

**Uchwała Nr .../.../2018
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w rejonie ulic Przemysłowej – 1-go Maja – Gen. W. Sikorskiego 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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/512/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej – 1-go Maja – Gen. W. Sikorskiego w Wałbrzychu

Rada Miejska Wałbrzycha

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej – 1-go Maja – Gen. W. Sikorskiego w Wałbrzychu nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha", które zostało przyjęte uchwałą Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm.,

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej – 1-go Maja – Gen. W. Sikorskiego w Wałbrzychu, zwany dalej "planem miejscowym".

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XLI/512/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 kwietnia 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej – 1-go Maja – Gen. W. Sikorskiego w Wałbrzychu, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do tej uchwały.

2. Integralną część planu miejscowego stanowią:

- 1) tekst uchwały, zwany dalej "tekstem planu miejscowego";
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".

3. Załącznikami do tekstu planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) „**uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć: wyłącznie gazową i elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem sieci gazowych wysokich ciśnień oraz sieci elektroenergetycznych wysokich napięć, a także sieci pozostałe;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów i schodów na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,5m;
- 4) „**przeznaczeniu podstawowym**” – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 70% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) „**przeznaczeniu towarzyszącym**” – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) „**teren**” – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;

- 8) „**usłudze uciążliwej**” – należy przez to rozumieć: działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) „**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy założeniu że ich łączny udział będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni poszczególnych terenów;
- 10) „**zieleni zorganizowanej**” – należy przez to rozumieć: niepubliczną zieleni, której forma stanowi wynik zorganizowanej działalności człowieka, a jej celem jest:
 - a) stworzenie warunków do rekreacji,
 - b) kształtowanie krajobrazu,
 - c) ochrona środowiska.

§ 2. 1 Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 5) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- 6) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- 7) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 8) **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 9) **ZD** – teren rodzinnych ogródków działkowych;
- 10) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 11) **ZZO** – teren zieleni zorganizowanej;
- 12) **KSp** – teren parkingów powierzchniowych;
- 13) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
- 14) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 15) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 16) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 17) **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 18) zabytkowy budynek chroniony prawem miejscowym wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 19) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 20) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

3. Elementy rysunku planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym:

- 1) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków – nr A/712/683/WI;
- 2) granica strefy sanitarnej od cmentarza:
 - a) 50m,
 - b) 150m;
- 3) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „WAŁBRZYCH – GAJ”;
- 4) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „CHROBRY”;
- 5) sieć napowietrzna średniego napięcia 10kV;
- 6) sieć kablowa średniego napięcia 10kV.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 4 ÷ 17 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §15 tekstu planu miejscowego.

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

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną ustala się:
 - a) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością jej zachowania,
 - b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy odrębne;

- c) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:
- 2,5% – w wypadku wysokości,
 - 5% – w wypadku: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i szerokości elewacji frontowej;
- 2) ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej mają nadrzędną moc w odniesieniu do ustaleń szczegółowych w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) stosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu do nowej zabudowy.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:
- a) na terenach: **MW-U, MW/U, MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) na terenie **ZD** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" tekstu planu miejscowego.**
- 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) w granicach planu miejscowego znajduje się obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.12.1977 r. pod nr A/712/683/Wł – historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Stare Miasto, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym następujące zabytkowe budynki wskazane do ujęcia gminnej ewidencji zabytków:
- a) 1 – budynek mieszkalny, (bud. k. XIX w.) - ul. 1 Maja 17,
 - b) 2 – dom mieszkalny (bud. XIX/XX w.) - ul. 1 Maja 23,
 - c) 3 – dom mieszkalny (bud. pocz. XX w.) - ul. 1 Maja 25,
 - d) 4 – budynek mieszkalny (bud. pocz. XX w.) - ul. 1 Maja 41,
 - e) 5 – budynek mieszkalny, (bud. ok. 1900 r.) - ul. Przemysłowa 18-20,
 - f) 6 – budynek mieszkalny, (bud. 1902 r.) - ul. Przemysłowa 14,
 - g) 7 – budynek usługowy, (bud. k. XIX w.) - ul. Przemysłowa 6,
 - h) 8 – dawniej oficyna gospodarcza, obecnie budynek mieszkalny, (bud. 1905 r.) – ul. Przemysłowa 14a,
 - i) 9 – budynek usługowo – mieszkalny, (bud. 1860 r.) – ul. Przemysłowa 16,
 - j) 10 – budynek mieszkalny (bud. pocz. XX w.) – ul. Przemysłowa 2,
 - k) dla zabytków ustala się:
 - nakaz zachowania bryły budynków, z dopuszczeniem nadbudowy o jedną kondygnację budynku nr 7,
 - nakaz zachowania geometrii dachu, z wykluczeniem budynku nr 7,
 - nakaz zachowania kompozycji elewacji w zakresie rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz zachowania i odtworzenia elewacyjnego detalu architektonicznego,
 - na budynkach nr: 1,2,3,4,6,7,8,9,10 – stosowanie tynku do pokrycia elewacji,
 - na budynku nr 5 – zachowanie kamiennego cokółu oraz elewacji klinkierowej,
 - na budynku nr 6 – zachowanie elementów elewacji klinkierowej oraz konstrukcji ryglowej,
 - w obrębie budynku 2 – zachowanie elewacji drewnianej,
 - dopuszczenie przebudowy części parterowej zabytku – w formie współczesnej, dla potrzeb związanych z prowadzeniem działalności usługowych, w sposób nie stojący w sprzeczności z jego wyglądem historycznym,
 - zakaz lokalizacji na elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych);
- 3) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych "OW" obserwacji archeologicznej historycznej miejscowości o średniowiecznej genezie, tożsamą z granicami historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, w jej zasięgu ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych, zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) częściowo obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla kamiennego „WAŁBRZYCH-GAJ”;
- 2) częściowo obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla kamiennego „CHROBRY”;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obszary górnicze zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) na obszarze planu miejscowego występują strefy sanitarne od cmentarza 50m i 150m, w ich zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) do 50m, ustala się zakaz lokalizowania:
 - nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności,
 - studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) od 50m do 150m, ustala się zakaz lokalizowania:
 - nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności bez możliwości ich podłączenia do sieci wodociągowej,
 - studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 10kV – po 7,5m w każdą stronę od osi sieci, w ich zasięgu ustala się:
 - a) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie przesyłowej i dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych;
- 3) dopuszcza się skablowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym, z dopuszczaniem zachowania linii napowietrznych,
 - b) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wyłącznie w wykonaniu wewnętrznym lub wbudowanych w bryłę budynku,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

- 9) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 10) gospodarowanie odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
- 11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**
- 12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.**

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 3.MW-U, 5.MW-U, 6.MW-U, 14.MW-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 2) zabudowę usługową.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) garaże wyłącznie wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na terenach: **3.MW-U, 6.MW-U**:
 - maksymalna 5 kondygnacji nadziemnych – 17m,
 - minimalna 2 kondygnacje nadziemne – 9m,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na terenie: **5.MW-U** maksymalna 2 kondygnacje nadziemne – 9m,
 - c) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na terenie: **14.MW-U** maksymalna 4 kondygnacje nadziemne – 23m,
 - d) innej maksymalna – 6m;
 - 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) na terenach: **3.MW-U, 6.MW-U**:
 - maksymalna – 4,5,
 - minimalna – 1,5,
 - b) na terenie: **5.MW-U**:
 - maksymalna – 2,25,
 - minimalna – 0,25,
 - c) na terenie: **14.MW-U**:
 - maksymalna – 1,25,
 - minimalna – 0,5,
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach: **3.MW-U, 5.MW-U, 6.MW-U** – 75%,
 - b) na terenie: **14.MW-U** – 25%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) na terenach: **3.MW-U, 5.MW-U, 6.MW-U** – 5%,
 - b) na terenie: **14.MW-U** – 30%;
 - 7) geometria połaci głównych dachów:
 - a) na terenach: **3.MW-U, 5.MW-U, 6.MW-U** dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – do 35°,
 - b) na terenie: **14.MW-U** dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do – 40° oraz wieżyczka do – 50°;
 - 8) pokrycie dachów:
 - a) jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
 - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

- blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- b) płaskich w formie dowolnej;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.
- 3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:**
 - 1) uciążliwych;
 - 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - 3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
 - 4) handlu hurtowego;
 - 5) handlu opalem;
 - 6) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;
 - 7) stacji paliw.
- 4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu 14.MW-U ustala się powiązanie komunikacyjne działek z terenem 3.KDL (ul. Przemysłową) poprzez teren 16.KSp.**

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 2.MW/U, 4.MW/U, 7.MW/U, 10.MW/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) towarzyszące: pod zabudowę usługową.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) garaże wyłącznie wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych na terenach **2.MW/U, 10.MW/U**:
 - maksymalna 4 kondygnacje nadziemne – 18m;
 - minimalna 2 kondygnacje nadziemne – 9m,
 - b) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych na terenie **4.MW/U**:
 - maksymalna 5 kondygnacji nadziemnych – 17m,
 - minimalna 2 kondygnacje nadziemne – 9m,
 - c) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych na terenie **7.MW/U**:
 - maksymalna 3 kondygnacje nadziemne – 16m;
 - minimalna 2 kondygnacje nadziemne – 9m,
 - d) innej maksymalna – 6m,
 - 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna:
 - na terenie **2.MW/U** – 3,75,
 - na terenie **4.MW/U** – 4,5,

- na terenie **7.MW/U** – 2,4,
 - na terenie **10.MW/U** – 3,
 - b) minimalna – 0,75;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach: **2.MW/U, 4.MW/U** – 75%,
 - b) na terenach: **7.MW/U, 10.MW/U** – 60%.
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) na terenach: **2.MW/U, 4.MW/U** – 5%,
 - b) na terenach: **7.MW/U, 10.MW/U** – 20%;
 - 7) geometria połaci głównych dachów:
 - a) na terenach: **2.MW/U, 4.MW/U** dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachy płaskie,
 - b) na terenie **7.MW/U** dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – do 30°,
 - c) na terenie **10.MW/U** dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachy: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu – 30° ÷ 60°,
 - d) zabudowy innej dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu do – 20°;
 - 8) pokrycie dachów:
 - a) jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
 - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączącej na rąbek stojący lub leżący,
 - b) płaskich w formie dowolnej;
 - 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
 - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.
- 3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:**
- 1) uciążliwych;
 - 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - 3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - 4) handlu hurtowego;
 - 5) handlu opalem;
 - 6) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;
 - 7) stacji paliw.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 20.MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) towarzyszące: pod zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) garaże,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych 2 kondygnacje nadziemne – 10m,
- b) innej – 6m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,8,
 - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 7) geometria połaci głównych dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 8) pokrycie dachów w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- 9) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 600m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 600m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 16m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
- 4) handlu hurtowego;
- 5) handlu opałem;
- 6) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;
- 7) stacji paliw.

§ 7.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 8.U, 11.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) garaże wyłącznie wbudowane w bryłę budynku usługowego,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych 3 kondygnacje nadziemne – 12m,
 - b) innej – 6m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 2,8,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%;
- 6) geometria połaci głównych dachów:

- a) na terenie **8.U** dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- b) na terenie **11.U** dachy płaskie;
- 7) pokrycie dachów:
 - a) dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
 - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - b) płaskich w formie dowolnej;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.
- 3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800m².**
- 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 20m.
- 5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:**
 - 1) uciążliwych;
 - 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - 3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
 - 4) handlu hurtowego;
 - 5) handlu opałem;
 - 6) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych;
 - 7) stacji paliw.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 17.Ukr ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultu religijnego.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) wydzielone lokale mieszkalne w budynku usługowym,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej – 28m,
 - b) innej – 6m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,6,
 - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 6) geometria połaci głównych dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do – 20° lub dachy kolebkowe lub kopuły, z dopuszczeniem na – 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków dachy płaskie;
- 7) pokrycie dachów: dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- c) gontu, z wykluczeniem gontu papowego;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji szarości i czerni;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 2000 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 35m.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się powiązanie komunikacyjne działek z terenem 3.KDL (ul. Przemysłową) poprzez teren 16.KSp.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 12.ZD, 13.ZD ustala się przeznaczenie pod rodzinne ogrody działkowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) altany działkowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) geometria połaci głównych dachów: dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu do – 20°;
- 5) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 6) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 7) minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji – nie określa się.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.ZP, 18.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budowle z zakresu usług sportu i rekreacji,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 6m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 80%.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 19.ZZO ustala się przeznaczenie pod zieleń zorganizowaną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 5m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 80%.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 16.KSp ustala się przeznaczenie pod parkingi.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 5m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.KDG, 2.KDZ, 3.KDL ustala się przeznaczenie pod:

- 1) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu miejscowego **KDG**;
- 2) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu miejscowego **KDZ**;
- 3) drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu miejscowego **KDL**.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu:

- 1) dla terenu: **1.KDG**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 42m ÷ 84m,
 - b) węzeł komunikacyjny;
- 2) dla terenu: **2.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 20m ÷ 21m oraz 2,5m ÷ 3m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu miejscowego;
- 3) dla terenu: **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,5m ÷ 18m.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: 9.KDW ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu: 9.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3,5m ÷ 4,5m.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 15.KPR ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) budowle infrastruktury technicznej;
 - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 5m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu: 15.KPR szerokość ciągu pieszego-rowerowego w liniach rozgraniczających – 6,5m ÷ 7m.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.