

**OBWIESZCZENIE NR LXI/3/2014
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 15 maja 2014 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego-Ogrodowej w Wałbrzychu

Na podstawie art.16 ust.3 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz.1172 z późniejszymi zmianami) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst Uchwały Nr XXIV/209/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 kwietnia 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego - Ogrodowej w Wałbrzychu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 162 poz. 1856 z dnia 12 czerwca 2008 roku) oraz ujednolicony rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/209/2008 r., z uwzględnieniem zmian wprowadzonych na podstawie § 4 ust.1 pkt 2 Uchwały Nr XLV/400/2013 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 lutego 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej w Wałbrzychu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 roku poz. 2362).

§ 1. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity nie obejmuje § 1, § 2, § 3, § 4 ust.2, § 5, § 6, § 7 Uchwały Nr XLV/400/2013 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 lutego 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej w Wałbrzychu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 roku poz. 2362).

§ 2. § 1 stanowi, że: „Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej w Wałbrzychu, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/209/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 kwietnia 2008 r. (Dz.Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 162 z dnia 12 czerwca 2008 r., poz. 1856), zwaną dalej zmianą planu.

§ 3. § 2 ust. 1 stanowi, że: „Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek zmiany planu – załącznik graficzny w skali 1:1000”.

- § 2 ust. 2 stanowi, że: „Załącznikami do niniejszej uchwały - nie zawierającymi ustaleń zmiany planu - są:

- § 2 ust. 2 pkt 1 stanowi, że: załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w zmianie planu oraz zasadach ich finansowania”,

- § 2 ust. 2 pkt 2 stanowi że: załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu”.

§ 4. § 3 ust.1 stanowi że: „Zmiana planu - w części tekstowej i graficznej - zawiera ustalenia odnoszące się do obszaru oznaczonego jako 13U,U/P,KS,UC, który w planie o którym mowa w § 1, był oznaczony symbolem 13U/P,U”.

- § 3 ust. 2 stanowi że: „Obowiązujące ustalenia na rysunku zmiany planu to: oznaczenie granic obszaru objętego zmianą planu tożsamy z liniami rozgraniczającymi obszar 13U/P,U w planie, o którym mowa w § 1, przebiegi linii rozgraniczających, przebiegi linii zabudowy oraz ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy”.

§ 5. § 4 ust.2 stanowi, że: „Pozostałe ustalenia planu zawarte w treści uchwały, o której mowa w § 1 oraz w załączniku graficznym do tej uchwały - w szczególności:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) tereny przeznaczone pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stosuje się odpowiednio do obszaru objętego zmianą planu.

§ 6. § 5 stanowi, że: „Niniejsza uchwała wraz z treścią uchwały, o której mowa w §1, stanowią jednolicie obowiązujący przepis prawa miejscowego”.

§ 7. § 6 stanowi że: „Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha”.

§ 8. § 7 Stanowi że: „Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego”.

§ 9. Obwieszczenie podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Załącznik Nr do obwieszczenia do Obwieszczenia Nr
LXI/3/2014
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 15 maja 2014 r.

**Uchwała Nr XXIV/209/08
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 29 kwietnia 2008 roku
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego - Ogrodowej
w Wałbrzychu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm²⁾), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XI/114/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej w Wałbrzychu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej w Wałbrzychu, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik graficzny w skali 1:1000³⁾

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 terenu przeznaczanego 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, ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy, przebiegi linii zabudowy, lokalizacja istniejącej i projektowanej zieleni wysokiej, lokalizacje punktów formalnie ważnych, przystanków autobusowych i niektórych wjazdów oraz przebieg granicy opracowania.

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 KD W.

4. Przedstawione na rysunku planu: granica terenu górniczego oraz orientacyjna granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi - wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych - nie są ustaleniem planu. Zmiany ich przebiegów nie wymagają aktualizowania planu, jeżeli nie powodują konieczności dokonania zmian w ustaleniach zawartych w rozdziale 2 i 3 uchwały.

5. 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.

6. Przebiegi linii podziałów wewnętrznych mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane, jeżeli wymaga tego w szczególności 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 niniejszej 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

szczególne 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. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty i schody, oraz okapy wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.

6. Przystawione 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 Wałbrzycha” - leży prawie w całości w granicach obszaru „przekształceń funkcjonalnych z możliwością realizacji funkcji usługowej”, na terenie D.3.1, gdzie dopuszcza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Wzdłuż północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem biegnie projektowana zachodnia obwodnica Wałbrzycha w ciągu drogi krajowej nr 35.

2. Nie ogranicza się możliwości funkcjonalnego przekształcania istniejącego zagospodarowania dla sytuowania na całym obszarze objętym planem: usług (w tym handlu) oraz administracji i funkcji produkcyjno-magazynowych, 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 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 m², z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 i § 13 ust. 6 uchwały, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 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 terenów 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 lokalizowanie tam

reprezentacyjnych obiektów kubaturowych, starannie zaprojektowanych reklam lub ozdobnych elementów małej architektury.

4. Dopuszcza się rozbudowy i przebudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem ust. 5 – 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 - jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 uchwały nie stanowią inaczej – nadbudowywanie istniejących budynków do wysokości nieprzekraczającej 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. Wymaga się, aby projekty elementów informacji wizualnej i reklamy umieszczane na budynkach lub w przestrzeniach publicznych przedstawiane były na zdjęciach dokumentujących sąsiednią zabudowę i 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 dopuszczalnego poziomu hałasu ustala się zaliczanie terenów zabudowy mieszkaniowej (M) – do grupy 2.a „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

2. Projektowaną zabudowę należy podłączać do sieci kanalizacyjnych.

3. Skład ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej powinien odpowiadać możliwościom technologicznym komunalnych urządzeń oczyszczających.

4. 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.

5. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń, w szczególności gazu przewodowego.

6. Wymaga się, aby realizując obiekty kubaturowe i sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych wartościowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczenia drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniem mechanicznym.

7. Na rysunku planu ustalono lokalizacje zespołów zieleni - nasadzenia powinny być realizowane w trakcie zagospodarowywania poszczególnych terenów.

8. 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.

9. Na rysunku planu wskazano istniejącą zielenią wysoką - do zachowania. Dopuszcza się usuwanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny.

10. W przypadkach uzasadnionych programem planowanych inwestycji, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wycinanie wartościowych istniejących drzew, pod warunkiem opracowania szczegółowej inwentaryzacji i waloryzacji całej zieleni wysokiej rosnącej na zagospodarowywanej nieruchomości.

11. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do inwestorów, z zastrzeżeniem ust. 12 i § 14 ust. 19 uchwały.

12. Dopuszcza się tworzenie obszarów ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy i lądowiska śmigłowców.

13. Zasady ochrony krajobrazu określono w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały.

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

1. Na rysunku planu oznaczono trwale adaptowany obiekt o walorach zabytkowych wpisany do ewidencji zabytków (ul. Wieniawskiego 31) obecnie użytkowany jako przedszkole. Inwestor przed rozpoczęciem remontu lub przebudowy obiektu znajdującego się w ewidencji zabytków winien uzyskać opinię wałbrzyskiej wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. W budynku wpisanym 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.

3. W wypadku uzasadnionej konieczności rozbiórki budynku wpisanego do ewidencji zabytków – w szczególności gdy jest to uzasadnione względami technicznymi - inwestor jest zobowiązany przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków dokumentację obiektu, której zakres określa służba nadzoru konserwatorskiego.

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

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są tereny ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDL, KDD, KDWL i KDWD oraz tereny zieleni urządzonej wzdłuż Szczawnika (ZP). Przestrzeniami publicznymi są również tereny parkingów (KS) obsługujących wielkopowierzchniowe obiekty handlowe.

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 – jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Dopuszcza się w szczególności ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi, 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;

3) w odległości mniejszej niż 1 m od ścieżek rowerowych.

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. W granicach terenu górniczego:

1) dopuszcza się wszelkie działania wynikające z wykonywania uprawnień określonych w koncesji na eksploatację wód leczniczych;

2) wyklucza się działania mogące wpływać na stan czystości eksploatowanych wód.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określono w § 7 uchwały.

3. Na terenach objętych planem ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka wskazana na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 9 i 10 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury określono w § 8 uchwały.

5. Na terenie objętym planem nie ma terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

6. Na terenie objętym planem brak obiektów i obszarów objętych indywidualnymi formami ochrony przyrody.

7. Zasięg obszaru narażonego na zalanie wodami powodziowymi (wg studium ochrony przed powodzią opracowanego przez RZGW) przedstawiono na rysunku planu. Ograniczenia w zagospodarowywaniu tych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych.

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

1. Ze względu na możliwe ograniczenia wysokości zabudowy związane z eksploatacją projektowanego lądowiska śmigłowców lokalizowanego w projektowanym centrum ratownictwa

ustala się wymóg dostosowywania wysokości zabudowy, pylonów reklamowych i zieleni do warunków określonych w dokumentacji rejestracyjnej lądowiska. Możliwe ograniczenia dotyczą całego obszaru objętego planem, a w szczególności stożka nalotu lądowiska, którego orientacyjne granice poszczególnych płaszczyzn wskazano na rysunku planu.

2. Na rysunku planu wskazano orientacyjną granicę obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi. Działalność inwestycyjna i prowadzenie robót ziemnych na tym obszarze wymaga dokonania uzgodnień określonych w przepisach ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.).

3. Pozostałe szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach - wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały 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 dróg lokalnych i dojazdowych określonych w 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 uniemożliwia realizowania ustalonego planem zainwestowania.

3. 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, zieleni urządzonej i usług – w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych - pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości realizacji innych ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.

4. Ustala się wskaźniki dot. minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp), które winny być realizowane wraz z zagospodarowaniem podstawowym na poszczególnych terenach pozostających w dyspozycji inwestora:

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 m² pow. użytkowej;

3) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1 mp/ 20 - 30 m² pow. użytkowej;

4) sklepy do 700 m² pow. użytkowej – 1 mp/ 30 - 50 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep;

5) sklepy powyżej 700 m² pow. użytkowej - 1 mp/ 20 m² pow. sprzedaży;

6) restauracje – 1 mp/ 4 - 8 m² pow. sali dla gości;

7) salony gry – 1 mp/ 10 - 20 m² pow. użytkowej sali z maszynami do gry, ale nie mniej niż 3 mp;

8) korty tenisowe – 3 mp/ 1 kort;

9) stacje diagnostyczne oraz warsztaty i myjnie samochodowe – 6 mp na 1 stanowisko napraw;

10) hurtownie, przedsiębiorstwa – 1 mp/ 50 - 70 m² pow. użytkowej lub 1 mp/ na 3 osoby zatrudnione;

11) magazyny, place magazynowe (składy) – 1 mp/ 120 m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;

12) place wystawowe i targowe – 1 mp/ 80 - 100 m² pow. użytkowej lub 1 mp/ na 1 osobę zatrudnioną.

5. Nie ogranicza się możliwości modernizowania ciągów ulicznych - pod warunkiem, że realizowane inwestycje nie ograniczą możliwości realizowania ustaleń planu.

6. W liniach rozgraniczających ulic – jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie dopuszcza się lokalizowania stałych obiektów kubaturowych.

7. W liniach rozgraniczających projektowanych dróg i na terenach bezpośrednio przylegających do pasów drogowych dopuszcza się sytuowanie ekranów dźwiękochłonnych.

8. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg publicznych i ulic wewnętrznych zawiera rozdział 3 oraz rysunek planu.

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

1. Dopuszcza się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem, jeżeli uzasadnia to ich stan techniczny. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wymian i remontów odcinków istniejących sieci. Dopuszcza się korekty przebiegów sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem - w uzgodnieniu z ich zarządcami.

2. W liniach rozgraniczających ulic i w pasach drogowych dróg wewnętrznych – za zgodą zarządców dróg - dopuszcza się prowadzenie nowych sieci magistralnych.

3. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Nowe odcinki sieci sanitarnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz ciepłowniczych należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic lub wzdłuż granic nieruchomości jako sieci podziemne. Na nieruchomościach wielkopowierzchniowych obiektów handlowych nie ogranicza się przebiegów podziemnych sieci uzbrojenia technicznego ani lokalizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Nowe zainwestowanie należy zaopatrzyć w wodę z systemu istniejących wodociągów, biegnących w szczególności w ulicach Ogrodowej, Wieniawskiego oraz Równoległej i dalej wzdłuż Szczawnika. 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 oraz powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej należy odprowadzać do systemu sieci kanalizacyjnych biegnących w szczególności w ul. Ogrodowej oraz Równoległej i dalej wzdłuż Szczawnika - wg technicznych warunków przyłączenia wydanych przez administratora systemu.

6. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do systemu istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się przebudowę systemu kanalizacji deszczowej na sieć o większych niż w stanie istniejącym średnicach. Dopuszcza się realizowanie zbiorników retencyjnych - wg technicznych warunków wydanych przez administratora systemu.

7. Wody opadowe i roztopowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej podczyszczone w stosownych separatorach.

8. Ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich dróg publicznych.

9. Dla ochrony zainwestowywanych terenów przed zalaniem wodami w czasie powodzi – projektowane wyloty kanalizacji deszczowej należy zabezpieczyć klapami zwrotnymi.

10. Nie ogranicza się możliwości realizowania drenaży opaskowych (zaporowych).

11. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy. Zaopatrzenie w gaz – z rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci.

12. Nie ogranicza się – przy zachowaniu zasad określonych w ust. 3 – możliwości realizacji sieci ciepłowniczych.

13. Dopuszcza się ogrzewanie obiektów kubaturowych przez indywidualne kotłownie. Ustala się zakaz opalania kotłowni nieekologicznymi paliwami stałymi.

14. 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.

15. Dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV stosownie do potrzeb, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 150 m². Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy.

16. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

17. Dla zapewnienia dostępu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności gruntowej.

18. 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.

19. Na nieruchomościach wielkopowierzchniowych obiektów handlowych dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15. 1 UC,KS

1. Istniejące wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, obsługujące je drogi, parkingi i place manewrowe oraz obiekty infrastruktury technicznej – do zachowania.

2. Dopuszcza się rozbudowę istniejących hal sprzedaży, w szczególności obecnej hali Auchan – przy zachowaniu określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów usługowych na terenach określonych poprzez ustalone na rysunku planu przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. Na terenach istniejących i projektowanych parkingów (KS) dopuszcza się sytuowanie parkingów wielopoziomowych, przy zachowaniu nieoznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy biegnących w odległości 12 m od granic pasów drogowych dróg wewnętrznych – 26 KDWL i (KDWL).

5. Minimalne szerokości pasów drogowych dróg wewnętrznych (KDWL) określono na rysunku planu. Dopuszcza się prowadzenie ruchu środków komunikacji miejskiej drogami wewnętrznymi. Nie ogranicza się możliwości wytyczania innych dróg wewnętrznych niż ustalone na rysunku planu.

6. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych, kiosków, obiektów i urządzeń związanych z obsługą wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

7. Dla całego obszaru ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15%. Nie ogranicza się możliwości wprowadzania nasadzeń ozdobnej zieleni wysokiej ani zieleni o charakterze izolacyjnym.

§ 16. 2 U,A,KL

1. Niezainwestowany w stanie istniejącym teren przeznaczony pod zespół projektowanego zainwestowania centrum ratownictwa (straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, lądowisko

śmigłowców). W granicach obszaru dopuszcza się wydzielanie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz nieruchomości dla innych funkcji – z wyłączeniem mieszkalnictwa - nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym. Dopuszcza się lokalizowanie parkingów obsługujących sąsiednią zabudowę usługową.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 uchwały. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy określono na rysunku planu. W rejonie wskazanego na rysunku planu punktu formalnie ważnego należy sytuować zainwestowanie atrakcyjnie zamykające wgląd od strony sąsiedniego zespołu handlowego.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15% dla każdej nieruchomości.

4. Orientacyjną lokalizację lądowiska śmigłowców oraz orientacyjne krawędzie powierzchni stożka nalotu (tereny możliwych ograniczeń wysokości obiektów) wskazano na rysunku planu.

5. Dopuszcza się usunięcie istniejącej zieleni wysokiej oraz wykonanie niezbędnych robót ziemnych.

6. Obsługa komunikacyjna – z ulicy 28 KDD. Dopuszcza się realizację dojazdu na teren lądowiska od strony ulicy Ogrodowej, drogą wewnętrzną (KDWD), o minimalnych liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

7. Ustala się obowiązek realizacji zabezpieczeń terenów sąsiadujących z lądowiskiem przed ponadnormatywnym hałasem przy startach i lądowaniach śmigłowców.

8. Dopuszcza się dokonywanie podziałów obszaru stosownie do potrzeb, w tym w szczególności dla ewentualnego wydzielenia pasa drogowego w przedłużeniu ulicy 28 KDD – por. ustalenia w § 39 ust. 3 uchwały.

§ 17. 3 U,A

1. Teren realizowanej strażnicy dla jednostki gaśniczej Państwowej Straży Pożarnej.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 uchwały. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy określono na rysunku planu.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15%.

4. Obsługa komunikacyjna – z ulicy 28 KDD i z ul. Ogrodowej.

§ 18. 4 U

1. Istniejąca stacja LPG – do zachowania lub likwidacji, z dopuszczeniem adaptacji istniejącego zainwestowania na funkcje usługowe, usługowo-produkcyjne lub administrację.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 uchwały. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy określono na rysunku planu.

3. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15%.

4. Obsługa komunikacyjna – z ul. Ogrodowej.

§ 19. 5 A,U

1. Istniejący budynek administracyjny Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej i korty tenisowe (US) - do zachowania.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 uchwały. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy określono na rysunku planu.

3. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15%.

4. Obsługa komunikacyjna – z ul. Ogrodowej.

§ 20. 6 U/P

1. Istniejące zainwestowanie usługowo-produkcyjno-magazynowe – do zachowania.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 uchwały. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy określono na rysunku planu.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 20%.

4. Obsługa komunikacyjna – z ulic: 28 KDD i 27 KDL.

5. Zaleca się dokonanie korekt granic obecnej nieruchomości Bekpol poprzez odpowiednią wymianę gruntów dla umożliwienia realizacji projektowanej ulicy 27 KDL.

§ 21. 7 U,M

1. Teren w części zainwestowany – funkcja mieszkaniowa w budynku Wieniawskiego 11 do zachowania, pod warunkiem zapewnienia stosownego standardu akustycznego. Dopuszcza się adaptowanie istniejącego budynku mieszkalnego na cele usługowe lub administracyjne.

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 i 6 uchwały – możliwości dokonywania przebudów, nadbudowywania lub rozbudowywania istniejącego budynku.

3. Na terenach w stanie istniejącym niezainwestowanych ustala się – po wydzieleniu pasa terenu dla projektowanej ulicy 27 KDL – lokalizację szeroko rozumianego zainwestowania usługowego lub administracji.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy o wysokości do 3 kondygnacji. Przebiegi linii zabudowy określono na rysunku planu.

5. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 20%.

6. Obsługa komunikacyjna – z ulic: Ogrodowej, 27 KDL i/lub ul. Równoległej.

7. Dopuszcza się korektę przebiegu linii rozgraniczających dla poszerzenia wlotu ul. Równoległej do ul. Ogrodowej.

§ 22. 8 M,U

1. Teren w części zainwestowany – funkcja mieszkaniowa w istniejących budynkach do zachowania pod warunkiem zapewnienia stosownego standardu akustycznego. Dopuszcza się adaptowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku planu na szeroko rozumiane cele usługowe, administrację lub na nieuciążliwe funkcje produkcyjne i magazynowe. Dopuszcza się lokalizowanie parkingów obsługujących sąsiednią zabudowę usługową.

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 i 6 uchwały – możliwości dokonywania przebudów, nadbudowywania lub rozbudowywania istniejących budynków wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 5.

3. Na terenach w stanie istniejącym niezainwestowanych ustala się – po wydzieleniu pasa terenu dla projektowanej ulicy 27 KDL – lokalizację szeroko rozumianego zainwestowania usługowego lub administracji.

4. Dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy przy zachowaniu linii zabudowy ustalonych na rysunku planu.

5. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe.

6. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 20%. W wypadku zachowania w istniejących budynkach Równoległa 3 i 7 funkcji mieszkaniowej - na rysunku planu ustalono lokalizacje wymaganych szpalerów zieleni izolacyjnej.

7. Obsługa komunikacyjna – z ulic: Równoległej i/lub 27 KDL.

§ 23. 9 UC,U

1. Obszar w stanie istniejącym niezainwestowany przeznaczony pod lokalizację usług z dopuszczeniem realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego lub/i nieuciążliwych funkcji produkcyjnych i magazynowych – po wydzieleniu pasa drogowego drogi wewnętrznej 30 KDWD o szerokości minimum 10 m.

2. Przebiegi linii zabudowy określono na rysunku planu.

3. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 12 m.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15%.

5. Obsługa komunikacyjna - z ulic: Równoległej, 30 KDWD i/lub 26 KDWL.

6. Wymaga się zabezpieczenia sąsiednich nieruchomości przed zalaniem spływającymi wodami deszczowymi.

7.

§ 24. 10 UC,U

1. Obszar w stanie istniejącym w części zainwestowany przeznaczony pod lokalizację usług, z dopuszczeniem realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego – po wydzieleniu pasa drogowego drogi wewnętrznej 30 KDWD o szerokości minimum 10 m.

2. Przebiegi linii zabudowy określono na rysunku planu.

3. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 12 m.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15%.

5. Obsługa komunikacyjna dopuszczana alternatywnie lub łącznie: z drogi 26 KDWL lub 30 KDWD.

6. Wymaga się zabezpieczenia sąsiednich nieruchomości przed zalaniem spływającymi wodami deszczowymi.

§ 25. 11 U

1. Istniejąca stacja paliw z urządzeniami towarzyszącymi – do zachowania.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy usługowej. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy określono na rysunku planu.

3. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe.

4. W rejonie wskazanego na rysunku planu punktu formalnie ważnego dopuszcza się lokalizację wielkogabarytowego obiektu reklamowego.

5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 20%.

6. Obsługa komunikacyjna – z drogi 25 KDWL.

7. Wzdłuż potoku Szczawnik dopuszcza się wydzielenie pasa drogi wewnętrznej (KDWD) – jak na rysunku planu.

8. Przecinające obszar: kanał sanitarny i wodociąg – do zachowania.

§ 26. 12 UC,U

1. Obszar w stanie istniejącym niezainwestowany przeznaczony pod lokalizację usług, z dopuszczeniem realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

2. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy określono na rysunku planu.

3. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 12 m.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15%.

5. Obsługa komunikacyjna dopuszczana alternatywnie lub łącznie: z drogi 31 KDD, 26 KDWL lub poprzez obszar 11 U – po wydzieleniu pasa drogi wewnętrznej – z drogi 25 KDWL (por. ustalenia w § 25 ust. 7 uchwały).

6. Wzdłuż potoku Szczawnik dopuszcza się wydzielenie pasa drogi wewnętrznej (KDWD) – jak na rysunku planu.

7. Przecinające obszar: kanał sanitarny i wodociąg – do zachowania. Istniejące: wodociąg \varnothing 500 i linia EE 20 kV – dopuszczane do przebudowy.

8. Wymaga się zabezpieczenia sąsiednich nieruchomości przed zalaniem spływającymi wodami deszczowymi.

§ 27⁴). 13 U,U/P,KS,UC

1. Na całym obszarze ustala się jako przeznaczenia podstawowe: U – usługi, w tym w szczególności obiekty administracji, usług handlu, gastronomii i hotelarskie, U/P – usługowo-produkcyjne (aktywności gospodarczej), w tym w szczególności hurtownie i magazyny oraz nieuciążliwe obiekty produkcyjne, KS – parkingi, UC – wielkopowierzchniowe obiekty handlowe.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia obszaru (hurtownia materiałów budowlanych) oraz zachowanie istniejącego zainwestowania kubaturowego.

3. Nie ogranicza się możliwości dokonywania przebudów, nadbudowywania lub rozbudowywania istniejących budynków, z zastrzeżeniem ust. 5, 6, 7 i 8.

4. Dopuszcza się wyburzenie istniejącej zabudowy i zrealizowanie nowego zainwestowania kubaturowego – z zastrzeżeniem ust. 5, 6, 7 i 8.

5. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.

6. Przebiegi linii zabudowy określono na rysunku planu.

7. Ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy – odpowiednio 0,15 i 0,60 wraz z warunkiem zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów określonej w ustaleniach ogólnych planu.

8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15%.

9. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru z dróg 31 KDD i 26 KDWL.

10. Dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej przecinających obszar: wodociągu i napowietrznej elektroenergetycznej linii niskiego napięcia.”

§ 28. 14 WS,ZP; 15 WS,ZP

1. Odcinki istniejącego koryta potoku Szczawnik i niezainwestowane tereny między potokiem a projektowaną obwodnicą – do zachowania z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwacyjnych i porządkowych oraz realizowania obiektów i urządzeń związanych z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi.

2. Ustala się zakaz sytuowania zabudowy.

3. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania, jeżeli nie pogarsza warunków ochrony przeciwpowodziowej.

4. Istniejąca zieleń lasu (ZL) na obszarze 14 WS,ZP – do zachowania.

5. Ustala się zagospodarowanie terenów oznaczonych (ZP) zielenią urządzoną, z dopuszczeniem sytuowania obiektów reklamowych, kiosków itp. – por. ustalenia w § 9 uchwały.

§ 29. 16 WS; 17 WS

1. Odcinki istniejącego koryta potoku Szczawnik – do zachowania z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwacyjnych i porządkowych oraz realizowania obiektów i urządzeń związanych z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi i dojazdami do sąsiednich nieruchomości.

2. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania, jeżeli nie pogarsza warunków ochrony przeciwpowodziowej.

§ 30. 18 WS,ZP

1. Odcinek istniejącego koryta potoku Szczawnik i niezainwestowane tereny między potokiem a projektowaną obwodnicą – do zachowania z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwacyjnych i porządkowych oraz realizowania obiektów i urządzeń związanych z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi.

2. Ustala się zakaz sytuowania zabudowy.

3. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania, jeżeli nie pogarsza warunków ochrony przeciwpowodziowej.

4. Ustala się zagospodarowanie terenu oznaczonego (ZP) zielenią urządzoną, z dopuszczeniem sytuowania obiektów reklamowych, kiosków itp. – por. ustalenia w § 9 uchwały.

§ 31. 19 U,M; 20 U,M

1. Istniejące nieruchomości mieszkaniowe – funkcja do zachowania, pod warunkiem zapewnienia stosownego standardu akustycznego. Dopuszcza się adaptowanie istniejących budynków mieszkalnych na szeroko rozumiane cele usługowe.

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 i 6 uchwały – możliwości przebudowywania istniejących budynków.

3. Ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy, dopuszczając zastępowanie istniejących budynków nowymi, o zbliżonych gabarytach.

4. Od strony projektowanej obwodnicy dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych.

5. Obsługa komunikacyjna – z ul. Równoległej, jak w stanie istniejącym.

§ 32. 21 U,M

1. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i przedszkole – funkcja mieszkaniowa dopuszczana do zachowania, pod warunkiem zapewnienia stosownego standardu akustycznego. Budynek przedszkola do adaptacji na cele administracyjne lub usługowe.

2. Budynek obecnego przedszkola (Wieniawskiego 31) to obiekt o walorach zabytkowych podlegający ochronie konserwatorskiej – por. ustalenia w § 8 ust. 1 i 2 uchwały. Nie dopuszcza się jego rozbudowywania ani nadbudowywania.

3. Ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy.

4. Od strony projektowanej obwodnicy dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych.

5. Obsługa komunikacyjna – z ul. Równoległej, jak w stanie istniejącym lub z projektowanej drogi wewnętrznej 30 KDWD.

§ 33. 22 KDG (ul. Wieniawskiego)

1. Droga wojewódzka nr 376 – projektowany odcinek drogi głównej - zachodniej obwodnicy Wałbrzycha w ciągu drogi krajowej; dwujezdniowej, czteropasowej, prowadzącej ruch autobusowy. Ustala się przekrój uliczny projektowanej obwodnicy.

2. Ustala się, że ul. Wieniawskiego nie będzie bezpośrednio obsługiwać obszaru objętego planem. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie włączeń służących powiązaniu obwodnicy z systemem ulic obsługujących zainwestowanie – jak na rysunku planu.

3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu pojazdów (w tym związanych z ochroną przed powodzią) oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w szczególności urządzeń odwadniających jej koronę. W liniach rozgraniczających ul. Wieniawskiego dopuszcza się również lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń obsługujących komunalny system komunikacji zbiorowej.

4. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie ekranów dźwiękochłonnych i ogrodzeń drogowych oraz nasadzenia zieleni o charakterze krajobrazowym lub/i izolacyjnym.

5. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację przejść pieszych - podziemnych lub prowadzonych ponad jezdniami.

6. Ustala się realizację pełnego (trójwlotowego) skrzyżowania z ul. Ogrodową. Dopuszcza się przebudowywanie istniejących wlotów do obwodnicy ulicy Fortecznej, ulicy prowadzącej do zespołu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz dawnej ul. Wieniawskiego.

7. Istniejące włączenie z obwodnicy na stację paliw (działka nr 228 leżąca poza granicami obszaru objętego planem w rejonie włączenia ul. Ogrodowej) – do likwidacji.

8. Dopuszcza się przebudowę skanalizowanego odcinka Szczawnika i realizowanie urządzeń i obiektów dla jego obsługi.

9. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej istniejące w pasie drogowym – do zachowania, z dopuszczeniem ich przebudowy lub likwidacji na odcinkach zbliżeń lub przecięć z projektowanymi jezdniami – za zgodą zarządcy drogi.

10. Dopuszcza się dokonywanie niezbędnych scaleń i podziałów terenu, w szczególności dla skorygowania przebiegów linii rozgraniczających na odcinkach wskazanych na rysunku planu poprzez zastosowanie orientacyjnych linii rozgraniczających.

§ 34. 23 KDL (d. ul. Wieniawskiego)

Krótki odcinek pasa drogowego dawnej ul. Wieniawskiego przy włączeniu do obwodnicy – do zachowania, jak na rysunku planu.

§ 35. 24 KDL (ul. Ogrodowa)

1. Pas drogowy odcinka istniejącej ulicy lokalnej, jednojezdniowej, dwupasowej. Ustala się przekrój uliczny. Dopuszcza się prowadzenie ruchu środków komunikacji miejskiej. Szerokość linii rozgraniczających – jak w stanie istniejącym.

2. Dopuszcza się przedłużenie jezdni ul. Ogrodowej w kierunku południowo-wschodnim.

3. Ustala się zachowanie sieci infrastruktury technicznej istniejących w pasie drogowym ulicy, dopuszczając ich przebudowy. W uzgodnieniu z administratorem ulicy dopuszcza się realizację nowych odcinków sieci, w szczególności w związku z realizacją obwodnicy i koniecznością dokonywania przełożeń tras sieci istniejących.

4. W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń obsługujących komunalny system komunikacji zbiorowej.

5. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 uchwały – możliwości wprowadzania nasadzeń szpalerów przyulicznej zieleni wysokiej i krzewów.

§ 36. 25 KDWL

1. Istniejąca droga wewnętrzna łącząca ul. Wieniawskiego z zespołem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, prowadząca ruch autobusowy – do zachowania jak na rysunku planu. Ustala się przekrój półuliczny lub uliczny.

2. Ustala się zachowanie sieci infrastruktury technicznej istniejących w pasie drogowym ulicy, dopuszczając ich przebudowy.

3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń obsługujących komunalny system komunikacji zbiorowej.

§ 37. 26 KDWL

1. Istniejąca droga wewnętrzna jednojezdniowa, dwupasowa, obsługująca zespół wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, na odcinku wschodnim prowadząca ruch autobusowy – do zachowania i przedłużenia w kierunku ulicy Ogrodowej, jak na rysunku planu. Ustala się przekrój uliczny lub półuliczny.

2. Minimalną szerokość pasa drogowego ustalono na rysunku planu. Dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających w kierunku południowo-wschodnim.

3. Dopuszcza się przedłużenie drogi w kierunku północno-wschodnim.

4. Ustala się zachowanie sieci infrastruktury technicznej istniejących w pasie drogowym ulicy, dopuszczając ich przebudowy.

5. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń obsługujących komunalny system komunikacji zbiorowej.

§ 38. 27 KDL (ulica projektowana)

1. Projektowana ulica lokalna jednojezdniowa, dwupasowa, łącząca zespół wielkopowierzchniowych obiektów handlowych z ul. Ogrodową. Dopuszcza się prowadzenie ruchu środków komunikacji miejskiej. Ustala się przekrój półuliczny lub uliczny.

2. Minimalną szerokość pasa drogowego ustalono na rysunku planu. Dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających ulicy.

3. Ustala się warunek przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej SN kolidującej z projektowanym przebiegiem ulicy.

4. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń obsługujących komunalny system komunikacji zbiorowej.

§ 39. 28 KDD

1. Krótka, w części istniejąca ulica dojazdowa – jednojezdniowa, dwupasowa, zakończona placem nawrotowym. Szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

2. W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się przedłużenie ulicy w kierunku północno-wschodnim w przypadku wytyczenia na obszarze 1 UC,KS drogi wewnętrznej biegnącej po terenie (KS) równoległe do elewacji obiektu Castoramy.

§ 40. 29 KDD (ul. Równoległa)

1. Istniejąca ulica dojazdowa - jednojezdniowa, odcinkami dwupasowa – do zachowania i przebudowy na odcinku północnym – jak na rysunku planu (por. również ustalenia w § 29 ust. 1, § 31 ust. 5 i § 32 ust. 5 uchwały).

2. Przebieg linii rozgraniczających – jak na rysunku planu.

3. Ustala się zachowanie sieci infrastruktury technicznej istniejących w pasie drogowym ulicy, dopuszczając ich przebudowy.

4. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 41. 30 KDWD

1. Projektowana droga wewnętrzna jednojezdniowa, dwupasowa, obsługująca w szczególności zespół projektowanego zainwestowania na obszarach 9 UC,U i 10 UC,U oraz zapewniająca połączenie ul. Równoległej z drogą 25 KDWL. Ustala się przekrój uliczny lub półuliczny.

2. Minimalna szerokość pasa drogowego – 10 m, zalecana szerokość – 12 m. Dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających w kierunku wschodnim.

3. Ustala się zachowanie sieci infrastruktury technicznej istniejących w pasie drogowym ulicy, dopuszczając ich przebudowy.

4. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 42. 31 KDD

1. Krótka istniejąca ulica dojazdowa – jednojezdniowa, dwupasowa – do zachowania.

2. Szerokość linii rozgraniczających – jak w stanie istniejącym, z dopuszczeniem poszerzenia linii rozgraniczających w kierunku południowo-wschodnim.

3. Ustala się zachowanie sieci infrastruktury technicznej istniejących w pasie drogowym ulicy, dopuszczając ich przebudowy.

4. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 43. 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 ustalenie służebności przejazdu.

4. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 44. 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.

§ 45. 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:

- 1) 30% - dla obszarów lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) 15% - dla pozostałych obszarów.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe.

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

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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



Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska