

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe.

#### §3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

1. Dla terenów usług i działalności gospodarczej oznaczonych na rysunku planu symbolem U/Tw, Te wprowadza się następujące ustalenia:

Przedmiot planu	Treść ustaleń:
1) Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren	<p>A. Przeznaczenie podstawowe – usługi (<b>U</b>) obejmujące:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych),</li><li>• administrację, obsługę działalności gospodarczej i społecznej,</li><li>• handel detaliczny,</li><li>• gastronomię,</li><li>• usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, za wyjątkiem stacji paliw</li><li>• usługi informatyczne i łączności,</li><li>• usługi badawczo-rozwojowe,</li><li>• usługi edukacji,</li><li>• usługi ochrony zdrowia,</li><li>• usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki,</li><li>• wystawy, targi, ekspozycje, promocje, festyny.</li></ul> <p>B. Przeznaczenie uzupełniające: techniczna obsługa miasta (urządzenia infrastruktury technicznej) (<b>Tw,Te</b>) obejmujące urządzenia zaopatrzenia w wodę , energię elektryczną, gaz i odprowadzenia ścieków, zajmujące maksimum 5% powierzchni terenu oraz nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i z ustaleniami szczegółowymi planu.</p> <p>C. Działania inwestycyjne związane z lokalizacją budynków i zieleni wysokiej należy poprzedzić rozeznaniem geotechnicznych warunków gruntowych w celu określenia przydatności terenu dla lokalizacji na cele budowlane oraz zieleni.</p>

2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

A. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy określa rysunek planu.

B. Ustala się dodatkowe, następujące warunki kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu (działki):

- linie zabudowy mogą być przekroczone elementami wystroju elewacji i detalu do 3,0m i na odcinku nie dłuższym niż 20% długości ściany elewacyjnej,
- na obiektach usytuowanych w granicach działki należy kształtować dachy o jednakowym spadku połaci, wskazany jest zachowanie ww. zasady na całym terenie, o ile zostanie podzielony na działki,
- w rejonie skrzyżowania ulic  $K_G$  i  $K_Z$  dopuszcza się wprowadzenie dominanty architektonicznej o następujących parametrach – wysokość dominanty nie przekroczy 1,5 krotnej wysokości budynku; powierzchnia rzutu nie przekroczy 10 % rzutu powierzchni zabudowy i powierzchni 250 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia elewacji przeszklonej w powierzchni elewacji budynków od strony ul. Lubańskiej winna wynosić 60%,
- w kolorystyce obiektów należy dążyć do integracji z krajobrazem, poprzez stosowanie barw stonowanych, zharmonizowanych z otoczeniem; zakazuje się stosowania kolorów świetlistych i jaskrawych,
- minimalny udział terenów zielonych (biologicznie czynnych) w powierzchni terenu (działki) winien wynosić 25%,
- należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów w minimalnej ilości wynikającej ze wskaźnika: 5 miejsc postojowych / 50 m<sup>2</sup>p.u. usług,
- w zespołach miejsc postojowych, oznaczonych na rysunku planu, należy lokalizować zielenią wysoką na co 6 stanowisku postojowym, w układzie podwójnego szpaleru zieleni usytuowanego wzdłuż ul. Lubańskiej, wg zasady określonej na rysunku planu,
- wjazdy i wyjazdy na teren z ulic publicznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu lub zgodnie z przepisami szczególnymi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dotyczących wskaźnika zabudowy w poszczególnych etapach.

C. Spełnienie wymogów urbanistyczno - architektonicznych określonych w uchwale powinno być weryfikowane w drodze ofertowego postępowania przetargowego.

3) Zasady podziału terenu na działki budowlane.	<p>A. Obszar opracowania może stanowić działkę budowlaną.</p> <p>B. Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane, o minimalnych parametrach określonych na rysunku planu, pod warunkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• objęcia projektem podziału całego terenu objętego planem,</li> <li>• zapewnienia możliwości wykorzystania działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w tym przy zachowaniu wymaganych planem wskaźników urbanistycznych.</li> </ul>
4) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zaopatrzenie w wodę z przebudowanej sieci miejskiej oznaczonej na rysunku planu lub nowej sieci w projektowanej ulicy K<sub>Z</sub>, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,</li> <li>b) odprowadzenia ścieków komunalnych, docelowo, do projektowanej rozdzielczej sieci miejskiej w ulicach Lubańskiej i planowanej K<sub>Z</sub> na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci.</li> <li>c) oprowadzenie wód deszczowych do rowu przydrożnego lub sieci biegnących wzdłuż ul. Lubańskiej na warunkach ustalonych przez zarządcę rowu,</li> <li>d) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz – na warunkach ustalonych przez gestorów sieci</li> <li>e) ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach szczególnych,</li> <li>f) odprowadzenie wód deszczowych należy zabezpieczyć w urządzeniach podczyszczające wody z zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi,</li> <li>g) nie dopuszcza się możliwości stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.</li> </ol>

5) Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi.	<p>A. Teren objęty planem znajduje się w granicach :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Cieplice Zdrój,</li> <li>• terenu i obszaru górniczego wód leczniczych „Cieplice Zdrój”.</li> </ul> <p>Dopuszczalne poziomy uciążliwości w strefie i w granicach terenu górniczego określają przepisy szczególne.</p> <p>B. Teren stanowi grunty nasypowe powstałe w wyniku lokalizacji wysypiska śmieci i gruzu – warunki lokalizacji trwałego użytkowania terenu wymagają:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rozpoznania, o którym mowa w pkt. 1) D,</li> <li>• przystosowania terenu do celów budowlanych, w tym poprzez zabiegi rekultywacyjne wynikające z przeprowadzonego rozpoznania,</li> <li>• przystosowania konstrukcyjnego budynków do uwarunkowań geotechnicznych,</li> <li>• przystosowania terenu do nasadzeń zieleni wysokiej,</li> </ul> <p>C. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów, w tym konieczność oczyszczenia wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje, benzynę z terenów przeznaczonych pod usługi.</p> <p>D. Zakazuje się termicznego przekształcania, składowania i magazynowania odpadów na obszarze objętym planem. Lokalizację miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych na działkach należy ustalać na podstawie przepisów szczególnych.</p> <p>E. Drogi i parkingi wewnętrzne należy projektować o nawierzchniach utwardzonych szczelnych chroniących przed przedostaniem się zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu.</p>
6) Tymczasowe sposoby zagospodarowania , urządzenia oraz użytkowania terenu	<p>A. Dopuszcza się lokalizacja obiektów tymczasowych o funkcjach określonych w pkt.1), z zachowaniem następujących warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) obiekty ukształtowane zostaną w sposób zorganizowany w oparciu o jednorodną formę i dostosowane do niej rozwiązania materiałowe,</li> <li>b) obiektom związanym z realizacją funkcji podstawowych winny towarzyszyć urządzenia sanitarne, techniczne i gospodarcze służących wyłącznie obsłudze terenu,</li> <li>c) zapewnić lokalizację parkingów ziemnych obsługujących użytkowników stałych i okresowych terenu, na warunkach określonych na rysunku planu,</li> <li>d) zachowane zostaną wskaźniki zieleni określone w ustaleniach planu.</li> </ol> <p>B. Przy zagospodarowaniu tymczasowym należy spełnić warunki sanitarne i ochrony środowiska wynikające z przepisów szczególnych.</p>

2. Dla terenu ulicy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem K<sub>Z</sub> wprowadza się następujące ustalenia:

Przedmiot planu	Treść ustaleń:
) Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren	Ulica zbiorcza o szerokości pasa drogowego 30,0 m i o przekroju jednojezdniowym
2) Lokalne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu.	<p>A. plan ustala się :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) szerokość jezdni – 7,0m,</li> <li>b) chodnik jednostronny o szerokości minimum – 2,0m,</li> <li>c) ścieżkę rowerową, zamiast drugostronnego chodnika, o szerokości minimum – 3,0m,</li> <li>d) oddzielenie chodnika i ścieżki rowerowej od jezdni pasem zieleni o szerokości minimum – 3,0m.</li> </ul> <p>B. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń pomocniczych związanych z układem komunikacyjnym</p>
3) Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.	Odprowadzenie wód deszczowych należy zabezpieczyć w urządzenia podczyszczające wody z zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi.