza się tereny rolne z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od **23.1R** do **23.11R**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze – grunty rolne, z zakazem lokalizacji zabudowy.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

3. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

4. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 41. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od **24.1ZP** do **24.4ZP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) plenerowe, niekubaturowe obiekty i urządzenia: sportu i rekreacji, kultury;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- 1) w granicach terenu 24.1ZP położonego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej nie mniej niż 75 %,
- 2) w granicach terenu 24.4ZP położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego nie mniej niż 75 %,
- 3) w granicach pozostałych terenów zieleni urządzonej ZP nie mniej niż 50%.

4. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 12 ust. 8.

5. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów i obszarów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
- 2) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 3) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują warunki określone w § 10 ust. 5;
- 4) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 5) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 42. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami od **25.1Z** do **25.10Z**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) plenerowe, niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

4. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

5. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 43. Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od **26.1ZL** do **26.65ZL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy, zadrzewienia.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) plenerowe, niekubaturowe obiekty i urządzenia turystyki i rekreacji, niemające negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
3. W granicach:

- 1) *Specjalnego Obszaru Ochrony „Góry Kamienne” (PLH 020038)* obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 uchwały obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt uchwały;
- 2) *Specjalnego Obszaru Ochrony „Ostoja nietoperzy Gór Sowich” (PLH 020071)* obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 3) *Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich* wraz z otuliną obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- 4) *Parku Krajobrazowego Gór Sowich* obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 4 uchwały;
- 5) cennych siedlisk przyrodnicze objętych ochroną systemu NATURA 2000 obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 uchwały.

4. W odniesieniu do pomnika przyrody (*komin wulkaniczny - odsłonięcie geologiczne, fragment dawnego łomu*) znajdującego się na terenie 26.15ZL (dz. 4/3) obowiązują ustalenia § 7 ust. 4 pkt 2.

5. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

6. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 12 ust. 8.

7. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

8. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 44. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **27.1WS** do **27.18WS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) śródlądowe wody płynące, zbiorniki wodne;
- 2) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) przepusty, przejazdy i przejścia mostkowe, w celu obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zieleń.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

4. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

5. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 45. Wyznacza się tereny drogi głównej oznaczone na rysunku planu symbolami **28.1KDG** i **28.2KDG**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga główna - droga publiczna w ciągu *drogi wojewódzkiej nr 381*.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m. do 54 m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami;
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki na odcinkach istniejącej i planowanej zabudowy, dopuszczalne ścieżki rowerowe;

5. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

6. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 12 ust. 8.

7. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

8. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 2) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 46. Wyznacza się tereny drogi zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami od **29.1KDZ** do **29.3KDZ**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga zbiorcza - droga publiczna (teren 29.2KDZ w ciągu *drogi wojewódzkiej nr 383*).

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7 m. do 23 m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami;
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki na odcinkach istniejącej i planowanej zabudowy, dopuszczalne ścieżki rowerowe.

5. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

6. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 47. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **30.1KDL** do **30.7KDL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne - drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m. do 19 m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami;
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki na odcinkach istniejącej i planowanej zabudowy, dopuszczalne ścieżki rowerowe.

5. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 2) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 48. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **31.1KDD** do **31.26KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe - drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3 m. do 19 m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami;
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki na odcinkach istniejącej i planowanej zabudowy, dopuszczalne ścieżki rowerowe.

5. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

6. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 12 ust. 8.

7. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

8. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 2) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują warunki określone w § 10 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 49. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych na rysunku planu symbolami od **32.1KDX** do **32.10KDX**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne - drogi publiczne.

2. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzona.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 1,5 m. do 11 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 2) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują warunki określone w § 10 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 50. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **33.1KDW** do **33.41KDW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3 m do 25 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów urbanistycznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 4;
- 2) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują warunki określone w § 10 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 51. Wyznacza się teren drogi gospodarczej transportu rolnego i leśnego oznaczony na rysunku planu symbolem **34KDG**, w której granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi gospodarcze transportu rolnego i leśnego - drogi wewnętrzne; niemające negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m do 8 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7.

§ 52. Wyznacza się teren obsługi komunikacji – parking oznaczony na rysunku planu symbolem **35KSU**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji: parking naziemny, podziemny lub wielopoziomowy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) maksymalny: 2,50,

- b) minimalny: 0,
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 0,80,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %,
- 4) geometria dachów: ustala się stosowanie dachów stromych, dachów mansardowych lub o spadkach mniejszych niż 20°, w tym płaskich;
- 5) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 6) dopuszcza się pokrycie dachów o spadkach mniejszych niż 20° innymi rodzajami materiałów w tym papą, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) wysokość budowli: nie więcej niż 10 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
- 2) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

§ 53. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **36.1KK** do **36.4KK**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi;
 - 2) bazy, składy;
 - 3) lokale mieszkalne w istniejących budynkach;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) urządzenia towarzyszące,
 - 6) zieleń urządzona.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) odległości zabudowy od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 2,0,
 - b) minimalny: 0;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją: nie więcej niż 1,0;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10 %;
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie dotyczą podziałów geodezyjnych zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu oraz garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 6) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dachów mansardowych lub dachów o spadkach mniejszych niż 20°, w tym płaskich;
 - 7) kąty nachylenia połączeń dachowych: 5° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);

- 8) dopuszcza się stosowanie w wiatach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, z wyłączeniem stosowania pokryć z niemalowanej blachy płaskiej, falistej lub trapezowej;
- 9) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
- a) budynków: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m.
 - b) budowli: nie więcej niż 50 m.
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 8 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.
4. W granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 2;
 - 2) w odniesieniu do obiektów i obszarów ujętych w wykazie zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 10 ust. 3;
 - 3) w zakresie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych obowiązują warunki określone w § 10 ust. 7;
 - 4) w zakresie kształtowania nowej zabudowy obowiązują warunki określone w § 10 ust. 8.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 54. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jedlina - Zdrój.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Maria Drapich

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLIV/265/18
Rady Miasta Jedlina-Zdrój
z dnia 27 września 2018 r.

WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
W GRANICACH ZMIANY Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Miasta Jedlina-Zdrój

	Miejscowość	Obszar/obiekt/ zespół	Ulica	Numer	Numer rejestru zabytków	Data decyzji o wpisie do rejestru zabytków
1.	Jedlina-Zdrój	pałac	Zamkowa	8	A/4224/686/Wł	27.01.1978
2.	Jedlina-Zdrój	oficyna I administracyjno-mieszkalna w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem	Zamkowa	4, 6	A/4224/686/Wł	27.01.1978
3.	Jedlina-Zdrój	oficyna II mieszkalna z browarem w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem	Zamkowa	5	A/4224/686/Wł	27.01.1978
4.	Jedlina-Zdrój	park w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem	Zamkowa	obok nru 8	A/4224/686/Wł	27.01.1978
5.	Jedlina-Zdrój	poczta	Warszawska	6	A/4223/1021/Wł	29.11.1984
6.	Jedlina-Zdrój	willa, ob. NZOZ <i>Nowe Miasto Sp. z o.o.</i>	Akacyjowa	2		
7.	Jedlina-Zdrój	Pensjonat <i>Villa Cecilie</i> , ob. budynek w remoncie	Chojnowska	7	A/4215/1134/Wł	3.05.1985
8.	Jedlina-Zdrój	dom wypoczynkowy <i>Pestalozzihaus</i> towarzystwa <i>Pestalozzverein</i> , ob. Dom Dziecka w Jedlinie-Zdroju	Chojnowska	12	A/4211/1133/Wł	3.05.1985
9.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny z relikami warsztatu kupca płócienniczego	Hoża	6	A/4221/1736	30.06.1966
10.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Jasna	4	A/4219/1135/Wł	3.05.1985
11.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalno-gospodarczy	Jasna	8	A/4218/1129/Wł	3.05.1985
12.	Jedlina-Zdrój	kupiecki budynek rezydencjonalny	Noworudzka	15	A/4222/1212/Wł	15.12.1964
13.	Jedlina-Zdrój	willa fabrykanta, ob. dom mieszkalny	Warszawska	2	A/4217/1128/Wł	3.05.1985
14.	Jedlina-Zdrój	hotel <i>Hirschberger Hof</i> , ob. budynek nieużytkowany	pl. Zdrojowy	8	A/4220/1136/Wł	3.05.1985
15.	Jedlina-Zdrój	dworzec kolejowy Jedlina Dolna (<i>Tannhausen-Charlottenbrunn</i>) przy linii Kolei Doliny Bystrzycy (<i>Weistritzalbahn</i>) (Wrocław) – Świdnica – Jedlina-Zdrój, ob. budynek mieszkalny	Kłodzka	20	A/4208/1490/Wł	25.03.1996
16.	Jedlina-Zdrój	dworzec kolejowy Jedlina Górna (<i>Steingrund</i>) przy linii kolejowej Wałbrzych – Kłodzko, ob. budynek nieużytkowany	Kłodzka	59a	A/4209/1488/Wł	25.03.1996

WYKAZ OBIEKTÓW UJĘTYCH W WYKAZIE ZABYTEKÓW
W GRANICACH ZMIANY Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Miasta Jedlina-Zdrój

	Miejscowość	Obszar/obiekt/ zespół	Ulica	Numer
1.	Jedlina-Zdrój	układ urbanistyczny uzdrowiska Jedlina-Zdrój		
2.	Jedlina-Zdrój	układ przestrzenny najstarszej części dawnej wsi Jedlinka		
3.	Jedlina-Zdrój	obszar obejmujący fragment leśnego parku uzdrowiskowego <i>Karlshain</i> (ob. <i>Park Południowy</i>) oraz osiedle domów przy ul. Poznańskiej		
4.	Jedlina-Zdrój	obszar osiedla budynków mieszkalnych przy ulicach F. Chopina, Cmentarnej, Leśnej, Piastowskiej i Południowej		
5.	Jedlina-Zdrój	rzymskokatolicki kościół parafialny pw. Trójcy Świętej	Piastowska	4
6.	Jedlina-Zdrój	rzymskokatolicki kościół filialny pw. Wniebowzięcia NMP	Kłodzka	36
7.	Jedlina-Zdrój	Dom Zgromadzenia Sióstr Szarytek od św. Elżbiety <i>Antonius-Stift</i> , ob. Przedszkole Zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety	Piastowska	8
8.	Jedlina-Zdrój	cmentarz komunalny, zamknięty	Kłodzka	obok nru 77
9.	Jedlina-Zdrój	cmentarz komunalny, zamknięty	S. Moniuszki	obok nru 12
10.	Jedlina-Zdrój	zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem, ob. <i>Zespół Pałacowo-Hotelowy Jedlinka</i>	Zamkowa	3-8
11.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalno-gospodarczy z remizą, obecnie <i>Hostel Browar Jedlinka</i> w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem	Zamkowa	3
12.	Jedlina-Zdrój	obora w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem	Zamkowa	obok nru 4
13.	Jedlina-Zdrój	fontanna w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem	Zamkowa	obok nru 8
14.	Jedlina-Zdrój	park zdrojowy (ob. <i>Park Północny</i>)	Warszawska	
15.	Jedlina-Zdrój	szkoła ewangelicka, ob. dom mieszkalny	Kłodzka	23
16.	Jedlina-Zdrój	szkoła, ob. dom mieszkalny	Pokrzywianka	1
17.	Jedlina-Zdrój	szkoła ewangelicka, ob. Gimnazjum Miejskie w Jedlinie-Zdroju	J. Słowackiego	5
18.	Jedlina-Zdrój	hotel <i>Karolinenhof</i> , ob. dom mieszkalny	Chojnowska	1
19.	Jedlina-Zdrój	pensjonat <i>Villa Sans-Souci</i> , ob. dom mieszkalny	Chojnowska	2
20.	Jedlina-Zdrój	zajazd <i>Trautenheim</i> , ob. dom mieszkalny	Chojnowska	4
21.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Chojnowska	5
22.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny, ob. pensjonat <i>Starzyk</i>	Chojnowska	9
23.	Jedlina-Zdrój	zespół domu kupieckiego	Hoża	2,4,6
24.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny w zespole domu kupieckiego	Hoża	2
25.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny w zespole domu kupieckiego	Hoża	4
26.	Jedlina-Zdrój	budynek gospodarczy w zespole domu kupieckiego	Hoża	obok nru 2

27.	Jedlina-Zdrój	stodoła w zespole domu kupieckiego	Hoża	obok nru 2
28.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Jasna	1
29.	Jedlina-Zdrój	obora, ob. budynek w części mieszkalny	Jasna	4a
30.	Jedlina-Zdrój	zespół mieszkalno-gospodarczy	Jasna	6, 8
31.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalno-gospodarczy	Jasna	6
32.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny, ob. pensjonat <i>Magnolia</i>	Kamienna	3
33.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Kłodzka	11-13
34.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Kłodzka	16
35.	Jedlina-Zdrój	gospoda <i>Gasthof zum Schulte-Schacht</i> , obecnie dom mieszkalny	Kłodzka	24, 26
36.	Jedlina-Zdrój	dom gminy, ob. dom mieszkalny	Kłodzka	77
37.	Jedlina-Zdrój	Willa, ob. <i>Oberza PRL</i>	Kłodzka	81
38.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Kościelna	3
39.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Kościelna	5
40.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Kościelna	7
41.	Jedlina-Zdrój	willa	S. Moniuszki	1
42.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	S. Moniuszki	8
43.	Jedlina-Zdrój	willa	S. Moniuszki	12
44.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	S. Moniuszki	18
45.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	G. Narutowicza	4
46.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Noworudzka	1
47.	Jedlina-Zdrój	zespół sołecki	Noworudzka	2
48.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny w zespole sołeckim	Noworudzka	2
49.	Jedlina-Zdrój	obora w zespole sołeckim	Noworudzka	2
50.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Noworudzka	5
51.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Noworudzka	9
52.	Jedlina-Zdrój	zespół rezydencjonalny rodziny kupieckiej	Noworudzka	13-17
53.	Jedlina-Zdrój	oficyna I w zespole rezydencjonalnym rodziny kupieckiej	Noworudzka	13
54.	Jedlina-Zdrój	oficyna II w zespole rezydencjonalnym rodziny kupieckiej	Noworudzka	17
55.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Noworudzka	18
56.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Noworudzka	22
57.	Jedlina-Zdrój	willa, ob. plebania rzymsko-katolickiego kościoła pw. Trójcy Świętej	Piastowska	10
58.	Jedlina-Zdrój	dom bractwa strzeleckiego ze strzelnicą, ob. dom mieszkalny	Piastowska	16
59.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Piastowska	18
60.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Piastowska	34
61.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Piastowska	36
62.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Piastowska	38
63.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Piastowska	48
64.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Piastowska	50
65.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Piastowska	58
66.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Piastowska	70
67.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Piastowska	72
68.	Jedlina-Zdrój	hotel <i>Friedrichshöhe</i> , ob. dom mieszkalny	Piastowska	74
69.	Jedlina-Zdrój	pensjonat <i>Villa Sonnenschein</i> , ob. dom mieszkalny	Piękna	2
70.	Jedlina-Zdrój	pensjonat <i>Villa Bellevue (Haus Schönblick)</i> , ob. dom mieszkalny	Piękna	4

71.	Jedlina-Zdrój	gospoda <i>Zum Erholung</i> , ob. pensjonat <i>Zacisze Trzech Gór</i>	Pokrzywianka	10
72.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Północna	17
73.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Północna	19
74.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	H. Sienkiewicza	3
75.	Jedlina-Zdrój	willa	J. Słowackiego	27
76.	Jedlina-Zdrój	pawilon ogrodowy	Warszawska	2
77.	Jedlina-Zdrój	ogród ozdobny z fontanną i schodami	Warszawska	2
78.	Jedlina-Zdrój	pensjonat <i>Parksschlösschen</i> , ob.dom mieszkalny	Warszawska	3
79.	Jedlina-Zdrój	pensjonat <i>Haus Joanna</i> , ob. dom mieszkalny	Warszawska	4
80.	Jedlina-Zdrój	remiza strażacka z dzwonnica i wozownią	Warszawska	9
81.	Jedlina-Zdrój	pensjonat <i>Haus Riehl</i> , ob. dom mieszkalny	Warszawska	14
82.	Jedlina-Zdrój	dom mieszkalny	Warszawska	16
83.	Jedlina-Zdrój	pensjonat <i>Haus Irene</i> , ob. dom mieszkalny	Warszawska	19
84.	Jedlina-Zdrój	hotel <i>Kaiserhof</i> , ob. budynek nieużytkowany	pl. Zdrojowy	5
85.	Jedlina-Zdrój	hotel <i>Kaiserhof</i> - restauracja, ob. budynek nieużytkowany	pl. Zdrojowy	5
86.	Jedlina-Zdrój	hotel <i>Deutsches Haus</i> , ob. Uzdrawiskowy Szpital Kardiologiczny <i>Teresa</i>	pl. Zdrojowy	9
87.	Jedlina-Zdrój	dworzec kolejowy Jedlina-Zdrój (<i>Charlottenbrunn</i> , od 1928 r. <i>Bad Charlottenbrunn</i>)	Dworcowa	6
88.	Jedlina-Zdrój	wieża ciśnień w zespole stacji kolejowej Jedlina-Zdrój (<i>Charlottenbrunn</i> , od 1928 r. <i>Bad Charlottenbrunn</i>)	Dworcowa	
89.	Jedlina-Zdrój	wiadukt I linii kolejowej Wałbrzych -Kłodzko	Ogrodowa – Kamienna	
90.	Jedlina-Zdrój	wiadukt II linii kolejowej Wałbrzych -Kłodzko	Dworcowa	
91.	Jedlina-Zdrój	wiadukt III linii kolejowej Wałbrzych -Kłodzko	Dworcowa	
92.	Jedlina-Zdrój	most linii Kolei Doliny Bystrzycy (<i>Weistritzhalbahn</i>) (Wrocław) – Świdnica – Jedlina-Zdrój nad rzeką Bystrzycą	Świdnicka	

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

§ 1

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg publicznych.
2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1, prowadzi będą właściwe jednostki gminne.
3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

§ 2

Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) dotacje samorządu województwa,
- 3) środki pozyskane z Unii Europejskiej oraz innych funduszy zewnętrznych,
- 4) kredyt lub pożyczki bankowe,
- 5) emisja obligacji komunalnych,
- 6) udział inwestorów lub właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 5
do uchwały nr XLIV/265/18
Rady Miasta Jedlina-Zdrój
z dnia 27 września 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój wyłożono do publicznego wglądu w terminach:

- 1) I wyłożenie w dniach od 2 maja do 4 czerwca 2018 r., termin składania uwag do dnia 18 czerwca 2018 r. W terminie do 18 czerwca 2018 r. wniesiono 3 uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta Jedlina-Zdrój zostały uwzględnione.
- 2) II wyłożenie w dniach od 30 lipca do 29 sierpnia 2018 r., termin składania uwag do dnia 12 września 2018 r. W terminie do 12 września 2018 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na brak rozpatrzonych negatywnie przez Burmistrza Miasta Jedlina-Zdrój uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój, Rada Miasta Jedlina-Zdrój nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój sporządzony został w związku z uchwałą Nr XVIII/99/16 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój, zmienioną uchwałą Nr XIX/111/16 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVIII/99/16 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 1 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój.
2. Projektem zmiany planu miejscowego objęta jest część miasta Jedlina-Zdrój, obejmująca obszar o powierzchni ok. 1634 ha.
3. Obszar zmiany planu miejscowego jest aktualnie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój zatwierdzonego uchwałą nr XV/84/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 marca 2012 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 maja 2012 r. poz. 1698, z wyłączeniem terenu objętego uchwałą NR VII/37/15 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój dla fragmentu uchylonego wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16 maja 2013 r. sygn. Akt II SA/Wr 665/12.
4. Projekt zmiany planu miejscowego, bazując na ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój zatwierdzonego uchwałą nr XV/84/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 marca 2012 r., wprowadza korekty w przeznaczeniu niektórych terenów oraz w szczegółowych wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Zapisy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zostały dostosowane do aktualnie obowiązujących wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). W opracowanym projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono m.in. wymagania dotyczące wyznaczania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową. Projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia zapisy Statutu Uzdrowiska Jedlina-Zdrój (tekst jednolity uchwały nr XIX/109/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 27 września 2012 roku w sprawie ustanowienia Statutu Uzdrowiska Jedlina-Zdrój został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 15 stycznia 2013 roku, poz. 277).
5. W granicach obszaru objętego planem występują tereny rolne, w tym z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oraz tereny rolne z zakazem zabudowy. Na terenach użytkowanych jako lasy plan zachowuje dotychczasowy sposób użytkowania terenów. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Występują tu natomiast obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego dla rzeki Bystrzycy. W granicach obszaru objętego planem znajdują się: udokumentowane złoża kopalin oraz wód podziemnych.
6. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jedlina-Zdrój przyjętego uchwałą Nr XXXIX/208/2010 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 10 listopada 2010 roku.
7. Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) z wykorzystaniem kopii map zasadniczych i map ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Projekt zmian planu miejscowego sporządzony został w skali 1:2000, czyli w takiej samej skali jak obowiązujący dotychczas plan miejscowy, ze względu na rozległy obszar objęty planem, co zapewnia prawidłowe warunki korzystania z załącznika graficznego.
8. Projekt zmiany planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

9. Projekt zmian planu miejscowego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).
10. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: plan miejscowy zachowuje podstawowe funkcje terenów ustalone w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina–Zdrój, wprowadzając korekty w przeznaczeniu niektórych terenów oraz w szczegółowych wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Zapisy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zostały dostosowane do aktualnie obowiązujących wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). Ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Jedlina-Zdrój;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia zmiany planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony: Specjalnego Obszaru Ochrony „Góry Kamienne” (PLH 020038), Specjalnego Obszaru Ochrony „Ostoja nietoperzy Gór Sowich” (PLH 020071), Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich wraz z otuliną, Parku Krajobrazowego Gór Sowich, cennych siedlisk przyrodniczych objętych ochroną systemu NATURA 2000, stanowisk flory i fauny, pomników przyrody oraz ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne. Do projektu zmian planu miejscowego nie ma potrzeby uzyskania dodatkowej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ponieważ obszar objęty zmianą planu miejscowego położony jest w granicach administracyjnych miasta Jedlina-Zdrój, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Obszar objęty zmianą planu miejscowego (rejon gminy Jedlina–Zdrój) nie znajduje się w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP);
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w wykazie zabytków występujących w granicach obszaru objętego planem. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu miasta Jedlina-Zdrój ustalono strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono: strefę ochrony archeologicznej, ochronę stanowisk archeologicznych znajdujących się na obszarze objętym planem oraz ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zmiana planu miejscowego obejmuje obszar znajdujący się w granicach stref: „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Jedlina-Zdrój ustanowionych Statutem Uzdrowiska Jedlina–Zdrój przyjętym uchwałą nr XIX/109/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 27 września 2012 roku (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 15 stycznia 2013 roku, poz. 277) i wprowadza stosowne ustalenia uwzględniające wymagania dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych stref ochrony uzdrowskiej. Zmiana planu miejscowego wprowadza szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w: strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV i średniego napięcia 20kV, strefach kontrolowanych gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia oraz określa granice strefy ochronnej terenu zamkniętego (teren kolejowy). Plan

- określa również ograniczenia w zagospodarowaniu terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: zmiana planu miejscowego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej;
 - 7) prawo własności: zmiana planu miejscowego w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan określa granice terenu zamkniętego (teren kolejowy) oraz granice jego strefy ochronnej;
 - 9) potrzeby interesu publicznego: zmiana planu miejscowego uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zachowanie istniejącej zabudowy usług publicznych oraz ogólnodostępnych usług, a także przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: zmiana planu miejscowego uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej „Panorama wałbrzyska” w dniu 6 marca 2017 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 6 do 27 marca 2017 r.,
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój złożono 5 wniosków osób fizycznych zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). Wnioski zostały rozpatrzone rozstrzygnięciem Burmistrza Jedliny-Zdrój: 4 wnioski zostały uwzględnione do dalszych prac projektowych, a 1 wniosek został nieuwzględniony ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jedlina-Zdrój;
 - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach:
 - I wyłożenie: od 2 maja do 4 czerwca 2018 r., termin składania uwag do dnia 18 czerwca 2018 r.; w trakcie wyłożenia, w dniu 22 maja 2018 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie do 18 czerwca 2018 r. wniesiono 3 uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które rozstrzygnięciem Burmistrza Jedliny-Zdroju zostały uwzględnione. Nie złożono żadnych uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko.
 - II wyłożenie: od 30 lipca do 29 sierpnia 2018 r., termin składania uwag do dnia 12 września 2018 r.; w trakcie wyłożenia, w dniu 14 sierpnia 2018 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie do 12 września 2018 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko.
 - e) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia zmiany planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy. Ustalenia zmiany planu miejscowego

- chronią również istniejące ujęcia wód służących zaopatrzeniu mieszkańców Jedliny-Zdrój w wodę;
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych i społecznych ze względu na ich brak. Do opracowania zmiany planu miejscowego wykorzystano „Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Jedlina-Zdrój” wykonane przez zespół w składzie: mgr Robert Boryczka, mgr inż. Barbara Jankowska, Jedlina-Zdrój 2017;
 - 14) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się: ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jedlina-Zdrój oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów i składanymi wnioskami;
 - 15) struktura przestrzenna miasta Jedlina-Zdrój objętego ustaleniami zmiany planu miejscowego została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 16) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 17) rozwiązania przestrzenne zmiany planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 18) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
11. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) – opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój, zatwierdzonego uchwałą nr XV/84/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 marca 2012 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 maja 2012 r. poz. 1698, jest zgodne z wnioskami wynikającymi z uchwały nr XIV/84/16 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój, w której została stwierdzona częściowa nieaktualność przedmiotowego planu miejscowego i konieczność dostosowania do zmienionych przepisów prawa.
12. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) projekt zmiany planu miejscowego obejmuje obszar, dla którego obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój zatwierdzonego uchwałą nr XV/84/12 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 marca 2012 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 maja 2012 r. poz. 1698, z wyłączeniem terenu objętego uchwałą NR VII/37/15 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jedlina-Zdrój dla fragmentu uchylonego wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16 maja 2013 r. sygn. Akt II SA/Wr 665/12.
 - 3) głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka

inwestycyjnego.

- 4) zaproponowane korekty ustaleń obowiązującego planu miejscowego, poprzez dostosowanie ich do aktualnych potrzeb inwestorów, zapewne przyczyni się w jakimś stopniu do wzrostu tempa inwestowania na terenach objętych planem. W konsekwencji powinien nastąpić pewien przyrost wpływów do budżetu gminy wskutek zasilenia go dodatkowym podatkiem od nieruchomości. Na etapie prognozy nie jest jednak możliwe precyzyjne oszacowanie ewentualnych dodatkowych przychodów podatkowych związanych z ewentualnymi inwestycjami w porównaniu do przychodów spowodowanych realizacją ustaleń obowiązujących.
- 5) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) nie przewiduje się znaczących wydatków, które można by uznać za skutek uchwalenia zmian obowiązującego planu miejscowego. Niewielkie inwestycje polegające na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg publicznych będą realizowane w miarę posiadanych środków finansowych.