

**UCHWAŁA NR IX/123/2015
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 25 czerwca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy
Ludowej w Wałbrzychu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.¹⁾), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 199) oraz w związku z uchwałą nr LVIII/594/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Ludowej w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie zawierającymi ustaleń planu, są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, `gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające do 10 pracowników i wytwarzające dobra lub usługi; jest to wytwórczość, która nie wywołuje konfliktów, zjawisk i stanów utrudniających życie mieszkańców, a zwłaszcza nie powoduje hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, które nie mogą być przekroczone przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków i budowli zadaszonych, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych; dla powyższych elementów dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 2 m;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których wymaga się zlokalizowania zewnętrznej ściany budynków przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych; dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej ściany budynku, lub zespołu budynków w zabudowie pierzejowej na długości maksimum 50% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy; dla budynków związanych z przeznaczeniem uzupełniającym i budowli przekrytych dachami obowiązującą linię zabudowy należy traktować, jako linię nieprzekraczalną;
- 4) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu tereny dróg, w tym ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe, z zastrzeżeniem, że w granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2013 r. poz. 645 i poz.1318 oraz w Dz. U. z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072

- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danej działce budowlanej, określane indywidualnie dla terenu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do działalności z zakresu:
- działalności biurowej,
 - handlu detalicznego,
 - gastronomii,
 - usług turystyki,
 - rekreacji i odnowy biologicznej,
 - usług informatycznych i łączności,
 - projektowania i innych form pracy twórczej,
 - oświaty, nauki i kultury,
 - ochrony zdrowia,
 - zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, bursy szkolne, domy opieki),
 - usług fryzjerskich i kosmetycznych,
 - drobnej wytwórczości,
 - inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi, z wyłączeniem stacji paliw, stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów wymienionych w pkt 8 lit. a, b, e, f, g, h, i, k;
- 10) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków i budowli przekrytych dachami, zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki; za powierzchnię zabudowy uważa się powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku i budowli przekrytych dachami, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów, oranżerii;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
- budynku, mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
 - budowli zadaszonej, mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu.

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

- granice obszaru objętego planem;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- obiekty zabytkowe znajdujące się w wykazie ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków;

5) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) przeznaczenia terenu:

- a) **MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) **MWU** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa,
- d) **U** - zabudowa usługowa,
- e) **P** - zabudowa produkcyjna, bazy, składy i magazyny,
- f) **E** - infrastruktura techniczna - elektroenergetyka,
- g) **G** - infrastruktura techniczna - gaz,
- h) **KS** - obsługa komunikacji - parking,
- i) **ZI** - zieleń izolacyjna,
- j) **KD-Z** - droga publiczna klasy zbiorczej,
- k) **KD-L** - droga publiczna klasy lokalnej,
- l) **KD-D** - droga publiczna klasy dojazdowej,
- m) **KDW** - droga wewnętrzna,
- n) **Kpj** - ciąg pieszo - jezdny.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§ 4. 1. 1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują „Ustalenia ogólne” Rozdziału 1, w których zawarte są regulacje dotyczące:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowej służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla poszczególnych terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują „Ustalenia szczegółowe” Rozdziału 2 tekstu planu, w których zawarte są odpowiednio regulacje dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 7) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

3. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) standardy ochrony środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich.

2. Teren planu znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **MWU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **U**, gdzie będą realizowane funkcje zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem **U** gdzie będą realizowane funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Ustala się minimalne powierzchnie biologicznie czynne w obrębie działek budowlanych, zgodnie z Rozdziałem 2 „Ustalenia szczegółowe” tekstu planu. Na wszystkich terenach nie ogranicza się możliwości wprowadzania nasadzeń zieleni, o ile nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego w planie zainwestowania.

5. Drzewa, które posiadają cechy pomników przyrody należy objąć ochroną, wynikającą z przepisów odrębnych.

6. Ustala się gospodarkę odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
- 4) zakazuje się tworzenie nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
- 5) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;

6) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

7. W granicach obszaru „Historyczny układ urbanistyczny Dzielnicy Biały Kamień” należy stosować zasady ochrony krajobrazu kulturowego, które są określone w § 6 pkt 2 i ustaleniach szczegółowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się obszary i obiekty objęte ochroną, takie jak:

- a) obszar „Historyczny układ urbanistyczny Dzielnicy Biały Kamień”, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 19.05.1978 pod nr 713/694/Wł,
- b) obszar obserwacji archeologicznej tożsamy z granicami „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”,
- c) obiekty zabytkowe ujęte w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków;

2) w granicach obszaru „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”, określonego na rysunku planu, ustala się:

- a) ochronę z mocy prawa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) nakaz utrzymania, odtworzenia i rewaloryzacji charakteru szaty roślinnej i układów zieleni wysokiej;
- c) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
- d) zakaz budowy obiektów z dominantami architektonicznymi powyżej 12 m;
- e) zakaz budowy nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej; zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej na cele budowlane;
- f) nakaz zachowania, odtworzenia i wyeksponowania elementów układu przestrzennego, tj. linii zabudowy i kompozycji wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
- g) nakaz zachowania ogrodowego otoczenia zabudowy;
- h) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dla budynku lub całego zespołu zabudowy;
- i) kształtowanie nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji;
- j) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- k) zasady realizacji nowych elementów informacji wizualnej:
 - zakaz umieszczania szyldów w formie banerów,
 - uwzględnienie w projektach nowych i przebudowywanych budynków, z dopuszczoną ustaleniami planu funkcją usługową, stałych miejsc i rozwiązań technicznych pod elementy szyldów i informacji wizualnej, w tym pod znaki firmowe instytucji,
 - przy projektowaniu nośnika informacji wizualnej należy uwzględnić układ już istniejących szyldów na danym obiekcie, jednocześnie zaleca się wprowadzenie i zastosowanie jednej formuły tablicy/ rami dla szyldów różnych firm na elewacji danego obiektu,
 - dostosowanie gabarytów szyldów do skali budynku i dostępnych powierzchni pomiędzy otworami okiennymi i drzwiowymi, z zakazem przesłaniania dekoracji architektonicznych,
 - zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych,
 - dopuszczenie lokalizacji w poziomie parteru, zespolonych systemowych tablic informacyjnych o prowadzonych w budynkach formach działalności gospodarczej,
 - dopuszczenie elementów informacji wizualnej wolnostojących w formie i skali mebla miejskiego, adresowanych do odbiorców pieszych,

- nakaz stosowania zasad dotyczących realizacji szyldów zintegrowanych z obiektami zabytkowymi określonych w pkt 5 lit.c;
- 3) dla terenu w granicach obszaru obserwacji archeologicznej, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wszelkie roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w planie, wskazuje się listę obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków:
- a) dom mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Andersa 77,
 - b) dom mieszkalno - gospodarczy, zlokalizowany przy ul. Andersa 77a,
 - c) dom mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Andersa 81,
 - d) dom mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Andersa 91,
 - e) dom mieszkalny (dawna kuźnia), zlokalizowany przy ul. Andersa 101-103;
- 5) dla obiektów zabytkowych ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- a) zakaz nadbudowy;
 - b) w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontów obowiązuje:
 - nakaz nawiązania do pierwotnego kształtu i charakteru zabudowy w zakresie formy i detalu architektonicznego,
 - nakaz odtworzenia zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie materiału, wielkości i pierwotnego podziału skrzydła okiennego i skrzydła drzwiowego,
 - nakaz zachowania i odtworzenia historycznych detali na elewacjach budynków: boni, opasek okiennych i drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad, itp.,
 - nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego obiektu,
 - zakaz przebudowy zmieniającej kształt i detal dachu,
 - zakaz stosowania takich materiałów jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding,
 - zakaz docieplania zewnętrznego budynku zmieniającego charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplania ścian z cegły licowej lub kamienia,
 - zakaz montowania od strony dróg publicznych urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój frontowych elewacji i dachów;
 - c) zasady realizacji szyldów zintegrowanych z obiektami zabytkowymi:
 - stosowania materiałów naturalnych, szlachetnych (np., kamień, drewno),
 - szyldy powinny być sytuowane w obrębie kondygnacji parteru,
 - wielkość szyldu powinna być proporcjonalna w stosunku do wielkości witryny oraz nie powinna przekraczać jej szerokości,
 - dostosowanie gabarytów szyldów do skali budynku i dostępnych powierzchni pomiędzy otworami okiennymi i drzwiowymi; szyld nie powinien przesłaniać wystroju architektonicznego (gzymsy, sztukaterie, opaski okienne, drzwiowe, boniowania, tympanony itp.) oraz zaburzać osiowości wyznaczonej przez otwory okienne i drzwiowe, pilastry, lizeny itp.,
 - wskazane mniejsze formy szyldów o stonowanej kolorystyce, montowane np. na metalowych, kutych, ozdobnych wysięgnikach, drewnianych i malowanych tablicach lub w formie samych liter na elewacjach,
 - maksymalna powierzchnia szyldu semaforowego nie może przekraczać 0,5 m²,
 - maksymalna powierzchnia szyldu równoległego do elewacji nie może przekroczyć powierzchni 2 m², a jego wysokość 50 cm,
 - treść szyldów należy ograniczyć do podstawowej informacji o firmie (np. logo),

- szyldy oraz inne elementy informacji wizualnej w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków winny być umieszczane wedle jednolitych zasad (podobna forma, wielkość, długość wysięgnika, itp.) oraz na jednakowej wysokości,
- w przypadku sąsiedztwa kilku szyldów równoległych do lica budynku, montowanych nad witrynami kondygnacji parteru lub w ich świetle, winny być porównywalnej wysokości, oraz być umieszczone względem siebie na równym poziomie,
- zakaz podwieszania szyldów do wykuszy, balkonów, tarasów oraz w sprzeczności z formą architektoniczną miejsca montażu szyldu (np. prostokątna reklama w płaszczyźnie zamkniętej łukowo),
- zakaz pokrywania okien i witryn informacją wizualną, w sposób eliminujący otwór okienny z kompozycji budynku;

6) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że do ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należą tereny ciągów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: **KD-Z, KD-L i KD-D**;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) dopuszczenie realizacji elementów małej architektury związanej z wyposażeniem terenów publicznych,
 - b) dopuszczenie realizacji nośników informacji wizualnej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 2,
 - c) utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów zabudowy uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 2;
- 3) wzdłuż linii rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację ogrodzenia na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 2.

§ 8. 1. 1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż - 6 m;
- 2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;
- 3) minimalna powierzchnia działki - 250 m².

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) dopuszczenie trwałej adaptacji wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu oraz lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z zainwestowaniem ustalonym w planie,
 - b) nakaz uwzględnienia, podczas prac inwestycyjnych, wszystkich stref od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej; nowe odcinki sieci należy prowadzić, jako sieci podziemne;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie unieszkodliwiania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków systemem sieci i urządzeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz wprost do gruntu;

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych do celów gospodarczych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - zasilanie w energię elektryczną przewidziano z nowych i istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, o mocy do 100kW, z wyłączeniem energii wiatrowej,
 - dopuszcza się lokalizację budynków kontenerowych stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
 - dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
 - stosowanie wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
- realizację przewodowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie kablami podziemnymi,
 - lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główny układ dróg publicznych obsługujących obszar planu tworzą drogi:
- zbiorcza **1.KD-Z**,
 - lokalne: **1.KD-L, 2.KD-L**,
 - dojazdowe: **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D**;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wjazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
2. W przekroju poszczególnych dróg ustala się następujące elementy zagospodarowania:
- jezdnia;
 - chodnik, co najmniej po jednej stronie.
3. W przekroju poszczególnych dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania:
- ścieżki rowerowe;
 - zatoki postojowe;
 - parkingi;
 - zieleni;
 - obiekty infrastruktury technicznej.
4. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzy droga wewnętrzna wyznaczona na rysunku planu symbolem **1.KDW** oraz drogi wewnętrzne dopuszczone do realizacji w poszczególnych terenach.

5. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzy ciąg pieszo – jezdny: **1.Kpj**.

6. Ustala się w obszarze planu następujące sposoby realizacji parkingów, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych poniżej; wykaz zawiera rodzaj zabudowy na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 mp/ 1 mieszkanie (miejsca parkingowe mogą stanowić garaże),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 mp/1 mieszkanie,
 - c) dla zabudowy usług biurowych i administracji - 1mp/40m² pow. użytkowej,
 - d) dla zabudowy usług handlu - 1mp/40m² pow. sprzedaży,
 - e) dla zabudowy usług hotelowych - 1mp/2-4 miejsc noclegowych,
 - f) dla zabudowy usług gastronomii - 1mp/30m² pow. użytkowej lub 1 mp/3 konsumentów,
 - g) dla przedszkoli, szkół, żłobków - 1mp/ 2 osoby zatrudnione,
 - h) dla innej zabudowy usługowej niewymienionej w lit. od c do g - 1mp/50 m² pow. użytkowej obiektów usługowych,
 - i) dla budynków przemysłowych, magazynowych i składów - 1mp/100 m² pow. użytkowej obiektów przemysłowych i magazynowych lub 1mp/ 4 osoby zatrudnione;
- 2) dla istniejącej zabudowy, która podlegać będzie przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania, ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w pkt 1, z dopuszczeniem bilansowania miejsc parkingowych w granicach ulic gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych; bilansowanie miejsc parkingowych w granicach ulic gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych dotyczy wyłącznie przypadków braku technicznych możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych w obszarze działki budowlanej;
- 3) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustala się na:
 - a) 4% liczby miejsc wskazanych w pkt 1 dla poszczególnych rodzajów zabudowy,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy określonej w pkt 1 lit. b, c, d, e, f, g, h, i,
 - c) dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizację miejsc parkingowych w formie napowierzchniowych parkingów, garaży wbudowanych w nowe budynki mieszkaniowe i usługowe, garaży wolnostojących dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2;
- 5) zakazuje się budowy nowych garaży pojedynczych, samodzielnych lub zespołu garaży, na terenach oznaczonych symbolami: **MW**, **MWU**.

§ 11. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie w zakresie dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MW**, **3.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek wielorodzinny,
 - b) istniejąca zabudowa jednorodzinna,

- c) obiekty infrastruktury technicznej,
- d) urządzenia budowlane,
- e) istniejące budynki gospodarcze,
- f) zieleni urządzona,
- g) drogi wewnętrzne,
- h) ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,45;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci głównych w zakresie kąta nachylenia;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: od 35° do 45°;
- 8) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 12) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 13) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 6 pkt 5;
- 14) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się odbudowę budynków gospodarczych na następujących warunkach:

- 1) zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 3) geometria dachu: dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu jednospadowego i dwuspadowego: do 30°;
- 5) zakazuje się odbudowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 6) nakaz uporządkowania zabudowy w zakresie detalu i wykończenia:
 - a) drzwi do budynków gospodarczych jednego typu, w jednakowym stonowanym kolorze,
 - b) tynki gładkie w kolorach jasnych, pastelowych,
 - c) dachy jednakowej geometrii i w jednakowym pokryciu.

4. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych na następujących warunkach:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki - od 8 do 10m;
- 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
- 3) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki - od 2 do 4 m;

- 4) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki - od 2 do 3 m;
- 5) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony drogi **1. KD-Z**.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 0 do 9 m od linii rozgraniczających teren drogi **1.KD-Z**.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 6:

- 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 6;
- 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy; zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) w budynkach przekraczających wysokość 11 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości;
- 6) w przypadku odmiennej geometrii dachu istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na rzecz zachowania istniejącej geometrii dachu.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny **1.MW, 3.MW** znajdują się w granicach obszaru „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;
- 2) tereny **1.MW, 3.MW** znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;
- 3) tereny **1.MW, 3.MW** znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek wielorodzinny,
 - b) garaże wbudowane w budynek wielorodzinny,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) urządzenia budowlane,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;

- 6) geometria dachu głównego: dach płaski z atyką;
- 7) układ głównych ścian budynków:
 - a) dla terenu **2.MW** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi **3.KD-D**,
 - b) dla terenu **5.MW** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi **3.KD-D**,
 - c) dla terenu **6.MW** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi **3.KD-D**, z zastrzeżeniem, że budynki lokalizowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy należy sytuować dłuższym bokiem budynku,
 - d) dla terenu **7.MW** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi **3.KD-D**, z zastrzeżeniem, że budynki lokalizowane od strony drogi **2.KD-L** należy sytuować dłuższym bokiem wzdłuż drogi **2.KD-L**;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, nie dłuższą niż 85 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 11) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 6 pkt 5.
 3. Zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży.
 4. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym na następujących warunkach:
 - 1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki - od 8 do 10 m;
 - 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
 - 3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych.
 6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) od linii rozgraniczających teren drogi **1.KD-L** - w odległości od 19,8 m do 29 m;
 - 2) od linii rozgraniczających teren drogi **2.KD-L** - w odległości od 15 m do 20 m;
 - 3) od linii rozgraniczających teren drogi **3.KD-D** - w odległości 10 m.
 7. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu: od linii rozgraniczających teren drogi **2.KD-L** - w odległości 15 m;
 8. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 7:
 - 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 7;
 - 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.
 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) tereny **2.MW** i **część 7.MW** znajdują się w granicach obszaru „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;

- 2) tereny **2.MW** i **część 7.MW** znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;
- 3) w obszarze planu zlokalizowane są dwa drzewa o cechach pomników przyrody, które wskazane są do objęcia ochroną;
- 4) tereny **2.MW**, **5.MW**, **6.MW**, **7.MW** znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek wielorodzinny,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia budowlane,
 - d) istniejące budynki gospodarcze,
 - e) istniejące garaże,
 - f) zieleni urządzona,
 - g) drogi wewnętrzne,
 - h) ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,45;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach płaski, dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych w zakresie kąta nachylenia;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego - do 45°;
- 8) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 12) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 13) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 6 ust. 5;
- 14) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się odbudowę budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 3) geometria dachu: dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu jednospadowego i dwuspadowego: do 30°;

- 5) zakazuje się odbudowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
 - 6) nakaz uporządkowania zabudowy w zakresie detalu i wykończenia:
 - a) bramy wjazdowe do garaży jednego typu, w jednakowym stonowanym kolorze,
 - b) drzwi do budynków gospodarczych jednego typu, w jednakowym stonowanym kolorze,
 - c) tynki gładkie w kolorach jasnych, pastelowych,
 - d) dachy jednakowej geometrii i w jednakowym pokryciu.
 4. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, na następujących warunkach:
 - 1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki - od 8 do 10m;
 - 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
 - 3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych.
 6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 1) od linii rozgraniczających teren drogi **1.KD-Z** - w odległości od 2,4 m do 33,5 m;
 - 2) od linii rozgraniczających teren drogi **3.KD-D** - w odległości od 10 m do 20,5 m;
 - 3) od linii rozgraniczających teren ciągu pieszo-jezdnego **1.Kpj** - w odległości od 0 m do 11 m.
 7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 6:
 - 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 6;
 - 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
 - 3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy; zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrolapów i balkonów;
 - 5) w budynkach przekraczających wysokość 12 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości;
 - 6) w przypadku odmiennej geometrii dachu istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na rzecz zachowania istniejącej geometrii dachu;
 - 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy.
 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren **4.MW** znajduje się w granicach obszaru „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;
 - 2) teren **4.MW** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;
 - 3) teren **4.MW** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.
- § 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek jednorodzinny,

- b) obiekty infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia budowlane,
- d) budynki gospodarcze,
- e) garaże,
- f) zieleń urządzona,
- g) ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach płaski;
- 7) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 32 m;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 10) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie, nadbudowie.

3. Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu jednospadowego i dwuspadowego: do 30°;
- 4) zakazuje się odbudowy i budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 5) nakaz uporządkowania zabudowy w zakresie detalu i wykończenia:
 - a) bramy wjazdowe do garaży jednego typu, w jednakowym stonowanym kolorze,
 - b) drzwi do budynków gospodarczych jednego typu, w jednakowym stonowanym kolorze,
 - c) tynki gładkie w kolorach jasnych, pastelowych,
 - d) dachy jednakowej geometrii i w jednakowym pokryciu.

4. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-jezdnych, na następujących warunkach: szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 8 m.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń od strony dróg publicznych na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych paneli drewnianych;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) od linii rozgraniczających teren drogi **1.KD-Z** - w odległości 32 m;
- 2) od linii rozgraniczających teren drogi **3.KD-D** - w odległości od 10 m do 20,5 m;
- 3) od linii rozgraniczających teren ciągu pieszo-jezdnego **1.Kpj** - w odległości od 0 m 6,7 m;

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 6:

- 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 5;
- 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 3) w budynkach przekraczających wysokość 8 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren **4.MN** znajduje się w granicach obszaru „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;
- 2) teren **4.MN** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;
- 3) teren **4.MN** znajduje się w w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MWU**, **2.MWU**, **4.MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca zabudowa w gospodarstwie ogrodniczym,
 - b) istniejąca zabudowa jednorodzinna,
 - c) garaże wbudowane w budynki funkcji podstawowej,
 - d) obiekty infrastruktury technicznej,
 - e) urządzenia budowlane,
 - f) parkingi,
 - g) zieleń urządzone,
 - h) drogi wewnętrzne,
 - i) ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach płaski z attyką;
- 7) układ głównych ścian budynków:
 - a) dla terenu **1.MWU** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg **1.KD-L** lub **2.KD-D**, z zastrzeżeniem, że budynki lokalizowane od strony drogi **2.KD-L** należy sytuować dłuższym bokiem wzdłuż drogi **2.KD-L**,
 - b) dla terenu **2.MWU** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy od strony drogi **2.KD-L**, z zastrzeżeniem, że budynki lokalizowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy należy sytuować dłuższym bokiem budynku,

- c) dla terenu **4.MWU** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy od strony drogi **2.KD-L**, z zastrzeżeniem, że budynki lokalizowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy należy sytuować dłuższym bokiem budynku; dopuszcza się sytuowanie budynku dłuższym bokiem równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi **2.KD-L**;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, nie dłuższą niż 85 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.
3. Zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży.
4. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, na następujących warunkach:
- 1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki - od 8 do 10m;
- 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
- 3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:
- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 2 m² w granicach jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.
6. Zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych.
7. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
- 1) od linii rozgraniczających teren drogi **1.KD-L** - w odległości 17 m;
- 2) od linii rozgraniczających teren drogi **2.KD-L** - w odległości od 13 do 15 m;
- 3) od linii rozgraniczających teren drogi **2.KD-D** - w odległości od 4 do 15 m;
- 4) od linii rozgraniczających teren drogi **3.KD-D** - w odległości 10 m.
8. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu: od linii rozgraniczających teren drogi **2.KD-L** - w odległości 15 m.
9. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 8:
- 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 8;
- 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 3) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy;
- 4) w przypadku odmiennej geometrii dachu istniejącej zabudowy, na rzecz zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy; dopuszczenie nie dotyczy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny **1.MWU**, **2.MWU** i **4.MWU** znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże wolnostojące,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia budowlane,
 - d) parkingi,
 - e) zieleni urządzona,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy, dach płaski;
- 7) układ głównych ścian budynków: wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, nie dłuższą niż 40 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 11) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 6 pkt 5.

3. Zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży.

4. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym, na następujących warunkach:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki - od 8 do 10 m;
- 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
- 3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej j powierzchni 2 m² w granicach jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

6. Dopuszcza się budowę ogrodzeń od strony dróg publicznych na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z elementów drewnianych;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

7. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 1) od linii rozgraniczających teren drogi **1.KD-Z** - w odległości od 39 m do 49 m;
- 2) od linii rozgraniczających teren drogi **3.KD-D** - w odległości od 8,5 m do 10 m.

8. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 7:

- 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 7;
- 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenu **3.MWU** znajduje się w granicach obszaru „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;
- 2) część terenu **3.MWU** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;
- 3) w obszarze planu zlokalizowane są drzewa o cechach pomników przyrody, które wskazane są do objęcia ochroną;
- 4) teren **3.MWU** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U**, **2.U** i **3.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) garaże związane z obsługą terenów **1.U**, **2.U** i **3.U**,
 - e) parkingi,
 - f) zieleń izolacyjna,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) drogi wewnętrzne,
 - i) ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,5;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach płaski z attyką;
- 7) układ głównych ścian budynków: wzajemnie równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej, falistej oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných na następujących warunkach:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki - od 8 do 10 m;
- 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
- 3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń od strony dróg publicznych na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z elementów drewnianych;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 1) od linii rozgraniczających teren drogi **1. KD-L** - w odległości 17 m;
- 2) od linii rozgraniczających teren drogi **2. KD-L** - w odległości od 10 m do 16 m;
- 3) od linii rozgraniczających teren drogi **1. KD-D** - w odległości 8 m;
- 4) od linii rozgraniczających teren drogi **2. KD-D** - w odległości od 10 m do 16 m.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 5:

- 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 6;
- 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny **1.U**, **2.U**, **3.U** znajdują w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P**, **2.P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, bazy, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) bazy obsługi komunikacji ze stacjami paliw,
 - b) usługi,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) urządzenia budowlane,
 - e) obiekty małej architektury,

- f) parkingi i garaże,
- g) zielen izolacyjna,
- h) zielen urzadzona,
- i) drogi wewnetrzne,
- j) ciagi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczace zasad ochrony i ksztaltowania ladu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników ksztaltowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m; dopuszcza się podniesienie wysokości zabudowy do 25 m, wynikające z technologii produkcji lub technologii magazynowania;
- 6) geometria dachu głównego: dach płaski, dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci względem kąta nachylenia;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 27°;
- 8) układ głównych ścian budynków: wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 80 m;
- 10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach jasnych beży, szarości lub bieli, niekontrastujących z otaczającą zabudową;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy falistej oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 12) zakaz stosowania na dachach pokryć z blachy falistej.

3. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, na następujących warunkach:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki - od 8 do 10 m;
- 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
- 3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń od strony dróg publicznych na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z elementów drewnianych;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości::

- 1) od linii rozgraniczających teren drogi **1. KD-L** - w odległości 4 m;
- 2) od linii rozgraniczających teren drogi **1. KD-D** - w odległości 4 m;
- 3) od linii rozgraniczających teren drogi **1. KD-W** - w odległości od 2 m do 6 m.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 6:

- 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 5;
- 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny **1.P**, **2.P** znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji - parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zielen izolacyjna,
 - e) zielen urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 %.

3. Dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz umieszczania reklam za wyjątkiem elementów informacji wizualnej dotyczącej przedmiotu działalności prowadzonej na terenach oznaczonych symbolami **1.P**, **2.P**;
- 2) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń od strony dróg publicznych na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z elementów drewnianych;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

5. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 4:

- 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 4;
- 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 3) przypadku odmiennej geometrii dachu istniejącej zabudowy, na rzecz zachowania istniejącej geometrii dachu.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.KS** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) obiekty małej architektury.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń od strony dróg publicznych na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z elementów drewnianych;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

5. W granicach działek wydzielonych pod obiekty liniowe infrastruktury technicznej obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.E** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - gaz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń od strony dróg publicznych na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z elementów drewnianych;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

5. W granicach działek wydzielonych pod obiekty liniowe infrastruktury technicznej obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.G** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZI, 2.ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) parkingi,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60 %.

3. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych na następujących warunkach:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki - od 8 do 10 m;

- 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
- 3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

5. W granicach działek wydzielonych pod obiekty liniowe infrastruktury technicznej obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny **1.ZI**, **2.ZI** znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren planu **2.ZI** częściowo znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 20kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1.KD-Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia budowlane,
- c) ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość drogi publicznej klasy zbiorczej w granicach linii rozgraniczających – od 11 m do 16,5 m.

3. Dopuszcza się budowę ciągów pieszych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i na następujących warunkach:

1) szerokość ciągu pieszo-rowerowego - od 2,5 do 4 m;

2) szerokość ścieżki rowerowej - od 1,5 do 2,5 m.

5. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren drogi znajduje się w obszarze „Historyczny układ urbanistyczny Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;

2) teren drogi znajduje się w obszarze w granicach obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;

3) teren drogi znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1.KD-L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia budowlane,
- c) parkingi,
- d) ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

e) zieleni urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość drogi publicznej klasy lokalnej w granicach linii rozgraniczających – od 9,5 m do 28 m.

3. Dopuszcza się budowę ciągów pieszych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i na następujących warunkach:

1) szerokość ciągu pieszo-rowerowego - od 2,5 do 4 m;

2) szerokość ścieżki rowerowej - od 1,5 do 2,5 m.

5. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) część terenu drogi znajduje się w obszarze „Historyczny układ urbanistyczny Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;

2) część terenu drogi znajduje się w obszarze w granicach obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;

3) teren drogi znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **2.KD-L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej,

b) urządzenia budowlane,

c) parkingi,

d) ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

e) zieleni urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość drogi publicznej klasy zbiorczej w granicach linii rozgraniczających – od 20 m do 40 m.

3. Dopuszcza się budowę ciągów pieszych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i na następujących warunkach:

1) szerokość ciągu pieszo-rowerowego - od 2,5 do 4 m;

2) szerokość ścieżki rowerowej - od 1,5 do 2,5 m.

5. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren drogi znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej,

b) urządzenia budowlane,

c) parkingi.

d) ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi publicznej klasy dojazdowej **1.KD-D** w granicach linii rozgraniczających – od 13,8 m do 16,5 m;
- 2) szerokość drogi publicznej klasy dojazdowej **2.KD-D** w granicach linii rozgraniczających – od 12 m do 22 m;
- 3) szerokość drogi publicznej klasy dojazdowej **3.KD-D** w granicach linii rozgraniczających – od 12 m do 32 m;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się budowę ciągów pieszych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i na następujących warunkach:

- 1) szerokość ciągu pieszo-rowerowego - od 2,5 do 4 m;
- 2) szerokość ścieżki rowerowej - od 1,5 do 2,5 m.

5. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny dróg znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) parkingi,
 - d) ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość drogi wewnętrznej **1.KDW** - od 6 m do 20 m, w istniejących granicach podziału geodezyjnego, wg rysunku planu.

3. Dopuszcza się budowę ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych, na następujących warunkach:

- 1) szerokość ciągu pieszego - od 1 do 2 m;
- 2) szerokość ciągu pieszo-rowerowego - od 2,5 do 4 m;
- 3) szerokość ścieżki rowerowej w granicach - od 1,5 do 2,5 m.

4. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.Kpj** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość ciągu pieszo-jezdnego **1.Kpj** - 3 m do 6 m, w istniejących granicach podziału geodezyjnego, wg rysunku planu.

3. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren **1.Kpj** znajduje się w granicach obszaru „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”;
- 2) teren **1.Kpj** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, w której roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny s **1.Kpj** znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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



Przewodnicząca Rady Miejskiej
Wałbrzycha

Maria Anna Romańska