

UCHWAŁA Nr XXVI/234/08
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA
z dnia 27 czerwca 2008 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulic Generała Władysława Sikorskiego – 1-go Maja
w Wałbrzychu.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XI/115/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Generała Sikorskiego – 1-go Maja w Wałbrzychu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, **uchwala się**, co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. **Plan miejscowy obejmuje obszar** części obrębów Śródmieście i Biały Kamień o powierzchni około 50 ha, który usytuowany jest na zachód od wałbrzyskiej starówki.

2. **Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego** w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały.

3. **Załącznikami niniejszej uchwały są:**

- 1) **rysunek planu miejscowego**, o którym mowa w ust. 2, zatytułowany: „Miasto Wałbrzych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Generała Sikorskiego – 1-go Maja w Wałbrzychu. Rysunek planu miejscowego” - **załącznik nr 1**;
- 2) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego** - **załącznik nr 2**;
- 3) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych** - **załącznik nr 3**.

§ 2.

1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia przywołane w treści niniejszej uchwały:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca (o której mowa w pkt. 2), przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania**;

- 3) odcinek linii rozgraniczającej z zakazem organizacji skrzyżowań dla pojazdów samochodowych;
- 4) granica zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) budynek zabytkowy objęty ochroną na mocy ustaleń planu miejscowego;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) odcinek nieprzekraczalnej linii zabudowy w prostokątnym cieniu którego ustala się obowiązek umieszczania przeszkleń w elewacji pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 9) zasięg lokalizacji dominanty;
- 10) rząd drzew;
- 11) ciągi piesze i rowerowe w ulicach;
- 12) ciągi piesze poza ulicami;
- 13) zasięg obszaru ogólnodostępnego dla pieszych;
- 14) strefa z zakazem lokalizacji inwestycji i wykonywania robót, które mogłyby utrudnić lokalizację ulicy publicznej klasy lokalnej na jej obszarze;
- 15) symbole kategorii terenów wskazujące na ich przeznaczenie.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego, mają charakter informacyjny.

3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach o statystyce publicznej, w tym obejmujący także wiaty, jednakże z wyłączeniem silosów i zbiorników, w tym zaliczanych do budowli rolnych na podstawie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877);
- 2) **budynkach naziemnych** – należy przez to rozumieć budynki nie będące budynkami podziemnymi;
- 3) **budynkach podziemnych** – należy przez to rozumieć:
 - a) budynki w całości znajdujące się pod powierzchnią terenu,
 - b) budynki zrealizowane na stoku odsłaniających do 30% łącznej długości ich elewacji, jeżeli górny strop tych budynków znajduje się poniżej powierzchni chodników na najbliższych ulicach publicznych,
 - c) budynki podziemne uzupełniane o zadane lub nie zadane części i urządzenia służące komunikacji i wentylacji, wyprowadzone ponad górną kondygnację, w odniesieniu do których nie obowiązują zakazy zabudowy dotyczące budynków naziemnych;
- 4) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki, które wykorzystywane są do obsługi przeznaczenia ustalonego na terenach, na których są zlokalizowane, takie jak w szczególności: budynki dla dozoru nieruchomości, budynki dla przechowywania pojemników na odpady, budynki na drobny sprzęt dla utrzymania zieleni lub czystości obszarów otwartych, budynki na przechowywanie rowerów i inne podobne; garaże dla pojazdów samochodowych i innych pojazdów silnikowych nie wchodzą w zakres pojęcia budynku pomocniczego;
- 5) **budynkach stanowiących tymczasowe obiekty budowlane** – należy przez to rozumieć budynki, które stanowią tymczasowe obiekty budowlane zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.);

- 6) **dachu typu 45°** – należy przez to rozumieć dach kryty symetrycznymi głównymi połaciami, o nachyleniu równym 45° (z tolerancją $\pm 2^\circ$), w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 7) **dachu typu z attyką** – należy przez to rozumieć dach z połaciami oraz ze świetlikami i z urządzeniami technicznymi – innymi niż maszty i anteny - ukrytymi za attyką, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 8) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, które koncentrują uwagę obserwatorów w danym obszarze określonym na rysunku planu miejscowego, ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 9) **istniejących budynkach lub obiektach** - należy przez to rozumieć takie, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przed tym terminem;
- 10) **lokalach** – należy przez to rozumieć samodzielne lokale, nie przeznaczone na cele mieszkaniowe, zdefiniowane w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz 903 z późn. zm.);
- 11) **nieuciążliwej usłudze lub nieuciążliwej działalności** - należy przez to rozumieć takie, które w miejscu lokalizacji - a nie tylko poza granicami nieruchomości - nie spowodują naruszenia wymagań, wynikających z określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska, określonych dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania;
- 12) **nowych budynkach gospodarczych** – należy przez to rozumieć obiekty spełniające następujące wymogi:
 - a) powierzchnia zabudowy nie przekracza 25 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy tworzy prostokąt, w którym proporcja dłuższego boku do krótszego będzie wynosiła 3:2 ($\pm 10\%$),
 - c) wysokość nie przekroczy 5 m,
 - d) dach jest typu 45° z kalenicą równoległą do dłuższego boku,
 - e) dach jest w kolorze czerwonym, w odcieniu naturalnym ceramicznej dachówki,
 - f) ściany są w kolorze szarym lub brązowym;
- 13) **nowych budynkach lub nowej zabudowie** – należy przez to rozumieć takie obiekty, które nie istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, z wyłączeniem tych, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przed tym terminem; w analogiczny sposób należy rozumieć inne terminy poprzedzone przymiotnikiem „nowy”, z wyjątkiem nazwy ulicy Nowy Świat;
- 14) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć akt prawa miejscowego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także inne powszechnie obowiązujące przepisy;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o określonych funkcjach i zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także:
 - a) w zwrocie „powierzchnia terenów biologicznie czynnych”, który należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem zawartym w rozporządzeniu w przepisach prawa budowlanego,
 - b) w zwrocie „tereny strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, który należy rozumieć zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz.826),

- c) w zwrotach „nad poziomem terenu” i „pod powierzchnią terenu” w których służy do określenia względnej wysokości,
- d) w zwrocie „tereny i obiekty podlegające ochronie”, który należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **usługach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi dla których w przepisach o ochronie środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.);
- 18) **wysokości** – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na gruncie lub części budynków – pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu lub części budynku,
 - c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;
- 19) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki.

§ 3.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wymienione w następujących ustępach.

2. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MU oraz numerami porządkowymi od 1 do 11 podlegają następującym ustaleniom:

- 1) przeznaczają się dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz nieuciążliwych usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budynki istniejące z mniejszą od trzech liczbą mieszkań,
 - b) zieleni urządzoną i obiekty małej architektury,
 - c) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w sposób określony w § 7 i dla rowerów.

3. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem UC oraz numerami porządkowymi od 1 do 4 podlegają następującym ustaleniom:

- 1) przeznaczają się dla usług innych niż chronione, w tym dla rozmieszczenia obiektów handlowych także o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszcza się - z zastrzeżeniem pkt. 3:
 - a) mieszkania nie zajmujące więcej niż 50% powierzchni użytkowej w zabudowie,
 - b) prowadzenie dotychczasowej działalności gospodarczej innej niż usługowa,
 - c) prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa w lokalach o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²,
 - d) zieleni urządzoną i obiekty małej architektury,
 - e) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w sposób określony w § 7 i dla rowerów;
- 3) użytkowanie, o którym mowa w pkt. 2 lit. e, nie może zająć więcej niż 50% powierzchni terenu i działki budowlanej; nie dotyczy to garaży umieszczanych na kondygnacjach podziemnych;
- 4) na terenach, na których powierzchnia sprzedaży przekracza 5000 m² powierzchnia użytkowa usług innych niż handlowe nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;

- 5) przez usługi inne niż handlowe, o których mowa w pkt. 4 rozumie się usługi gastronomii, kultury, sportu i rekreacji, a także kantory bankowe, pocztowe i związane z wymianą walut oraz z ubezpieczeniami, usługi kosmetyczne, fryzjerskie i odnowy biologicznej, gabinety lekarskie i ambulatoryjne, usługi udostępniania lub dystrybucji produktów, w tym niematerialnych w zakresie łączności lub w zakresie wyjazdów turystycznych, szkoleniowych lub leczniczych, inne usługi turystyczne, usługi fotograficzne, usługi sakralne oraz usługi w zakresie administracji publicznej.

4. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **UP** oraz numerami porządkowymi od 1 do 3 podlegają następującym ustaleniom:

- 1) przeznaczają się dla usług innych niż chronione oraz innej dotychczasowej działalności gospodarczej;
- 2) dopuszcza się - z zastrzeżeniem pkt. 3:
 - a) mieszkania nie zajmujące więcej niż 30% powierzchni użytkowej w zabudowie,
 - b) prowadzenie nowej nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa w lokalach o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²,
 - c) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
 - d) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w sposób określony w § 7 i dla rowerów;
- 3) użytkowanie, o którym mowa w pkt. 2 lit. d, nie może zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i działki budowlanej; nie dotyczy to garaży umieszczanych na kondygnacjach podziemnych oraz na innych kondygnacjach w budynkach.

5. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **UP/MU** oraz numerem porządkowym 1 podlega następującym ustaleniom:

- 1) przeznaczają się dla dotychczasowej działalności gospodarczej, a na obszarach, gdzie nie jest ona prowadzona albo została zakończona, dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz nieuciążliwych usług;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
 - b) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w sposób określony w § 7 i dla rowerów.

6. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KSN** oraz numerem porządkowym 1 podlega następującym ustaleniom:

- 1) przeznaczają się dla stacji paliw płynnych;
- 2) dopuszcza:
 - a) usługi turystyczne oraz związane z obsługą pojazdów samochodowych,
 - b) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
 - c) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w sposób określony w § 7 i dla rowerów.

7. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **IT, KP** oraz numerem porządkowym 1 podlega następującym ustaleniom:

- 1) przeznaczają się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w sposób określony w § 7 i dla rowerów;
- 2) dopuszcza się zieleni urządzonej i obiekty małej architektury.

8. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **WS** oraz numerami porządkowymi od 1 do 5 podlegają następującym ustaleniom:

- 1) przeznaczają się dla wód powierzchniowych – potoku Sobiećinka;
- 2) dopuszcza się:

- a) urządzenia hydrotechniczne, mosty, kładki,
- b) zielen przybrzeżną.

9. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **ZPL** oraz numerami porządkowymi od 1 do 4 przeznacza się dla lasu użytkowanego jako park leśny z urządzeniami turystycznymi.

10. Przeznacza się dla ulic publicznych tereny kategorii oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) **KDG** oraz numerami porządkowymi od 1 do 3;
- 2) **KDZ** oraz numerami porządkowymi od 1 do 3;
- 3) **KDL** oraz numerami porządkowymi od 1 do 5;
- 4) **KDD** oraz numerami porządkowymi od 1 do 3.

11. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KDX** oraz liczbą porządkową 1 przeznacza się dla publicznego przejścia pieszego.

12. Lokalizacja stacji paliw jest możliwa wyłącznie:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem „**1KSN**”;
- 2) na terenach kategorii oznaczonej symbolem „**UC**” i terenie oznaczonym symbolem „**1UP**” w odległości przekraczającej 150 m od linii rozgraniczających tereny kategorii oznaczonej symbolem „**MU**”.

§ 4.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w następnych ustępach.

2. Powierzchnie o utwardzonej nawierzchni muszą być wyposażone w urządzenia odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacyjnego lub, po odpowiednim oczyszczeniu, do wód powierzchniowych, za które uznaje się także przekryte odcinki rzeki Pełcnicy i potoku Sobiećinka; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („azurowych”) nakazuje się odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.

3. W zagospodarowaniu należy wprowadzić niezbędne zabezpieczenia przed erozją gruntu oraz uwzględnić możliwość występowania skutków, zakończonej przed laty, podziemnej działalności górniczej.

4. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, tereny kategorii oznaczonej symbolem „**MU**” zalicza się do terenów strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

5. Uciążliwość dla środowiska istniejących i nowych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi, dla sąsiadujących obszarów, w szczególności mieszkaniowych.

6. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 5, nie dotyczy obiektów, dla których – na mocy przepisów o ochronie środowiska – można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”.

7. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza

zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na ulicach i drogach publicznych oraz wewnętrznych.

8. Na terenach kategorii oznaczonej symbolem „MU” zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko sporządzany jest obowiązkowo z innych względów niż możliwość oddziaływania na obszar NATURA 2000.

9. Dopuszcza się lokalizację nowych nadawczych urządzeń i obiektów radiowych i radiotelekomunikacyjnych, w tym dla telefonii komórkowej, na terenach kategorii oznaczonych symbolami „UC” i „UP”, w zasięgu lokalizacji dominant oraz na znajdujących się na innych terenach budynkach o wysokości przekraczającej 25 m, z zastrzeżeniem, że szkodliwe oddziaływanie wymienionych obiektów i urządzeń nie może sięgać istniejących i nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, w tym poza obszarem niniejszego planu miejscowego.

§ 5.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymienione w następnych ustępach.

2. Ochronie podlega, znajdująca się w zasięgu planu miejscowego, część zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 712/683/WŁ z dnia 8 grudnia 1977 r., w obrębie którego:

- 1) za przedmiot ochrony uznaje się:
 - a) historyczny układ urbanistyczny, obejmujący pierwotne rozplanowanie ulic, parcelacje, linie zabudowy oraz zasadnicze proporcje, charakter i cechy architektury,
 - b) mogące się znajdować zabytki archeologiczne;
- 2) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana pod względem wysokości, szerokości frontów, podziałów i proporcji brył oraz formy i nachylenia dachów, a także detali, kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy historycznej zlokalizowanej w pobliżu, a także podporządkowana celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków gospodarczych;
- 4) podejmowanie prac ziemnych budowlanych podlega ograniczeniom wynikającym z art. 31 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.).

3. Obejmuje się ochroną następujące zabytki oznaczone na rysunku planu miejscowego następującymi symbolami:

- 1) z1 - dom mieszkalny i apteka przy ul. Marii Konopnickiej 6 - wpisany do ewidencji zabytków;
- 2) z2 - dom mieszkalny przy ul. Nowy Świat 3 - wpisany do ewidencji zabytków;
- 3) z3 - dom mieszkalny przy ul. Nowy Świat 4 - wpisany do ewidencji zabytków;
- 4) z4 - dom mieszkalny przy ul. Nowy Świat 5 - wpisany do ewidencji zabytków;
- 5) z5 - dom mieszkalny przy ul. Nowy Świat 5a - wpisany do ewidencji zabytków;
- 6) z6 - budynek przy ul. Skarżyskiej;
- 7) z7 - budynek przy ul. Skarżyskiej.

4. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się zachowanie pierwotnych brył budynków, w tym form dachów, pierwotnego układu i wystroju elewacji oraz pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) nakazuje się zachowanie pierwotnego pokrycia dachów;
- 3) zakazuje się dokonywania zmian wyglądu budynków w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;
- 4) przy remoncie elewacji nakazuje się odtwarzanie pierwotnych podziałów, detali, faktur i kolorów;
- 5) przy wymianie stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej nakazuje się dostosowywać nową do pierwotnej formy tych elementów oraz do występujących w nich podziałów;
- 6) przy wymianie pokrycia dachów nakazuje się zachowanie lub przywracanie pierwotnych rodzajów pokrycia, w zakresie formy i materiału.
- 7) zakazuje się umieszczania na elewacjach frontowych przewodów kominowych i wentylacyjnych.

5. Ilekroć w niniejszym paragrafie jest mowa o pierwotnej bryle lub o pierwotnych innych częściach obiektu zabytkowego należy przez to rozumieć formę lub inną cechę części obiektu zabytkowego, która była obecna w tym obiekcie tuż po jego zrealizowaniu.

6. W przypadku rozebrania któregoś z wymienionych w ust. 3 budynków, w jego miejsce należy wznieść budynek zgodny co do bryły i zdobień architektonicznych w elewacjach z rozebranym pierwowzorem.

7. Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

§ 6.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w następnych ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 10.

2. Nowe ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych należy wykonywać wyłącznie: z kamienia, z nie tynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych lub drewna.

3. Przekraczająca 1,3 m wysokości część ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji, gdy ogrodzenie to stanowi równocześnie mur oporowy podtrzymujący skarpe.

4. Na terenach ulic publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, a na odcinkach o szerokości przekraczającej 20 m także tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.

§ 7.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w następnych ustępach.

2. Lokalizacja nowych budynków naziemnych, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, na następujących obszarach jest możliwa wyłącznie wewnątrz zasięgów określonych liniami zabudowy:

- 1) na terenach kategorii oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: „MU”, „UC”, „UP/MU” i „KSN”;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem „IUP”.

3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie odnosi się do tych części budynków naziemnych, które znajdują się poniżej powierzchni terenu, a jednocześnie poniżej chodnika i jezdni najbliższej ulicy oraz do budynków będących tymczasowymi obiektami budowlanymi w zasięgu oznaczonych na rysunku planu miejscowego obszarów ogólnodostępnych dla pieszych.

4. Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest wolnostojący jego długość nie może mierzyć mniej niż 10 m;
- 2) w odniesieniu do nowych i przebudowywanych budynków, w których ulega zmianie elewacja pokrywająca się z obowiązującą linią zabudowy, sumaryczna powierzchnia otworów okiennych lub przeszkleń w ścianie, wzdłuż której przebiega ta linia, nie może być mniejsza niż 10% łącznej powierzchni z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to tej części elewacji, którą zajmują podcienia;
- 3) w przypadku budynków z podcieniami od strony obowiązującej linii zabudowy, znajdującymi się na pierwszej kondygnacji naziemnej, należy na tej linii usytuować zewnętrzne krawędzie filarów nośnych w taki sposób, by miały z nią co najmniej jeden punkt wspólny i nie wykaczały poza nią;
- 4) na odcinkach, na których obowiązująca linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą, dopuszcza się wykroczenie od przebiegu obowiązującej linii zabudowy:
 - a) tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie - na odległość do 4 m,
 - b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy - na odległość do 3 m,
 - c) ryzalitami, pilastrami, kolumnami oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tej ściany - na odległości do 1 m;
- 5) na odcinkach, na których obowiązująca linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą ulicy publicznej, w pasie do 4 m od poziomu istniejącego lub nowego chodnika, przebiegającego w sąsiedztwie budynku, wykroczenie, o którym mowa w pkt. 4, nie może przekraczać 0,3 m;
- 6) na odcinkach, na których obowiązująca linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą ulicy publicznej w pasie powyżej 4 m od poziomu istniejącego lub nowego chodnika, przebiegającego w sąsiedztwie budynku, wykroczenie, o którym mowa w pkt. 4 lit. a i b, nie może przekraczać 2 m; a wymienione w pkt. 4 lit. c nie może przekraczać 0,3 m;
- 7) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 5 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tej ściany; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;
- 8) ograniczenia, z zastrzeżeniem pkt. 9, wiążące się z obowiązującą linią zabudowy dotyczą:
 - a) tylko terenu, na którym ta linia przebiega,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem „IUC” tylko obszaru w odległości do 30 m od niej,

- c) na niewymienionych w lit. b terenach do 50 m od niej;
- 9) jeżeli na obowiązującej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek lub budynki, pomiędzy którymi przerwy nie będą dłuższe niż 15% ich łącznej długości elewacji przy tej linii, to za tą zabudowę - czyli w jej prostym do tej linii cieniu - dopuszcza się wznoszenie innych budynków.

5. Ustalenia ust. 4 pkt. 4 odnoszą się także do nieprzekraczalnej linii zabudowy, z wyjątkiem zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem „4UC” jej odcinka, wzdłuż którego oznaczony został na rysunku planu miejscowego ciąg pieszy wymieniony w § 2 ust. 1 pkt. 12.

6. W odniesieniu do nowych budynków gospodarczych i nowych garaży obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy, a w odniesieniu do budynków podziemnych linie zabudowy nie obowiązują.

7. Na terenach kategorii oznaczonej symbolem „MU”:

- 1) wysokość nowych i nadbudowanych naziemnych budynków nie może:
 - a) być niższa od 8 m, a w zasięgu dominant być niższa od 20 m,
 - b) być wyższa od 35 m na terenach oznaczonych numerami porządkowymi: 1, 3 i 9,
 - c) być wyższa od 20 m na terenie oznaczonym numerem porządkowym 11, z zastrzeżeniem, że w zasięgu lokalizacji dominanty ta wysokość może sięgać do 30 m,
 - d) być wyższa od 20 m na terenach oznaczonych numerami porządkowymi: 2, 4, 5, 6, 7, 8 i 10;
- 2) ograniczenie, o którym mowa w pkt. 1 lit. a, nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m²;
- 3) w nowych i w nadbudowywanych budynkach dopuszcza się dachy typu 45° i typu z attyką;
- 4) na terenie oznaczonym numerem porządkowym 1, w budynkach położonych w odległości do 40 m od zasięgu obszaru ogólnodostępnego dla pieszych, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem „1UC”, usługi muszą zajmować co najmniej 50% powierzchni użytkowej pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 5) miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane jako:
 - a) podziemne,
 - b) umieszczone na podziemnych kondygnacjach budynków,
 - c) umieszczone na naziemnych kondygnacjach w budynkach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym,
 - d) niezadaszone terenowe.
- 6) na terenach oznaczonych numerami porządkowymi 2, 5, 6 i 11, w zasięgu obszarów podlegających regulacjom obowiązującej linii zabudowy, do pokrycia elewacji nowych budynków - na co najmniej 70% ich łącznej powierzchni - należy użyć: kamienia naturalnego lub sztucznego, materiałów ceramicznych, szlachetnych tynków, blachy miedzianej lub przeszkleń; do łącznej powierzchni elewacji, o której tu mowa, nie wlicza się otworów, w tym przeszkłonych lub zasłoniętych żaluzjami.

8. Na terenach kategorii oznaczonej symbolem „UC”:

- 1) wysokość nowych i nadbudowanych naziemnych budynków nie może:
 - a) być niższa od 8 m, a w zasięgu dominant być niższa od 20 m, z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - b) być wyższa od 22 m, z zastrzeżeniem, że na terenach oznaczonych numerami porządkowymi 1 i 4 w zasięgu lokalizacji dominant ta wysokość może sięgać do 30 m, a na pozostałych odcinkach obowiązującej linii zabudowy może sięgać do 25 m;

- 2) na terenie oznaczonym symbolem „1UC” dopuszcza się, by część budynku, zajmująca nie więcej niż 2000 m² i nie więcej niż 30% jego powierzchni zabudowy, była niższa od 8 m, nie więcej jednak niż o 3 m;
- 3) ograniczenie, o którym mowa w pkt. 1 lit. a, nie dotyczy:
 - a) budynków pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m² powierzchni,
 - b) budynków stanowiących tymczasowe obiekty budowlane zabudowy o powierzchni nie przekraczającej 25 m²,
 - c) budynków stanowiących tymczasowe obiekty budowlane służących wyłącznie organizacji imprez plenerowych,
- 4) w nowych i w nadbudowywanych budynkach dopuszcza się dachy typu 45° i typu z attyką, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to budynków, w których na usługi sportu i rekreacji przeznacza się co najmniej 40% powierzchni użytkowej;
- 5) w nowych i w nadbudowywanych budynkach naziemnych powierzchnie dachów przekraczające 1000 m² wymagają atrakcyjnego krajobrazowo zakomponowania;
- 6) miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane jako:
 - a) podziemne,
 - b) umieszczone na podziemnych kondygnacjach budynków,
 - c) umieszczone na nadziemnych kondygnacjach w budynkach o przeznaczeniu usługowym lub mieszkaniowym,
 - d) umieszczone w budynkach przeznaczonych do przechowywania pojazdów samochodowych o co najmniej 3 kondygnacjach nadziemnych,
 - e) niezadaszone terenowe;
- 7) w zasięgu oznaczonych na rysunku planu miejscowego obszarów ogólnodostępnych dla pieszych, nie dopuszcza się wznoszenia ogrodzeń, pomimo że nie ustanawia się tu lokalizacji przestrzeni publicznych; zagospodarowanie na tych obszarach winno sprzyjać integracji ludzi odwiedzających pobliskie obiekty handlowo-usługowe;
- 8) w enklawie obszaru, o którym mowa w pkt. 7, na której pokrywa się on z zasięgiem lokalizacji dominanty, sposób jej usytuowania oraz powierzchnia zabudowy nie mogą blokować ruchu pieszych;
- 9) na terenie oznaczonym numerem porządkowym 1, na odcinkach nieprzekraczalnej linii zabudowy w prostym cieniu których ustala się obowiązek umieszczania przeszkleń w elewacji pierwszej kondygnacji naziemnej, przeszklania te, które mogą być zrealizowane w szczególności w formie przeszklonych ścian, otworów okiennych lub drzwiowych oraz witryn, winny zajmować nie mniej niż 25% powierzchni elewacji pierwszej kondygnacji;
- 10) na terenie oznaczonym numerem porządkowym 4 w elewacji sąsiadującej z obszarem ogólnodostępnym dla pieszych, w pasie o wysokości do 4 m przeszklania muszą zajmować co najmniej 30% powierzchni tego pasa;
- 11) na terenach, na których łączna powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych przekracza 5000 m², odnośnie pokrycia elewacji poszczególnych budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi wprowadza się następujące ustalenia:
 - a) na co najmniej 70% ich łącznej powierzchni - dopuszcza się użyć: kamienia naturalnego lub sztucznego, cegły lub innych materiałów ceramicznych, tynków, elementów miedzianych, paneli aluminiowych lub stalowych, przeszkleń oraz powierzchni przesłoniętych nierdzewnymi stelażami podtrzymującymi pnącą zielenią, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
 - b) w elewacjach regulowanych obowiązującą linią zabudowy łączna powierzchnia pokryta panelami aluminiowymi lub stalowymi nie może przekroczyć łącznie 10% całej powierzchni tych elewacji,
 - c) w elewacjach nie wymienionych w lit. b, łączna powierzchnia pokryta panelami aluminiowymi lub stalowymi nie może przekroczyć łącznie 30% na całej

- powierzchni tych elewacji,
- d) zakazuje się użycia w elewacjach blach falistych i trapezowych oraz pokryć typu siding,
 - e) do łącznej powierzchni elewacji, o której mowa w lit. a - d, nie wlicza się otworów, w tym przeszklonych lub zasłoniętych żaluzjami;
- 12) na terenach, na których łączna powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych przekracza 5000 m², lokale, w których powierzchnia sprzedaży przekracza 400 m² nie mogą łącznie zajmować więcej niż 70% całej powierzchni sprzedaży na danym terenie;
- 13) nie dopuszcza się oddawania do użytku nowych obiektów handlowych, jeżeli w wyniku tego nastąpiłoby naruszenie ustalenia pkt. 14;
- 14) na terenie oznaczonym numerem porządkowym 1 należy zlokalizować:
- a) usługi sportu i rekreacji o powierzchni wynoszącej nie mniej niż 6% łącznego wymiaru powierzchni sprzedaży na tym terenie, w tym nie mniej niż 2,5% łącznego wymiaru powierzchni sprzedaży na tym terenie winna wynosić powierzchnia użytkowa tego typu usług zlokalizowanych w budynkach;
 - b) hotel z co najmniej 60 miejscami noclegowymi;
- 15) na terenie oznaczonym numerem porządkowym 4 należy zlokalizować:
- a) usługi sportu i rekreacji o powierzchni wynoszącej nie mniej niż 6% łącznego wymiaru powierzchni sprzedaży na tym terenie, w tym nie mniej niż 2,5% łącznego wymiaru powierzchni sprzedaży na tym terenie winna wynosić powierzchnia użytkowa tego typu usług zlokalizowanych w budynkach;
 - b) jeżeli powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych na terenie przekroczy 33 000 m² należy zlokalizować hotel z co najmniej 60 miejscami noclegowymi;
- 16) na terenach innych niż oznaczone numerami porządkowymi 1 i 4, na których łączna powierzchnia sprzedaży w obiektach handlu detalicznego:
- a) przekracza 5000 m², należy zlokalizować w budynkach usługi sportu i rekreacji o powierzchni użytkowej stanowiącej nie mniej niż 5% łącznego wymiaru powierzchni sprzedaży na danym terenie;
 - b) przekracza 33 000 m², należy zlokalizować hotel z co najmniej 60 miejscami noclegowymi;
- 17) na terenach innych niż oznaczone numerem porządkowym 1, program usług innych niż handlowe, o którym mowa w pkt. 15 i 16, musi być realizowany równocześnie z obiektami handlowymi, odpowiednio do rozmiarów ich powierzchni sprzedaży;
- 18) na terenie oznaczonym numerem porządkowym 4 oddanie do użytku pierwszego obiektu handlowego musi być poprzedzone:
- a) rozpoczęciem budowy ulicy oznaczonej symbolem „2KDL” i oddaniem do użytku jej odcinka pomiędzy skrzyżowaniami z ulicami oznaczonymi symbolami „1KDG” i „1KDD”
 - b) oddaniem do użytku ulicy oznaczonej symbolem „3KDD” z zastrzeżeniem, że ulica ta musi być oddana do użytku przed zagrodzeniem lub objęciem placem budowy obecnego dojazdu do terenu oznaczonego symbolem „1UP” z ulicy oznaczonej symbolem „1KDG”,
 - c) oddaniem do użytku oznaczonego na rysunku planu miejscowego obszaru ogólnodostępnego dla pieszych,
 - d) oddaniem do użytku oznaczonego na rysunku planu miejscowego na terenie oznaczonym symbolem „4UC” ciągu pieszego,
 - e) zasadzenie na terenie oznaczonym symbolem „4UC” oznaczonego na rysunku planu miejscowego rzędu drzew.

9. Na terenie oznaczonym symbolem „1UP”:

- 1) wysokość nowych i nadbudowanych naziemnych budynków nie może:
 - a) być niższa od 8 m,

- b) być wyższa od 20 m;
 - 2) ograniczenie, o którym mowa w pkt. 1 lit. a, nie dotyczy budynków pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m²;
 - 3) w nowych i w nadbudowywanych budynkach dopuszcza się dachy typu 45° i typu z attyką;
 - 4) w nowych i w nadbudowywanych budynkach powierzchnie dachów przekraczające 1000 m wymagają atrakcyjnego krajobrazowo zakomponowania;
 - 5) miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane jako:
 - a) podziemne,
 - b) umieszczone na podziemnych kondygnacjach budynków,
 - c) umieszczone na nadziemnych kondygnacjach w budynkach o przeznaczeniu usługowym,
 - d) umieszczone w budynkach przeznaczonych do przechowywania pojazdów samochodowych o co najmniej 3 kondygnacjach nadziemnych,
 - e) niezadaszone terenowe.
10. Na terenie kategorii oznaczonej symbolem „UP/MU”:
- 1) wysokość nowych i nadbudowanych naziemnych budynków nie może:
 - a) być niższa od 8 m,
 - b) być wyższa od 35 m w budynkach, w których mieszkania zajmują co najmniej 50% powierzchni użytkowej,
 - c) być wyższa od 10 m w niewymienionych w lit. b budynkach;
 - 2) ograniczenie, o którym mowa w pkt. 1 lit. a, nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m²;
 - 3) w nowych i w nadbudowywanych budynkach dopuszcza się dachy typu 45° i typu z attyką;
 - 4) w nowych i w nadbudowywanych budynkach powierzchnie dachów przekraczające 1000 m wymagają atrakcyjnego krajobrazowo zakomponowania;
 - 5) miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane jako:
 - a) podziemne,
 - b) umieszczone na podziemnych kondygnacjach budynków,
 - c) umieszczone na nadziemnych kondygnacjach w budynkach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym,
 - d) umieszczone w budynkach przeznaczonych do przechowywania pojazdów samochodowych o co najmniej 3 kondygnacjach nadziemnych,
 - e) niezadaszone terenowe.
11. Na terenie kategorii oznaczonej symbolem „KSN”:
- 1) wysokość nowych i nadbudowanych naziemnych budynków nie może być wyższa od 8 m;
 - 2) miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane jako:
 - a) podziemne,
 - b) umieszczone na podziemnych kondygnacjach budynków,
 - c) umieszczone na nadziemnych kondygnacjach w budynkach o przeznaczeniu usługowym,
 - d) niezadaszone terenowe.
12. Na terenach kategorii oznaczonej symbolem „IT, KP”:
- 1) wysokość nowych i nadbudowanych naziemnych budynków nie może być wyższa od 8 m;
 - 2) w nowych i w nadbudowywanych budynkach dopuszcza się dachy typu 45° i typu z attyką;

- 3) miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane jako:
- a) podziemne,
 - b) niezadaszone terenowe.

13. Na terenach kategorii oznaczonej symbolami „WS” i „ZPL” oraz na terenie oznaczonym symbolem „2UP” zakazuje się wznoszenia nowych budynków, a dodatkowo na terenach oznaczonych symbolami „2ZPL”, „3ZPL”, „4ZPL” i „2UP”, obowiązują ograniczenia wynikające z objęcia obszarem wyznaczonej na rysunku planu miejscowego strefy z zakazem lokalizacji inwestycji i wykonywania robót, które mogłyby utrudnić lokalizację ulicy publicznej klasy lokalnej na jej obszarze.

14. Maksymalny udział powierzchni zabudowanej kondygnacjami nadziemnymi budynków na działce budowlanej nie może wynosić więcej niż:

- 1) 50% - na terenie oznaczonym symbolem „1UP”;
- 2) 50% - na terenach kategorii oznaczonej symbolami: „MU”, „UP/MU”, „KSN” i „IT,KP”;
- 3) 90% - na terenie kategorii oznaczonej symbolem „UC”.

15. Jeżeli parametry określone w ust. 14 zostały przekroczone na danej działce budowlanej przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowanej kondygnacjami nadziemnymi budynków na tej działce nie więcej niż o 10%.

16. Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż:

- 1) 25% - na terenach kategorii oznaczonej symbolami: „MU”, „UP/MU” i „KSN”;
- 2) 5% - na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „UC”, „UP” i „IT,KP”.

17. Jeżeli parametry określone w ust. 16 zostały przekroczone na danej działce budowlanej przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na tej działce nie więcej niż o 10%.

18. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 15 m, a 12 m wolnostojących masztów, np. flagowych.

19. W miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego ustala się obowiązek wprowadzenia rzędów drzew w odniesieniu do których;

- 1) dopuszcza się odstępstwa od wyznaczonego usytuowania danego rzędu nieprzekraczające 10 m i linii rozgraniczających terenów;
- 2) ustala się maksymalną odległość pomiędzy pniami drzew w rzędzie na 8 m, z zastrzeżeniem, że nie częściej niż raz na 50 m dopuszcza się zwiększyć odstęp pomiędzy pniami drzew do 12 m dla organizacji przejazdu lub przejścia, lub lokalizacji niezbędnego w tym miejscu urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) z zastrzeżeniem pkt. 2 dopuszcza się przecinanie rzędów sieciami infrastruktury technicznej, przejściami i przejazdami, a także dopuszcza się lokalizację pomiędzy pniami drzew obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych pod warunkiem, że nie spowoduje to zaburzenia rytmu drzew tworzących rząd;
- 4) należy wprowadzić w danym rzędzie, oznaczonym na rysunku planu miejscowego, jeden gatunek drzew z zastrzeżeniem, że dopuszcza się także, by rząd tworzyły dwa lub maksymalnie trzy gatunki drzew, pod warunkiem, że wynikać to będzie z czytelnej kompozycji krajobrazowej.

20. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości mniejszej niż 5 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi cieków i brzegów zbiorników powierzchniowych.

21. W przypadku lokalizacji budynków na większych spadkach lub na skarpach obowiązuje stosowanie odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed wystąpieniem katastrofy budowlanej.

22. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane muszą mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.

23. Odwodnienie dekarne obiektów budowlanych nie może być wyprowadzane bezpośrednio na powierzchnię gruntu niezabezpieczoną nawierzchnią utwardzoną.

§ 8.

Na obszarze planu miejscowego obowiązują regulacje dotyczące następujących obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) znajdujących się pod powierzchnią terenu udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Julia” i „Chrobry”;
- 2) zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 712/683/WŁ z dnia 8 grudnia 1977 r.

§ 9.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w następnych ustępach.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek i nieruchomości dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dla powiększenia sąsiedniej działki.

3. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się wydzielanie także innych - niż określono w ust. 2 - nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic ma umożliwić obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do ulicy publicznej, w zgodzie z regulacjami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez ulice wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się wydzielanie nieoznaczonych na rysunku planu miejscowego ulic wewnętrznych, które muszą umożliwiać korzystanie z nich przez wszystkich właścicieli nieruchomości, które z tą ulicą sąsiadują; w przypadku nieoznaczonych na rysunku planu miejscowego ulic wewnętrznych obsługujących więcej niż jedną nieruchomość szerokość i inne parametry tych ulic muszą spełniać wymagania określone dla ulic publicznych co najmniej klasy dojazdowej;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla nowego budynku mieszkalnego lub usługowego wynosi 700 m²;
- 5) możliwe będzie zagospodarowanie zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów, które nie powodują pomniejszenia ustalonych w planie miejscowym powierzchni ulic i publicznych przejść pieszych.

§ 10.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w następujących ustępach.

2. Dla ulic publicznych oznaczonych symbolami:

- 1) „KDG” – ustala się klasę ulic głównych;
- 2) „KDZ” – ustala się klasę ulic zbiorczych;
- 3) „KDL” – ustala się klasę ulic lokalnych;
- 4) „KDD” – ustala się klasę ulic dojazdowych.

3. Powiązanie ulic, o których mowa w ust. 2, z zewnętrznym układem dróg publicznych należy zapewnić za pośrednictwem położonych poza granicami planu miejscowego odcinków ulic oznaczonych symbolami:

- 1) „1KDG” – stanowiącej fragment ulicy Generała Władysława Sikorskiego, będącej częścią drogi krajowej nr 35;
- 2) „2KDG” i „3KDG” – stanowiących fragment ulicy 1-go Maja, będącej częścią drogi wojewódzkiej nr 367;
- 3) „1KDZ” i „2KDZ” – stanowiących fragment ulicy Piotra Wysockiego, będącej częścią drogi powiatowej nr 3402D;
- 4) „3KDZ” – stanowiącej fragment placu Grunwaldzkiego przechodzącego dalej w Aleję Wyzwolenia, będących częścią drogi powiatowej nr 3402D.

4. W miarę potrzeb dopuszcza się realizację przejść lub przejazdów pod lub nad ulicami publicznymi, w tym estakady w pasie ulicy oznaczonej symbolem „1KDG”.

5. Na wyznaczonych na rysunku planu miejscowego odcinkach linii rozgraniczającej z zakazem organizacji skrzyżowań dla pojazdów samochodowych zamknięcie tego ruchu musi być poprzedzone zapewnieniem powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem ulic publicznych kategorii „KDD”, „KDL” lub „KDZ”.

6. Określa się następujące ustalenia dla terenu publicznego przejścia pieszego oznaczonego symbolem „1KDX”:

- 1) zarządca może na tym terenie dopuścić ruch samochodowy, ruch rowerowy oraz inne rodzaje ruchu, określając dla każdego z nich odpowiednie ograniczenia;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną na tym terenie;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków, będących tymczasowymi obiektami budowlanymi, miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i dla rowerów.

7. Jezdnie ulic publicznych i wewnętrznych muszą mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

8. Obowiązuje lokalizacja wyznaczonych na rysunku planu miejscowego:

- 1) ciągów pieszych i rowerowych w ulicach; ciągi te muszą być zrealizowane wraz z budową lub przebudową ulicy;
- 2) ciągów pieszych poza ulicami; realizacja tych ciągów musi towarzyszyć wprowadzeniu

nowego zainwestowania na tereny, na których się znajdują, a ich przebiegi nie mogą być przecinane ogrodzeniami.

9. W granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się zlokalizować niezbędną liczbę miejsc postojowych; nie mniej jednak niż:

- 1) 1,5 miejsca postojowego - na jedno mieszkanie;
- 2) 1 miejsce postojowe - na cztery miejsca noclegowe w obiektach usług hotelarskich;
- 3) 2 miejsca postojowe - na jeden oddział w obiekcie edukacji;
- 4) 1 miejsce postojowe - na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach usług sakralnych i w obiektach hurtowni i magazynów;
- 5) 1 miejsce postojowe - na 3 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych;
- 6) 3 miejsca postojowe - na 100 m² powierzchni sprzedaży w budynkach mieszczących obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 7) 2,5 miejsca postojowego - na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach nie wymienionych w pkt. 1-6.

10. Lokalizację miejsc postojowych, wymaganych na mocy ust. 9, dopuszcza się na innych nieruchomościach na obszarze planu miejscowego, na których plan miejscowy to przewiduje - za zgodą ich właścicieli i w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

11. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach ulic urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z ich funkcjami komunikacyjnymi;
- 3) na terenie kategorii oznaczonej symbolem „IT,KP” lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej podlega regulacjom określonym w § 3;
- 4) na nie wymienionych w pkt. 2 i 3 terenach przy lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej należy ograniczać utrudnienia dla przeznaczenia określonego w § 3;
- 5) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu tytułów prawnych zainteresowanych podmiotów;
- 6) sposób zagospodarowania winien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

12. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w sąsiedztwie urządzeń podziemnych w miejscach i w sposób prowadzący do uszkodzenia tych urządzeń lub ograniczenia do nich dostępu.

13. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować poprzez podłączenie do sieci wodociągowej; sieć wodociągowa musi być wyposażona w hydranty do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) ścieki bytowe lub komunalne należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) ścieki inne niż komunalne nakazuje się odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt. 2, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci;
- 4) wyposażenie obszarów zabudowanych i utwardzonych w urządzenia odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 2;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz sieciowy, w tym do celów grzewczych, może być realizowane odpowiednio do potrzeb;
- 6) obsługa w zakresie telekomunikacji odpowiednio do potrzeb systemami przewodowymi lub bezprzewodowymi.

§ 11.

Na obszarze planu miejscowego obowiązuje następujące ustalenie dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszarów - przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia dopuszcza się użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

§ 12.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, na których nie ustalono wieczystego użytkowania, bądź zbywalnych na jej rzecz jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

Rozdział II. USTALENIA KOŃCOWE

§ 13.

Na obszarze objętym planem miejscowym traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług, mieszkalnictwa i komunikacji w Wałbrzychu przyjęty Uchwałą Nr III/37/98 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 11 grudnia 1998 roku, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 10 z 2000 r., poz. 153.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 15.

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



Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Wałbrzycha
Sławomir Ewangelu