Uchwała Nr XXIV/210/08
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 29 kwietnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnej części śródmieścia – rejonu ulic 1-go Maja - Limanowskiego w Wałbrzychu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XI/117/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnej części śródmieścia – rejonu ulic 1-go Maja – Limanowskiego w Wałbrzychu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnej części śródmieścia – rejonu ulic 1-go Maja - Limanowskiego w Wałbrzychu, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik graficzny w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały - nie będącymi ustaleniami planu - są:
   1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz zasadach ich finansowania";
   2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu".

§ 3.

1. W planie określono:
   1) w rozdziale 2 i 3 uchwały i/lub na rysunku planu:
      a)przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      b)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
      c)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
      d)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
      e)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
j) granice obszaru rewitalizacji istniejącego zagospodarowania,
k) granice obszaru przeznaczonego pod budowę wielkopowierzchniowego obiektu handlowego;

2) w rozdziale 3 i 4 uchwały:
   a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
   b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
3) w rozdziale 4 uchwały - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających i linii podziałów wewnętrznych – z zastrzeżeniem ust. 5, ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy, przebiegi linii zabudowy, lokalizacja istniejącej i projektowanej zieleni wysokiej, lokalizacje punktów formalnie ważnych i przebieg granicy opracowania. Ustalone w planie lokalizacje wjazdów i przystanków autobusowych mogą być dostosowane do wyników studium komunikacyjnego obszaru śródmieścia uwzględniającego zasady transportu zbiorowego i organizację ruchu, po jego przyjęciu przez władze Wałbrzycha.

3. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych obszarów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały. Oznaczenia literowe wskazują na przeważające (podstawowe) funkcje obszarów. Tereny dróg publicznych i wewnętrznych oznaczono odpowiednio KD i KDW.

4. Na rysunku planu niektóre obszary podzielono liniami podziałów wewnętrznych, nadając niektórym tak wydzielonym terenom oznaczenia literowe w nawiasach. Ustalenia dla tych terenów zawarto w rozdziale 3, w ustaleniach szczegółowych.

5. Przebiegi linii podziałów wewnętrznych mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane, jeżeli wymaga tego np. program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych oraz możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych w planie.

§ 4.

1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony dóbr kultury i środowiska oraz reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 uchwały.

2. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na obszary o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Obszarom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 uchwały.

3. W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje obszarów wydzielanych liniami rozgraniczającymi. Wyznaczono obszary o jednej, przesądzonej funkcji podstawowej oraz obszary, które są przeznaczane pod dwie lub więcej funkcji (alternatywnie lub łącznie, wg

ustaleń szczegółowych). Przeważająca funkcja obszaru winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia określają szczegółowe ustalenia tekstowe.

4. Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek - jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
5. Na rysunku planu przedstawiono przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Na obowiązujących liniach zabudowy wymaga się sytuowania elewacji budynków, dopuszczając cofnięcie 30% długości ściany od określającej jej usytuowanie obowiązującej linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejściowe, podesty i schody oraz okapy wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
6. Przestawione na rysunku planu krawężniki jezdni nie są ustaleniem planu i mogą być korygowane stosownie do potrzeb, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
7. Użyte w uchwale określenia: „ustala się", „wymaga się", „winny" i „należy" formułują wymagania, które są ustaleniami planu.
8. Użyte w planie określenie „kondygnacja" w ustaleniach dotyczących wysokości projektowanej zabudowy dotyczy kondygnacji realizowanych w całości powyżej poziomu posadowienia parteru obiektu.

Rozdział 2.
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.

§ 5.
Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne.

1. Obszar objęty planem - zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha" - leży w całości w granicach obszaru wielofunkcyjnego, na terenie oznaczonym I 3.1. Istniejący zespół staromiejskiej zabudowy wymagający przekształceń funkcjonalnych i strukturalnych oraz działań rehabilitacyjnych zabudowy i zagospodarowania terenu pełni funkcję centrum usługowo-handlowego i administracyjnego miasta, gdzie dopuszcza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
2. Nie ogranicza się możliwości funkcjonalnego przekształcania istniejącego zagospodarowania dla sytuowania na całym obszarze usług – w tym handlu – oraz administracji i mieszkalnictwa, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej i stosownej liczby miejsc postojowych – jak w § 13 uchwały.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych bez ograniczeń dotyczących powierzchni sprzedaży.

4. Na całym obszarze wyklucza się lokalizowanie stacji paliw. Na całym obszarze wyklucza się lokalizowanie obiektów produkcyjnych i rzemieślniczych mogących oddziaływać na tereny nie należące do inwestora.

5. Na wszystkich terenach poza rejonami wskazanych na rysunku planu punktów formalnie ważnych dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej – w szczególności: komór ciepłowniczych, pompowni wody, przepompowni ścieków, separatorów ropopochodnych, trafostacji - na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 150 m^2, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 i § 13 ust. 7 uchwały, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

6. Na terenach lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych dopuszcza się lokalizowanie mieszkalnictwa wielorodzinnego jako funkcji uzupełniającej, ustalając maksymalny dopuszczany udział funkcji mieszkaniowej na 15% powierzchni użytkowej projektowanego zespołu zabudowy.

§ 6.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielanych obszarów ustalono zasady przekształcania istniejącego zainwestowania oraz określono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów.

2. Gabaryty projektowanej zabudowy oraz w niektórych przypadkach wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone zostały dla poszczególnych obszarów w rozdziale 3 uchwały.

3. W punktach formalnie ważnych wskazanych na rysunku planu wymaga się sytuowania obiektów o reprezentacyjnej architekturze. Zagospodarowanie nieruchomości w tych miejscach winno uwzględniać ich eksponowaną lokalizację, w szczególności poprzez organizowanie tam placów przedwejściowych i wyposażanie przestrzeni publicznych w ozdobne elementy małej architektury.

4. Dopuszcza się rozbudowy i przebudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem ust. 5 i § 8 uchwały – jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej lub jeżeli ustalone w planie wskaźniki nie wykluczają takiej możliwości.

5. Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej - rozbudowy i przebudowy winny respektować warunki:
   1) kąt spadku połaci dachowych nad częścią dobudowywaną lub przebudowywaną winien być równy kątowi głównej istniejącej połaci dachowej;
   2) dach części dobudowywanych lub rozbudowywanych należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego;
   3) dopuszcza się przebudowywanie dachów płaskich na dachy strome; kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachu budynku istniejącego na jednej z sąsiednich działek;
   4) jeżeli istniejący budynek posiada oś symetrii – należy zachować tę symetrię.

6. Dopuszcza się - z zastrzeżeniem § 8 ust. 7 i jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 uchwały nie stanowią inaczej – nadbudowywanie istniejących budynków do wysokości nie przekraczającej wysokości najwyższego budynku na działkach bezpośrednio sąsiednich. Geometria i pokrycie dachu nadbudowywanej części budynku - jak dach budynku istniejącego na jednej z działek bezpośrednio sąsiednich.

7. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicach działek o ile nie narusza to ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

8. Na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania naziemnych zbiorników propanu-butanu lub oleju opałowego.
9. Przy projektowaniu kolorystyk istniejących i projektowanych budynków wyklucza się stosowanie kolorów podstawowych, dalekich od naturalnych barw stosowanych w elewacjach w przeszłości oraz umieszczanie na elewacjach elementów odblaskowych. Wyklucza się stosowanie w elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych i umieszczanie na elewacjach od strony przestrzeni publicznych szpecących elementów instalacji.
10. Wymaga się, aby projekty elementów informacji wizualnej i reklamy umieszczane na budynkach przedstawiane były na zdjęciach dokumentujących inne, istniejące już w sąsiedztwie reklamy i szyldy dla stwierdzenia, czy nowe elementy usytuowaniem, kolorystyką i gabarytami odpowiadają elementom istniejącym lub/i charakterowi budynku, na którym mają być mocowane.

§ 7.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla określenia dopuszczanego poziomu hałasu ustala się zaliczanie obszaru objętego planem do grupy 4 „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców".
2. Projektowaną zabudowę należy podłączać do sieci kanalizacyjnych.
3. Skład ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej powinien odpowiadać możliwościom technologicznym komunalnych urządzeń oczyszczających. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych utwardzone nawierzchnie narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi należy wyposażać w urządzenia, w których wody opadowe winny być oczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
4. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń, w szczególności gazu przewodowego.
5. Wymaga się, aby realizując obiekty kubaturowe i sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczania drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniem mechanicznym.
6. Na rysunku planu ustalono lokalizacje zespołów zieleni - nasadzenia powinny być realizowane w trakcie zagospodarowywania poszczególnych terenów.
7. Nie ogranicza się – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej - możliwości wprowadzania innych, nieokreślonych na rysunku planu nasadzeń, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.
8. Na rysunku planu wskazano istniejącą zieleń wysoką - do zachowania. Dopuszcza się usuwanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny.
9. W przypadkach uzasadnionych programem planowanych inwestycji, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wycinanie pojedynczych wartościowych istniejących drzew, pod warunkiem opracowania szczegółowej inwentaryzacji i waloryzacji całej zieleni wysokiej rosnącej na zagospodarowywanej nieruchomości.
10. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do inwestorów.
11. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego i rewitalizacji istniejącego zagospodarowania określono w § 8 oraz w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały.

§ 8.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na rysunku planu przedstawiono granicę objętego ścisłą ochroną konserwatorską historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta w Wałbrzychu wpisanego do rejestru zabytków dnia 8 grudnia 1977 r. – nr rejestru 689/WŁ.
2. W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków ustala się bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie zmierzają na tym obszarze do zachowania i uczytelnienia historycznego układu przestrzennego i konserwacji jego głównych elementów: rozplanowania i przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wnętrz urbanistycznych, historycznych linii zabudowy, kompozycji układów zieleni zabytkowej oraz historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania terenów. Działalność inwestycyjna, budowlana oraz przebudowy, remonty, adaptacje, dostosowanie do współczesnych funkcji oraz podziały nieruchomości znajdujących się w obszarze strefy wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
3. W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków:
   1) zachowuje się historyczny układ przestrzenny - rozplanowanie placów, przebiegi ulic i przechodów, układ bloków zabudowy oraz historyczne linie zabudowy; ochronie podlegają wartościowe zachowane perspektywy i pierzeje ulic;
   2) przebiegi linii zabudowy określono na rysunku planu; gabaryty projektowanej zabudowy, a w szczególności liczba kondygnacji oraz kształt dachu oraz podziały architektoniczne elewacji winny odpowiadać charakterowi historycznej zabudowy;
   3) zabudowę uzupełniającą należy realizować po przeprowadzeniu badań archeologicznych, w miarę możliwości wykorzystując historyczne przekazy ikonograficzne dla dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji całego zespołu, to jest dla zachowania historycznych gabarytów, podziałów elewacji i proporcji powierzchni otworów do powierzchni elewacji.
4. Na rysunku planu oznaczono obiekt wpisany do rejestru zabytków. Działalność inwestycyjna, budowlana oraz przebudowy, remonty, adaptacje i dostosowanie do współczesnych funkcji obiektu wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. Obiekty, zespoły i założenia urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów prawa powszechnego, w szczególności określonych w art. 5, 12, 25, 27, 28, 30, 36, 49 i 50 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).
6. Na rysunku planu oznaczono trwale adaptowane obiekty o walorach zabytkowych wpisane do ewidencji zabytków. Inwestor przed rozpoczęciem remontu lub przebudowy obiektu znajdującego się w ewidencji zabytków winien uzyskać opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków.
7. W budynkach wpisanych do ewidencji zabytków:
   1) ustala się zakaz pozbawiania elewacji historycznych elementów zdobniczych oraz wymóg usunięcia elementów współczesnych (w tym dobudówek) dysharmonizujących z zabudową objętą ochroną konserwatorską;
   2) w przypadku remontu lub/i wymiany witryn, okien i drzwi należy zachować bądź przywrócić pierwotną wielkość otworów, tradycyjne podziały skrzydeł oraz istniejące

dekoracje powiązane z tymi otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki);
3) dopuszcza się wymianę stolarki otworowej na nową w całości drewnianą, przy zachowaniu historycznych podziałów okien;
4) w wypadku konieczności dokonywania uzupełnień tynków lub realizacji dociepleń ustala się wymóg stosowania tynków o fakturze i barwie zbliżonej do oryginalnych oraz wymóg odtworzenia pierwotnych form opasek okiennych;
5) w pokryciach dachowych ustala się wymóg stosowania dachówki ceramicznej o barwie zbliżonej do oryginalnej.

8. Ustalenia szczegółowe dotyczące budynków o walorach historycznych zawarto w ustaleniach dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 uchwały.

9. W wypadku uzasadnionej konieczności rozbiórki budynku wpisanego do ewidencji zabytków – w szczególności gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub wynika z ustaleń planu - inwestor jest zobowiązany przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków dokumentację obiektu, której zakres określą służby nadzoru konserwatorskiego.

10. W rejonie oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego w trakcie prowadzenia robót ziemnych obowiązuje zapewnienie nadzoru archeologicznego i – w razie konieczności – przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych. Na te prace należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

11. Na całym obszarze objętym planem w razie odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu o cechach zabytku, należy wstrzymać prace, zabezpieczyć miejsce odkrycia i przedmiot i zawiadomić o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków.

12. Ustala się zachowanie i renowację historycznych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, w szczególności bruków kamiennych, ogrodzeń, furtek i bram, kamiennych murów i schodów.

13. W przestrzeniach publicznych ustala się przywrócenie nawierzchni kamiennej na ciągach pieszych oraz zaleca się wymianę oświetlenia ulicznego w nawiązaniu do historycznego charakteru zespołu staromiejskiego.

§ 9.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są tereny ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD i KDWD oraz ciągi piesze (KP).

2. W określonych na rysunku planu przestrzeniach publicznych nie dopuszcza się sytuowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem kiosków z gazetami, budek telefonicznych i wiat przystankowych.

3. Wzdłuż ulic nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się w szczególności ogradzanie posesji ogrodzeniami kutymi, ażurowymi, na podmurówce.

4. Zabrania się sytuowania reklam:
1) na skwerach i w szpalerach drzew oraz na drzewach i w odległości mniejszej niż 1 m od zasięgu ich koron;
2) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic i skwerów (fontannach, rzeźbach, latarniach);
3) w odległości mniejszej niż 1 m od ścieżek rowerowych;
4) na terenach oznaczonych symbolem ZP;
5) we wskazanych na rysunku planu punktach formalnie ważnych.

5. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych - dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.
6. Pozostałe wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących dróg.

§ 10.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w § 6 i 8 oraz w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych obszarów.

§ 11.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w § 7 i 8 uchwały.
2. Na terenach objętych planem ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka wskazana na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 8 i 9 uchwały.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury określono w § 8 uchwały.
4. Na terenie objętym planem nie ma terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych lub zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi.
5. Na terenie objętym planem brak obiektów i obszarów objętych indywidualnymi formami ochrony przyrody.

§ 12.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Ustala się, że historyczny układ urbanistyczny Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków to obszar rewitalizacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
2. Pozostałe szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach - wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały w § 8 oraz w rozdziale 3 uchwały.

§ 13.
Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowywanych poprzez sieć istniejących i projektowanych ulic określonych na rysunku planu – wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały.
2. Dopuszcza się możliwość wydzielania innych niż przedstawione na rysunku planu niezbędnych wewnętrznych dróg dojazdowych o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi

ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.

3. Ustala się przekrój uliczny dla wszystkich dróg określonych na rysunku planu.
4. Na rysunku planu nie ustalono przebiegów projektowanych szlaków lub/i ścieżek rowerowych. Dopuszcza się lokalizowanie szlaków lub/i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających tereny komunikacji pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości realizacji innych ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.
5. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - ustala się wskaźniki dot. minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp), które winny być realizowane wraz z projektowanym zagospodarowaniem podstawowym na poszczególnych terenach wydzielanych liniami rozgraniczającymi:
   1) budynki mieszkalne – 1,5 mp/ 1 mieszkanie, przy czym miejsce w garażu jest również miejscem postojowym;
   2) biura i budynki administracji – 1 mp/ 30 - 40 m^2 pow. użytkowej;
   3) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1 mp/ 20 - 30 m^2 pow. użytkowej;
   4) sklepy do 700 m^2 pow. użytkowej – 1 mp/ 30 - 50 m^2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep;
   5) sklepy powyżej 700 m^2 pow. użytkowej - 1 mp/ 25 m^2 pow. sprzedaży;
   6) restauracje – 1 mp/ 4 - 8 m^2 pow. sali dla gości;
   7) salony gry – 1 mp/ 10 - 20 m^2 pow. użytkowej sali z maszynami do gry, ale nie mniej niż 3 mp;
   8) szkoły – 1 mp/ 30 uczniów;
   9) szkoły wyższe – 1 mp/ 2 - 4 studentów;
   10) hurtownie, przedsiębiorstwa – 1 mp/ 50 - 70 m^2 pow. użytkowej lub 1 mp/ na 3 osoby zatrudnione;
   11) magazyny, place magazynowe (składy) – 1 mp/ 120 m^2 pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
   12) place wystawowe i targowe – 1 mp/ 80 - 100 m^2 pow. użytkowej lub 1 mp/ na 1 osobę zatrudnioną.
6. Nie ogranicza się możliwości modernizowania ciągów ulicznych pod warunkiem, że realizowane inwestycje nie ograniczą możliwości realizowania ustaleń planu.
7. W liniach rozgraniczających ulic – jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie dopuszcza się lokalizowania stałych obiektów kubaturowych.
8. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg publicznych i wewnętrznych ulic dojazdowych zawiera rozdział 3 oraz rysunek planu.

§ 14.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.
2. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie nowych sieci magistralnych.
3. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych ulicach. Nowe odcinki sieci sanitarnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz ciepłowniczych należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne.

4. Nowe zainwestowanie należy zaopatrywać w wodę z systemu istniejących wodociągów. Dopuszcza się wymianę istniejącej sieci wodociągowej na sieć o większych średnicach lub realizację nowego systemu zaopatrzenia w wodę dla zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej.
5. Ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do systemu sieci kanalizacyjnych - wg technicznych warunków przyłączenia wydanych przez administratorów systemów.
6. Wody opadowe należy odprowadzać do systemu istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się przebudowę systemu kanalizacji deszczowej na sieć o większych niż w stanie istniejącym średnicach.
7. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyszczone w stosownych separatorach.
8. Dopuszcza się ogrzewanie obiektów kubaturowych przez indywidualne kotłownie. Ustala się zakaz opalania kotłowni nieekologicznymi paliwami stałymi.
9. Zaopatrzenie w gaz – z rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci.
10. Na całym terenie wyklucza się możliwość lokalizowania naziemnych zbiorników paliw gazowych i płynnych.
11. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci nn oraz stacji transformatorowych. Dopuszcza się rozbudowę systemu sieci SN i nn wg ustaleń określonych w ust. 3, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii.
12. Dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV stosownie do potrzeb, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 150 m^2. Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy.
13. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem.
14. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na wysypisku komunalnym.
15. Dla zapewnienia dostępu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności gruntowej.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15.

1 UC,KP,KS,U

1. Obszar lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego – galerii handlowo-usługowej, parkingu, ciągów pieszych i placów przedwejściowych (KP) oraz innych usług. W granicach obszaru dopuszcza się realizację dróg pożarowych.
2. Istniejący zabytkowy budynek d. odwachu (Limanowskiego 13) – do zachowania i adaptacji na cele usługowe.

3. Ustala się lokalizacje głównych wejść – od zachodu, z projektowanego placu przedwejściowego oraz od wschodu – jak na rysunku planu. Dopuszcza się realizację wejścia od północy, z obszaru 2 A,U,KS,UC oraz od zachodu z obszaru 4 A,U,UC – jeżeli te obszary będą należały w całości lub w części do nieruchomości galerii.
4. Ustala się dojazd do parkingu obsługującego użytkowników lub/i dojazd zaopatrzeniowy od południa, z ulicy oznaczonej 15 KDD – jak na rysunku planu.
5. Dopuszcza się lokalizację wjazdu lub/i wyjazdu poprzez drogę wewnętrzną przecinającą teren 4 A,U,UC – jak na rysunku planu.
6. Wymaga się, aby poprzez galerię przebiegał ciąg pieszy po śladzie zbliżonym do historycznego przebiegu ulicy Rycerskiej. W szczególności zaleca się oznaczenie śladu ulicy w posadzce głównej alei handlowej w parterze obiektu.
7. Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalono na rysunku planu. Wskazane na rysunku planu przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy biegnących wzdłuż linii rozgraniczających obszary 1 UC,KP,KS,U oraz 2 A,U,KS,UC i 4 A,U,UC nie obowiązują, jeżeli te obszary będą należały w całości lub w części do nieruchomości galerii – porównaj ustalenia w § 16, 17 i 18 uchwały.
8. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość projektowanej zabudowy – jak wysokość budynku Rycerska 1-2. Dopuszcza się przekroczenie tej wysokości – w uzgodnieniu ze służbami nadzoru konserwatorskiego – na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni zabudowy, w szczególności w zachodniej części obszaru – dla zaakcentowania głównego wejścia i utworzenia galerii widokowej. Ustala się minimalną dopuszczaną wysokość – dwie kondygnacje o wysokości nie mniejszej niż 3,5 m każda.
9. Ustala się realizację parkingu podziemnego lub/i wielokondygnacyjnego, wykluczając realizację miejsc postojowych jedynie w poziomie terenu. Dla wypełnienia wymagań dotyczących liczby miejsc postojowych, o których mowa w § 13 ust. 5 uchwały, dopuszcza się ich bilansowanie z uwzględnieniem terenu (KS) wydzielonego na obszarze 2 A,U,KS,UC jeżeli ten teren będzie częścią nieruchomości galerii.
10. Nie dopuszcza się ogradzania obszaru 1 UC,KP,KS,U od wschodu, południa i południowego-zachodu.
11. Na rysunku planu ustalono lokalizacje punktów formalnie ważnych zamykających wglądy od strony Rynku i z ciągu pieszego biegnącego od ul. Gdańskiej oraz na placu przedwejściowym w zachodniej części obszaru.
12. Na całym obszarze nie dopuszcza się sytuowania pylonów reklamowych ani tablic reklamowych o powierzchni większej niż 10 m^2.
13. Wymaga się, aby wraz z projektem galerii zaprojektować plac w sąsiedztwie ul. Limanowskiego i ciągi piesze we wschodniej części obszaru, uwzględniając posadzki, projektowaną zieleń, elementy małej architektury i informacji wizualnej oraz adaptację dawnego odwachu na cele usługowe, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 uchwały.

§ 16.

2 A,U,KS,UC

1. Obszar użytkowany przez Prokuraturę Rejonową na cele administracyjne i parkingi – do zachowania jak w stanie istniejącym z dopuszczeniem przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu (KS) na cele parkingowe lub garaż wielopoziomowy dla obsługi zatrudnionych w administracji lub/i użytkowników sąsiedniej projektowanej galerii handlowo-usługowej – przy zachowaniu przepisów szczególnych. Dopuszcza się przyłączenie całego obszaru lub jego części do nieruchomości galerii – porównaj ustalenia w § 15 uchwały. Istniejąca stacja transformatorowa (E) – do zachowania lub przeniesienia.

2. Obsługa komunikacyjna – od strony ulic Limanowskiego i Kilińskiego.
3. Dopuszcza się zachowanie i rozbudowę obiektów administracyjnych przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu i nieprzekraczaniu istniejącej wysokości zabudowy. Zaleca się zachowanie istniejącej bramy przejazdowej.
4. Dopuszcza się zastąpienie istniejącej zabudowy nowymi obiektami związanymi z projektowaną galerią handlowo-usługową lub/i o funkcjach określonych w ust. 1. Ustala się gabaryty projektowanej zabudowy – jak w § 15 ust. 8 z zastrzeżeniem ust. 6 uchwały.
5. Dopuszcza się dokonywanie podziałów, w szczególności dla wydzielenia ciągu pieszego (KP) i terenu garażu wielopoziomowego (KS).
6. Na terenie (KS) dopuszcza się realizację garażu wielopoziomowego o nieprzekraczalnej wysokości określonej przez wysokość zabytkowego budynku Limanowskiego 7 usytuowanego na obszarze 3 M,U,UC.
7. Po ustaleniu lokalizacji wjazdu od strony ulicy Limanowskiego wymaga się nasadzenia szpaleru ozdobnej zieleni wysokiej wzdłuż granicy obszaru od strony ulicy.
8. Dopuszcza się poszerzenie ulicy Kilińskiego poprzez przyłączenie do jej pasa drogowego terenów leżących w sąsiedztwie działek nr 375 i/lub 386/4.

§ 17.

3 M,U,UC

1. Nieruchomość mieszkaniowa – do zachowania jak w stanie istniejącym, z dopuszczeniem adaptacji w całości lub części na cele usługowe lub/i administracyjne. Dopuszcza się przyłączenie obszaru – z zachowaniem istniejącego budynku – do nieruchomości projektowanej galerii handlowo-usługowej lokalizowanej na obszarze 1 UC,KP,KS,U.
2. Wpisany do rejestru zabytków budynek Limanowskiego 7 (decyzja nr 703/667/WŁ z dnia 25 maja 1977 r. jako Limanowskiego 7a) podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej – porównaj ustalenia w § 8 ust. 4 i 5 uchwały.
3. Nie dopuszcza się dokonywania rozbudów ani nadbudowywania istniejącego budynku.
4. Na obszarze 3 M,U,UC nie dopuszcza się lokalizowania nowych obiektów kubaturowych.
5. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym.

§ 18.

4 A,U,UC

1. Nieruchomość wykorzystywana na cele administracyjne – do zachowania funkcji lub adaptacji na cele usługowe. Dopuszcza się przyłączenie całego obszaru – z zachowaniem istniejącego budynku – do nieruchomości projektowanej galerii handlowo-usługowej lokalizowanej na obszarze 1 UC,KP,KS,U.
2. Budynek Limanowskiego 9 – jako obiekt o walorach zabytkowych – podlega ochronie konserwatorskiej – porównaj ustalenia w § 8 ust. 6 i 7 uchwały.
3. Nie dopuszcza się dokonywania rozbudów i nadbudowywania istniejącego budynku oraz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych - z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W wypadku włączenia obszaru do nieruchomości projektowanej galerii dopuszcza się adaptowanie budynku Limanowskiego 9 na cele handlowe i jego połą-

czenie z projektowanym wielkopowierzchniowy obiektem handlowym, przy zachowaniu co najmniej zachodniej elewacji jak w stanie istniejącym.

5. Obsługa komunikacyjna – od ulicy Limanowskiego.

6. Dopuszcza się wydzielenie terenu oznaczonego na rysunku planu (KDWD) dla zapewnienia dojazdu zaopatrzeniowego lub obsługującego parking projektowanej galerii.

7. W wypadku zachowania administracyjnej funkcji obszaru zaleca się realizację nowego ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych – ażurowego, kutego, na podmurówce.

§ 19.

5 U

1. Nieruchomość gimnazjum: funkcja obszaru jako usługi oświaty – do zachowania.
2. Budynek szkoły – jako obiekt o walorach zabytkowych – podlega ochronie konserwatorskiej – porównaj ustalenia w § 8 ust. 6 i 7 uchwały.
3. Nie dopuszcza się nadbudowywania istniejącego budynku.
4. Ustala się zachowanie istniejących boisk szkolnych i placów zabaw, nie ograniczając możliwości ich modernizacji.
5. Ustala się lokalizację ozdobnego szpaleru zieleni wzdłuż granicy z obszarem 6 U. Dopuszcza się realizację nasadzeń na całym obszarze – bez ograniczeń.
6. Obsługa komunikacyjna – od ulicy Limanowskiego.
7. Dopuszcza się zlokalizowanie nowego obiektu usługowego w północnej części obszaru pod warunkiem przyłączenia do terenu szkoły terenu sąsiedniego (U/P,ZP). Ustala się: minimalną dopuszczaną wysokość od poziomu posadowienia parteru do gzymsu projektowanego budynku – 8 m oraz maksymalną dopuszczaną wysokość – 4 kondygnacje.
8. Dopuszcza się powiększenie nieruchomości szkoły poprzez przyłączenie działki nr 429/9 i części działki nr 429/10 – terenu oznaczonego na rysunku planu (U/P,ZP) leżącego w granicach obszaru 11 U/P.

§ 20.

6 U

1. Teren projektowanej zabudowy usługowej lub/i administracyjnej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na wyższych kondygnacjach i lokalizacji parkingu towarzyszącego (również podziemnego) oraz zieleni urządzonej.
2. Przebieg obowiązującej linii zabudowy ustalono na rysunku planu. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość projektowanej zabudowy – jak budynek 1-go Maja 12. Ustala się minimalną dopuszczaną wysokość projektowanej zabudowy – 3 kondygnacje plus poddasze. Ustala się warunek realizacji dachu dwuspadowego, w układzie kalenicowym.
3. Obsługa komunikacyjna – z ul. 1-go Maja. Dopuszcza się realizację bramy przejazdowej.
4. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu – jak w stanie istniejącym, pod warunkiem jego uporządkowania i likwidacji straganów, bez prawa rozbudowywania istniejącego pawilonu.
5. Dopuszcza się scalenie działek i dokonanie podziału nieruchomości dla wydzielenia działek pod zabudowę plombową.

§ 21.

7 U,M

1. Obszar zabudowany o funkcji mieszkaniowo-usługowej – do zachowania.
2. Kamienice 1-go Maja 12 i 14 (obiekty o walorach zabytkowych) podlegają ochronie konserwatorskiej – porównaj ustalenia w § 8 ust. 6 i 7 uchwały.
3. Dopuszcza się realizację nowej kamienicy plombowej na działce nr 434/9 (w miejscu obecnego budynku 1-go Maja 16), o wysokości jak budynek 1-go Maja 14 i reprezentacyjnej architekturze uwzględniającej eksponowaną lokalizację na zamknięciu osi ulicy Matejki. Dla projektowanej zabudowy ustala się warunek realizacji dachu dwuspadowego, w układzie kalenicowym. Dopuszcza się realizację bramy przejazdowej.
4. Zabudowa gospodarcza i garaże na zapleczach – do uporządkowania, w szczególności poprzez usunięcie obiektów tymczasowych i substandardowych.
5. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym.
6. Dopuszcza się dokonywanie podziałów obszaru, w szczególności dla wydzielenia wewnętrznej drogi dojazdowej (KDWD) w wypadku konieczności zapewnienia dojazdu do działki nr 429/9 – jak na rysunku planu.

§ 22.

8 U,M

1. Obszar zabudowany o funkcji mieszkaniowo-usługowej – do zachowania.
2. Budynek o walorach zabytkowych 1-go Maja 18 podlega ochronie konserwatorskiej – porównaj ustalenia w § 8 ust. 6 i 7 uchwały.
3. Nie dopuszcza się nadbudowywania budynków wskazanych na rysunku planu do zachowania.
4. Wymaga się uporządkowania rejonu wskazanego na rysunku planu punktu formalnie ważnego - zamknięcia osi ulicy Matejki – poprzez w szczególności usunięcie straganu i zastąpienie istniejącego ogrodzenia ażurową, kutą bramą. Dopuszcza się zlokalizowanie przy budynku 1-go Maja 16 niewielkiego (do 2 kondygnacji) obiektu usługowego o starannie zaprojektowanej architekturze.
5. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym.

§ 23.

9 U,M

1. Obszar zabudowany o funkcji mieszkaniowo-usługowej – do zachowania.
2. Budynek o walorach zabytkowych 1-go Maja 20 podlega ochronie konserwatorskiej – porównaj ustalenia w § 8 ust. 6 i 7 uchwały.
3. Obsługa komunikacyjna – z ul. 1-go Maja. Dla zapewnienia dojazdu do działki nr 435/8 dopuszcza się wydzielenie wewnętrznej drogi dojazdowej (KDWD) lub ustalenie służebności przejazdu u podnóża skarpy, przez teren (KS,ZP) wydzielony na obszarze 10 U.
4. Zaleca się skorygowanie granic nieruchomości gruntowych przypisanych poszczególnym budynkom – jak na rysunku planu.

§ 24.

10 U

1. Istniejące targowisko – funkcja terenu do zachowania, po dokonaniu korekt granicy nieruchomości jak na rysunku planu.

2. Ustala się warunek przestrzennego uporządkowania targowiska, w szczególności poprzez realizację nowej hali targowej – parterowej, w liniach zabudowy określonych na rysunku planu – lub realizację nowej nawierzchni, ogrodzenia (ażurowego, kutego, na podmurówce) i bramy wejściowej (ażurowej, kutej).
3. Na rysunku planu wskazano eksponowaną lokalizację naroża u zbiegu ulic 1-go Maja i Kasztanowej, wymagającą starannego zagospodarowania (główne wejście lub plac przedwejściowy).
4. Dojścia piesze – od ul. 1-go Maja. Dojazd – od ul. Kasztanowej, jak na rysunku planu.
5. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu oznaczonego (KS,ZP) zielenią urządzoną i/lub jako miejsca postojowe dla kupców z targowiska.

§ 25.

11 U/P

1. Istniejący zespół zabudowy magazynowo-usługowej – dopuszczany do zachowania.
2. Ustala się, że teren oznaczony na rysunku planu jako (KDWD) to wewnętrzna droga dojazdowa, bez prawa sytuowania w pasie drogowym obiektów kubaturowych.
3. Nie ogranicza się – poza określonym na rysunku planu przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kasztanowej – możliwości dokonywania rozbudów i nadbudowywania istniejących obiektów. Dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 15%.
5. Dopuszcza się alternatywne wykorzystanie terenu oznaczonego na rysunku planu (U/P,ZP) – jako nieruchomości magazynowo-usługowej lub terenu zieleni urządzonej i obiektów sportowych po przyłączeniu do nieruchomości sąsiedniej szkoły.
6. Obsługa komunikacyjna – z ul. Kasztanowej. Do terenu (U/P,ZP) dopuszcza się dojazd od ul. 1-go Maja – porównaj ustalenia w § 21 ust. 6 uchwały.
7. Ustala się warunek realizacji nasadzeń uzupełniających istniejący szpaler zieleni wzdłuż ul. Kasztanowej oraz realizację zespołu ozdobnej zieleni wzdłuż granicy z działką nr 435/8.

§ 26.

12 KDZ (ul. 1-go Maja odcinek zachodni i pl. na Rozdrożu)

1. Istniejąca ulica 1-go Maja – zbiorcza, jednojezdniowa, dwupasowa, prowadząca ruch autobusowy, oraz plac na Rozdrożu – do zachowania jako elementy podstawowego układu komunikacyjnego miasta.
2. Istniejące lokalizacje przystanków autobusowych – do zachowania.
3. Ustala się uporządkowanie środkowej części placu, w szczególności poprzez wprowadzenie ozdobnej zieleni z zachowaniem wglądu z ul. 1-go Maja w kierunku kościoła. W miejscu wskazanego na rysunku planu punktu formalnie ważnego dopuszcza się lokalizację ozdobnego elementu małej architektury (zegar, rzeźba, fontanna), pod warunkiem nie przesłaniania wglądu z ul. 1-go Maja na kościół.
4. Na rysunku planu przedstawiono jeden z dopuszczanych wariantów przebudowy geometrii jezdni placu na Rozdrożu, z wydzieleniem przeznaczonego tylko dla autobusów

dojazdu do przystanku i wprowadzeniem skrzyżowania skanalizowanego – porównaj ustalenia w § 4 ust. 6 uchwały.

5. Na placu na Rozdrożu – poza warunkiem zachowania wglądu z ul. 1-go Maja w kierunku kościoła – nie ogranicza się możliwości sytuowania wiat przystankowych i czasowych kiosków. Zaleca się realizację krawężnika zatopionego w sąsiedztwie przystanku autobusowego i ograniczenie prawa wjazdu na jezdnię przy przystanku.

§ 27.

13 KDL (ul. 1-go Maja – odcinek wschodni)

1. Istniejąca ulica lokalna jednojezdniowa, dwupasowa, prowadząca ruch autobusowy – do zachowania.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak na rysunku planu.
3. Zaleca się realizację krawężnika zatopionego w sąsiedztwie kościoła pod wezwaniem Matki Boskiej Bolesnej i ograniczenie prawa wjazdu na odcinek ulicy 1-go Maja prowadzący na Rynek (poza granicami planu) – porównaj również § 28 ust. 6 uchwały.

§ 28.

14 KDL (ul. Limanowskiego)

1. Istniejąca ulica lokalna jednojezdniowa, dwupasowa, prowadząca ruch autobusowy – do zachowania.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak na rysunku planu. Dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających ulicy na zachód, poprzez przyłączenie do pasa drogowego części działki nr 406 (pas terenu szerokości od 3 m przy nieruchomości szkoły do 5 m przy wejściu na teren zakładu „Krzysztof").
3. Na ulicy Limanowskiego zlokalizować zatoki przystankowe komunikacji publicznej dla obu kierunków ruchu.
4. W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych.
5. Przed szkołą zaleca się nasadzenie ozdobnej zieleni wysokiej – jak na rysunku planu.
6. W wypadku zmiany organizacji ruchu na jednokierunkowy (z południa na północ) nie obowiązuje lokalizacja projektowanego przystanku autobusowego po zachodniej stronie jezdni oraz nieaktualna staje się zawarta na rysunku planu propozycja dot. kanalizacji wlotu do ul. 1-go Maja.

§ 29.

15 KDD (ul. Rycerska – odcinek południowy)

1. W części istniejąca ulica dojazdowa (jednojezdniowa, dwupasowa) – odcinek wschodni do zachowania i projektowany odcinek włączenia do ul. Limanowskiego.
2. Przebieg projektowanych linii rozgraniczających przedstawiono na rysunku planu, gdzie również wydzielono teren (KP) – część placu przed szkołą.
3. Ustala się lokalizację włączenia ulicy dojazdowej do ul. Limanowskiego – jak na rysunku planu.
4. Ustala się przebiegi ciągów pieszych uwzględniające projektowane główne wejście do galerii handlowej oraz historyczny ślad ul. Rycerskiej.

5. Ustala się poszerzenie wschodniego odcinka pasa drogowego poprzez przyłączenie do ulicy części działki nr 391/6.
6. Na terenie projektowanego placu oznaczonego (KP) wyklucza się trwałe lokalizacje obiektów kubaturowych, nie ograniczając możliwości sytuowania elementów małej architektury i parterów zielonych.

§ 30.

16 KDD (ul. Kasztanowa)

1. Istniejąca droga dojazdowa jednojezdniowa, dwupasowa – do zachowania.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak w stanie istniejącym.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 31.
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. Przedstawione na rysunku planu projektowane linie podziałów wewnętrznych nieruchomości mają charakter orientacyjny i nie przesądzają przebiegów granic nieruchomości.
2. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.
3. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg publicznych – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności przejazdu.
4. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 32.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania niezagospodarowanych nieruchomości.
2. Poza terenami dróg publicznych na niezabudowanych terenach mogą być czasowo lokalizowane w szczególności: parkingi, nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej.

§ 33.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe.

§ 34.

W przypadku zmiany nazw ulic lub numerów działek użytych w uchwale - odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmian, co nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 36.

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

MIASTO WAŁBRZYCH

Przewodnicząca

Rady Miejskiej Wałbrzycha

Agnieszka Kołacz - Leszczyńska

POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM
BEZ ZASTRZEŻEŃ

RADCA PRAWNY
mgr Maria Majewska