

Projekt

z dnia 3 września 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana w Wałbrzychu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 994 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/461/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 lutego 2017r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana w Wałbrzychu

Rada Miejska Wałbrzych

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana 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 1999r. z późniejszymi zmianami,

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana w Wałbrzychu, zwany dalej "planem miejscowym".

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/461/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 lutego 2017r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana 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) „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) wykusy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów i schodów na maksymalną odległość – 1,5m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,5m;
- 3) „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;
- 4) „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;
- 5) „przeznaczeniu towarzyszącym” – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) „terenie” – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 7) „uciążliwości” – należy przez to rozumieć: emisję niespełniającą wymogów ochrony środowiska;
- 8) „usłudze uciążliwej” – należy przez to rozumieć: działalności usługowe niespełniające wymogów ochrony środowiska, dla których jest wymagane sporządzenie raportu, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ww. ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 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) „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;
- 11) "zieleni zorganizowanej" – należy przez to rozumieć: niepubliczną zielenią, 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** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 6) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) **MNi** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – intensywnej;
- 8) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 9) **UT/MN** – teren zabudowy usług turystyki z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 10) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 11) **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;

- 12) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 13) **RZ** – teren łąk i pastwisk;
- 14) **ZL** – teren lasu;
- 15) **ZD** – teren rodzinnych ogrodów działkowych;
- 16) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 17) **ZNZ** – teren zieleni naturalnej lub zorganizowanej;
- 18) **ZC** - teren cmentarza;
- 19) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 20) **KSp** – teren parkingów powierzchniowych;
- 21) **KPX** – teren wydzielonego ciągu pieszego;
- 22) **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 23) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
- 24) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 25) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 26) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 27) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 28) **IK** – teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 29) zabytkowy budynek chroniony prawem miejscowym wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 30) zabytkowe założenie przestrzenne wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 31) budynek w granicach zabytkowego założenia przestrzennego wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 32) zabytkowa budowla (mur cmentarny) chroniona prawem miejscowym wskazana do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 33) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia;
- 34) granica pasa technologicznego od magistralnej sieci kanalizacyjnej;
- 35) szlak turystyczny pieszo-rowerowy.

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

- 1) granica strefy sanitarnej od cmentarza:
 - a) 50m,
 - b) 150m;
- 2) granica „Książańskiego Parku Krajobrazowego”;
- 3) granica otuliny „Książańskiego Parku Krajobrazowego”;
- 4) pomnik przyrody „Aleja kasztanowa”;
- 5) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 6) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat);
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 9) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

- 10) sieć napowietrzna wysokiego napięcia 110kV;
- 11) sieć napowietrzna średniego napięcia 20kV;
- 12) sieć kablowa średniego napięcia 20kV;
- 13) wnątrzowa stacja trafo;
- 14) słupowa stacja trafo;
- 15) sieć kanalizacyjna sanitarna – magistralna;
- 16) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN500 1,6MPa;
- 17) gazociąg średniego ciśnienia DN300 do 0,5MPa;
- 18) granica strefy kontrolowanej gazociągu;
- 19) stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I. st.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 4 ÷ 28 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §28 tekstu planu miejscowego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 dopuszcza się:
 - a) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie miejscowym linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie miejscowym przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,5m,
 - b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością jej zachowania,
 - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają ustalenia szczegółowe tekstu planu miejscowego lub przepisy odrębne, bez możliwości pomniejszenia tych odległości,
 - d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w tekście planu miejscowego, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:
 - 2,5% – w wypadku wysokości,
 - 5% – w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wykluczeniem miejsc do parkowania;
- 2) stosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu do nowej zabudowy.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach planu miejscowego znajduje się „Książański Park Krajobrazowy” wraz otuliną Parku, w zasięgu których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach planu miejscowego znajduje się pomnik przyrody „Aleja kasztanowa”, w zasięgu którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym dróg publicznych;
- 4) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 6) 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** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) na terenach: **MN, MNi** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) na terenach: **MW-U, MN-U, UT/MN** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) na terenach: **US, 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 znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:
 - a) obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 31.05.1978r. pod nr A/714/695/Wł – historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Szczawienko,
 - b) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.06.1966r. pod nr A/682/1751 – kościół parafialny p.w. św. Anny, datowanie: XVI w., 1818r., 1882r.,
 - c) w obrębie zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wyznacza się zabytkowe założenie przestrzenne wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków – zagroda, ul. Szymona Fabiana 2, (bud. II poł. XIX w., 1912r.), dla którego ustala się:
 - a) nakaz zachowania założenia przestrzennego,
 - b) w odniesieniu do domu mieszkalnego – A ustala się:
 - nakaz zachowania bryły budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,
 - nakaz zachowania kompozycji elewacji w zakresie rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych oraz układu ryzalitu,
 - nakaz zachowania i odtworzenia elewacyjnego detalu architektonicznego, w szczególności: gzymsów, obramieni drzwiowych i okiennych, naroży budynku, w tym ryzalitu oraz kartuszy,
 - stosowanie tynku do pokrycia elewacji,
 - zakaz stosowania: lukarn, wolic oczek oraz facjat,
 - zakaz lokalizacji na elewacji oraz dachu elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych),
 - c) w odniesieniu do budynku gospodarczego – B ustala się:
 - nakaz zachowania bryły budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,
 - nakaz zachowania północnej ściany szczytowej wraz z elementami wieńczącymi,
 - stosowanie tynku do pokrycia elewacji,
 - zakaz stosowania: lukarn, wolic oczek oraz facjat,
 - zakaz lokalizacji na elewacji oraz dachu elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych),
 - d) w odniesieniu do budynku gospodarczego – C ustala się:
 - nakaz zachowania bryły budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,

- nakaz zachowania kompozycji elewacji w zakresie rozplanowania otworów okiennych,
- stosowanie tynku do pokrycia elewacji,
- zakaz stosowania: lukarn, wolich oczek oraz facjat,
- zakaz lokalizacji na elewacji oraz dachu elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych);

3) wyznacza się do ochrony następujące zabytkowe budynki wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków:

a) 1 – dawna szkoła podstawowa nr 11, ul. H. Wieniawskiego 3, (bud. 1936r.), dla której ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz zachowania kompozycji elewacji w zakresie rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania i odtworzenia elewacyjnego detalu architektonicznego, w szczególności: gzymsów, cokołu oraz obramieni drzwiowych i okiennych,
- stosowanie tynku do pokrycia elewacji,
- zakaz stosowania: lukarn oraz facjat,
- zakaz lokalizacji na elewacji oraz dachu elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych),

b) 2 – dom mieszkalny, ul. Lubiechowska 1, (bud. ok. 1910r.), dla którego ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu, w tym układu mansardowego,
- nakaz zachowania kompozycji elewacji w zakresie rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych oraz facjaty,
- nakaz zachowania elewacyjnego detalu architektonicznego, w szczególności: kamiennego cokołu, konstrukcji ryglowej,
- zakaz stosowania: lukarn, wolich oczek oraz facjat,
- zakaz lokalizacji na elewacji oraz dachu elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, przewodów dymowych i wentylacyjnych);

4) wyznacza się do ochrony następującą budowlę wskazaną do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków – mur przy kościele parafialnym p.w. św. Anny, ul. Wieniawskiego 6, datowanie: XVIII w., XIX w., dla którego ustala się:

- a) zachowanie muru wraz z przyporami,
- b) zachowanie murowanej – kamiennej formy.

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) na obszarze planu miejscowego znajduje się:

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

2) częściowo obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu stref kontrolowanych od gazociągów:

- a) średniego ciśnienia o ciśnieniu do 0,5MPa o szerokości po 15m w każdą stronę od zewnętrznej ściany gazociągów,
 - b) podwyższonego średniego ciśnienia DN500 o ciśnieniu do 1,6MPa o szerokości po 20m w każdą stronę od zewnętrznej ściany gazociągów,
 - c) w zasięgu stref kontrolowanych podczas: zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 4) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 5) 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 zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 – 70⁰ ÷ 110⁰.

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) 50m, w jej zasięgu 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) 50m ÷ 150m, w jej zasięgu 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 linii elektroenergetycznych:
 - a) wysokiego napięcia 110kV – po 20m w każdą stronę od osi sieci,
 - b) średniego napięcia 20kV – po 11m w każdą stronę od osi sieci,
 - c) w ich zasięgu ustala się:
 - nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 3) wyznacza się pas technologiczny od magistralnej sieci kanalizacyjnej po 4m w każdą stronę od osi sieci, w jego zasięgu ustala się nakaz jego uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej.

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 wysokie napięcie z istniejących linii napowietrznych,
 - b) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie z linii napowietrznych lub kablowych – podziemnych,
 - c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
 - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 10) gospodarowanie odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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: B14.MW, C5.MW, C11.MW, C24.MW, C26.MW, D20.MW, D28.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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) na terenie **D28.MW** garaże;
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzania infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych:

- na terenie **B14.MW** 4 kondygnacje nadziemne – 16,5m,
- na terenach: **C5.MW, D20.MW, D28.MW** 4 kondygnacje nadziemne – 15m,
- na terenie **C11.MW** 4 kondygnacje nadziemne – 14m,
- na terenach: **C24.MW, C26.MW** 3 kondygnacje nadziemne – 11m,

b) innej – 5m;

3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna – 2,

b) minimalna – 0,05;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;

6) geometria połączeń głównych dachów:

a) na terenach: **B14.MW, C5.MW, C24.MW, C26.MW** dachy: płaskie lub jednospadowe o nachyleniu do – 20°,

b) na terenie **C11.MW** dachy: płaskie lub jednospadowe o nachyleniu do – 20°, mansardowe o nachyleniu do – 70°,

c) na terenach: **D20.MW, D28.MW** dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – 30° ÷ 40°, mansardowe o nachyleniu do – 70°;

7) pokrycie dachów:

a) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych 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 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

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:

- na terenie **D28.MW** garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- na terenach pozostałych wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: C15.MW-U ustala się przeznaczenie pod:

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) 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) dojścia i dojazdy,

c) garaże,

- d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 13m;
 - b) innej – 5m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 6) geometria połaci głównych dachów – dachy: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe i mansardowe o nachyleniu – do 45°, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków płaskie;
- 7) pokrycie dachów:
- a) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych 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) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych,
 - e) 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,
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - zespołów garaży lub 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 opałem;
- 6) warsztatów i myjni samochodowych;

7) stacji paliw.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A4.MN, A6.MN, A8.MN, A13.MN, B13.MN, B34.MN, C4.MN, C7.MN, C18.MN, C19.MN, C25.MN, D15.MN, D17.MN, D21.MN, D26.MN, D27.MN, E2.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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) dojścia i dojazdy,
- c) miejsca do parkowania,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) zieleń urządzona;

2) lokalizowanie zabudowy:

a) na terenach: **A4.MN, A6.MN, A8.MN, A13.MN, B13.MN, B34.MN, C4.MN, C7.MN, C18.MN, C19.MN, C25.MN, D21.MN, D27.MN** w układzie wolno stojącym,

b) na terenie **E2.MN** w układzie:

- wolno stojącym,
- bliźniaczym,

c) na terenach: **D15.MN, D17.MN, D26.MN** w układzie:

- wolno stojącym,
- bliźniaczym,
- szeregowym;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym,

b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych na terenach: **B34.MN, D21.MN, D27.MN** 3 kondygnacje nadziemne – 13m,

b) budynków mieszkalnych na terenach: **D15.MN, D17.MN, D26.MN**:

- w układzie wolno stojącym i bliźniaczym 3 kondygnacje nadziemne – 13m,
- w układzie szeregowym 2 kondygnacje nadziemne – 10m,

c) budynków mieszkalnych na terenach: **A4.MN, A6.MN, A8.MN, A13.MN, B13.MN, C4.MN, C7.MN, C18.MN, C19.MN, C25.MN, E2.MN** 2 kondygnacje nadziemne – 10m,

d) innej – 6m;

5) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna:

- na terenach: **B34.MN, D15.MN, D17.MN, D21.MN, D26.MN, D27.MN** – 1,2,
- na terenach: **A4.MN, A6.MN, A8.MN, A13.MN, B13.MN, C4.MN, C7.MN, C18.MN, C19.MN, C25.MN, E2.MN** – 0,8,

b) minimalna – 0,1;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 8) geometria połąci głównych dachów:
- a) na terenach: **A4.MN, A6.MN, A8.MN, A13.MN, B13.MN, B34.MN, C4.MN, C7.MN, C18.MN, C19.MN, C25.MN, D21.MN, E2.MN** dla budynków mieszkalnych dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków: płaskie lub jednospadowe o nachyleniu do – 45° ,
 - b) na terenie **D27.MN** dla budynków mieszkalnych dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do – 45° , z dopuszczeniem na maksymalnie – 10% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków jednospadowe o nachyleniu do – 45° ,
 - c) zabudowy innej dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 9) pokrycie dachów:
- a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - b) płaskich w formie dowolnej;
- 10) kolorystyka dachów
- a) na terenach: **A4.MN, A6.MN, A8.MN, A13.MN** w tonacji czerwieni,
 - b) na terenach: **B13.MN, B34.MN, C4.MN, C7.MN, C18.MN, C19.MN, C25.MN, D15.MN, D17.MN, D21.MN, D26.MN, D27.MN, E2.MN** w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) 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 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: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:

- 1) wolno stojącym – 600m²;
- 2) bliźniaczym – 300m²;
- 3) szeregowym – 200m².

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 w układzie:
 - a) wolno stojącym – 600m²,
 - b) bliźniaczym – 300m²,
 - c) szeregowym – 200m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
 - a) wolno stojącym – 16m,
 - b) bliźniaczym – 12m,

c) szeregowym – 7,5m.

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

1) część terenu: **B13.MN** znajduje się w zasięgu:

- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

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

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

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C2.MNi, C9.MNi, C10.MNi, C14.MNi, C16.MNi, D19.MNi, D23.MNi, D25.MNi, E4.MNi, E6.MNi, E8.MNi, E11.MNi, E12.MNi, E13.MNi, E15.MNi, E17.MNi ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – intensywną.

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) miejsca do parkowania,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) zieleni urządzonej;

2) lokalizowanie zabudowy:

- a) na terenie **E4.MNi** w układzie bliźniaczym,
- b) na terenach: **C2.MNi, C9.MNi, C10.MNi, C14.MNi, C16.MNi, D19.MNi, D23.MNi, D25.MNi, E6.MNi, E8.MNi, E11.MNi, E12.MNi, E13.MNi, E15.MNi, E17.MNi** w układzie szeregowym;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
- b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych na terenach: **C2.MNi, C9.MNi, C10.MNi, C14.MNi, C16.MNi, E6.MNi, E8.MNi, E11.MNi, E12.MNi, E13.MNi, E15.MNi, E17.MNi** 3 kondygnacje nadziemne – 13m,
- b) budynków mieszkalnych na terenach: **D19.MNi, D23.MNi, D25.MNi, E4.MNi** 2 kondygnacje nadziemne – 10m,

- c) innej – 6m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) maksymalna:
- na terenach: **C2.MNi, C9.MNi, C10.MNi, C14.MNi, C16.MNi, E6.MNi, E8.MNi, E11.MNi, E12.MNi, E13.MNi, E15.MNi, E17.MNi** – 1,2,
 - na terenach: **D19.MNi, D23.MNi, D25.MNi, E4.MNi** – 0,8,
- b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 8) geometria połączeń głównych dachów:
- a) na terenach: **C2.MNi, C9.MNi, C10.MNi, C14.MNi, C16.MNi, E4.MNi, E6.MNi, E8.MNi, E11.MNi, E12.MNi, E13.MNi, E15.MNi, E17.MNi** dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – do 45°, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków płaskie,
- b) na terenach: **D19.MNi, D23.MNi, D25.MNi** dachy: dwuspadowe o nachyleniu – 30° ÷ 40°;
- 9) pokrycie dachów:
- a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- b) płaskich w formie dowolnej;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) 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 lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- d) realizowanie miejsc do parkowania na terenie **C14.MNi** w formie:
- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub w układzie szeregowym,
- e) realizowanie miejsc do parkowania na terenach **C2.MNi, C9.MNi, C10.MNi, C16.MNi, D19.MNi, D23.MNi, D25.MNi, E4.MNi, E6.MNi, E8.MNi, E11.MNi, E12.MNi, E13.MNi, E15.MNi, E17.MNi** w formie:
- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:

- 1) bliźniaczym – 300m²;
- 2) szeregowym – 200m².

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 w układzie:

- a) bliźniaczym – 300m²,
 - b) szeregowym – 200m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
- a) bliźniaczym – 12m,
 - b) szeregowym – 8m.

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

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A3.MN-U, A12.MN-U, A16.MN-U, B8.MN-U, C28.MN-U, D1.MN-U, D3.MN-U, D11.MN-U, D18.MN-U, E16.MN-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) garaże,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na terenach: **A16.MN-U, D11.MN-U, D18.MN-U, E16.MN-U** 3 kondygnacje nadziemne – 13m,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na terenach: **A3.MN-U, A12.MN-U, B8.MN-U, C28.MN-U, D1.MN-U, D3.MN-U** 2 kondygnacje nadziemne – 10m,
 - c) innej – 6m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna:

- na terenach: **A16.MN-U, D11.MN-U, D18.MN-U, E16.MN-U** – 1,5,
- na terenach: **A3.MN-U, A12.MN-U, B8.MN-U, D1.MN-U, D3.MN-U** – 1,
- na terenie: **C28.MN-U** – 0,8,

b) minimalna – 0,1;

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 8) geometria połączeń głównych dachów – dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków: płaskie lub jednospadowe o nachyleniu do – 45° ;
- 9) pokrycie dachów:
 - a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - b) płaskich w formie dowolnej;
- 10) kolorystyka dachów
 - a) na terenach: **A12.MN-U, A16.MN-U, D1.MN-U, D3.MN-U** w tonacji czerwieni,
 - b) na terenach: **A3.MN-U, B8.MN-U, C28.MN-U, D11.MN-U, D18.MN-U, E16.MN-U** w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) 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 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych,
 - e) 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,
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub 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 – 16m.

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

- 1) część terenu: **A16.MN-U** znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

2) część terenów: **B8.MN-U, D11.MN-U** znajduje się w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

6. 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) warsztatów i myjni samochodowych;
- 7) stacji paliw.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: E5.UT/MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pod zabudowę usług turystyki;
- 2) towarzyszące: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) garaże,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzonej;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym;
- 3) zakaz lokalizowania budynków o funkcji wyłącznie mieszkalnej;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 10m,
 - b) innej – 6m;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,8,
 - b) minimalna – 0,1;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 9) geometria połączeń głównych dachów – dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków: płaskie lub jednospadowe o nachyleniu do – 45° ;
- 10) pokrycie dachów:
 - a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

- blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - b) płaskich w formie dowolnej;
- 11) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych,
 - e) 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,
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego.

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.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A1.U, C12.U, D2.U, D10.U, D12.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) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) garaże,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenie **D2.U** 3 kondygnacje nadziemne – 15m,
 - b) na terenach: **A1.U, C12.U, D10.U, D12.U** 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna:
 - na terenie **C12.U** – 1,8,
 - na terenach: **A1.U, D10.U, D2.U, D12.U** – 0,8,
 - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) na terenie **C12.U** – 90%,
 - b) na terenach: **A1.U, D10.U, D12.U** – 40%,
 - c) na terenie: **D2.U** – 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) na terenie **C12.U** – 2%,
 - b) na terenach: **A1.U, D10.U, D12.U** – 20%,
 - c) na terenie: **D2.U** – 40%;
- 6) geometria połączeń głównych dachów:
- a) na terenach: **A1.U, D2.U** dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków płaskie lub jednospadowe o nachyleniu do – 45° ,
 - b) na terenach: **D10.U, D12.U** dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do – 45° ,
 - c) na terenie: **C12.U** dachy: płaskie lub mansardowe o nachyleniu do – 70° ;
- 7) pokrycie dachów:
- a) jednospadowych, dwuspadowych i 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:
- a) na terenach: **A1.U, D2.U** w tonacji czerwieni,
 - b) na terenach: **C12.U, D10.U, D12.U** w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,
 - d) 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,
 - e) 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 – 2000m^2 .

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 – 2000m^2 ;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 25m.

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

1) część terenów: **D10.U, D12.U** znajduje się w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

6. 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) warsztatów i myjni samochodowych;
- 7) stacji paliw.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: A9.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 budynkach usługowych,
 - b) zabudowa usług oświaty,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) garaże,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12m,
 - b) innej – 6m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,9,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 6) geometria połaci głównych dachów:
 - a) dla budynków usługowych dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) dla garaży dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do – 45° ;
- 7) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m² 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 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: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

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 – 25m.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: A11.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) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) do kalenicy głównej bryły budynku – 17m,
 - b) do szczytu wieży kościelnej – 40m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 1,5,
 - b) minimalna – 1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 0%;
- 6) geometria połaci głównych dachów:
 - a) głównej bryły kościoła – dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu – 35° ÷ 45°,
 - b) wieży kościelnej o dowolnej formie i nachyleniu połaci – do 90°;
- 7) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki,
 - b) blachy miedzianej łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni lub naturalnego koloru miedzi;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania,

- b) miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: C8.US ustala się przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji.

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,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 5m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – nie ustala się.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A20.RZ, B1.RZ, B18.RZ, B19.RZ, D14.RZ ustala się przeznaczenie pod łąki i pastwiska.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 3m.

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

- 1) część terenów: **B1.RZ, B18.RZ** znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 2) część terenu: **A20.RZ** znajduje się w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A14.ZL, B9.ZL, B27.ZL, B30.ZL, D5.ZL, D13.ZL ustala się przeznaczenie pod las.

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

- 1) część terenów: **A14.ZL, B27.ZL, B30.ZL** znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

2) część terenów: **B9.ZL, D5.ZL** znajduje się w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B35.ZD, C6.ZD ustala się przeznaczenie pod rodzinne ogrody działkowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 urządzonej;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 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) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – nie ustala się.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: E9.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzonej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli – 6m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A2.ZNZ, A17.ZNZ, B7.ZNZ, C13.ZNZ, C21.ZNZ ustala się przeznaczenie pod zieleń naturalną lub zorganizowaną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli – 3m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 80%.

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

1) część terenu: **B7.ZNZ** znajduje się w zasięgu:

- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

2) część terenu: **A17.ZNZ** znajduje się w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A15.ZNZ, A19.ZNZ, B3.ZNZ, B10.ZNZ, B11.ZNZ, B16.ZNZ, B20.ZNZ, B21.ZNZ, B22.ZNZ, B24.ZNZ, B26.ZNZ, B28.ZNZ, B29.ZNZ, B32.ZNZ, B33.ZNZ, C1.ZNZ, C3.ZNZ, C30.ZNZ, D4.ZNZ, D6.ZNZ, D8.ZNZ, E1.ZNZ ustala się przeznaczenie pod zieleń naturalną lub zorganizowaną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania – sieci i urządzania infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 3m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 95%.

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

1) część terenów: **B11.ZNZ, B16.ZNZ, B21.ZNZ, B26.ZNZ, B32.ZNZ, B33.ZNZ, D8.ZNZ** znajduje się w zasięgu:

- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

2) część terenu: **B24.ZNZ** znajduje się w zasięgu:

- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi;

3) część terenów: **A15.ZNZ, B3.ZNZ, B10.ZNZ, D6.ZNZ** znajduje się w zasięgu:

- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

4) część terenu: **B22.ZNZ** znajduje się w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);

5) cały teren: **B24.ZNZ** znajduje się w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: A10.ZC ustala się przeznaczenie pod cmentarz.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budynki w zakresie kaplic architektonicznych,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 4m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 0,01,
 - b) minimalna – 0,001;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;
- 6) geometria połaci głównych dachów: dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu – do 20°;
- 7) pokrycie dachów wielospadowych w formie:
 - a) dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni lub naturalnego koloru miedzi;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – nie ustala się.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A18.WS, B2.WS, B6.WS, B12.WS, B17.WS, B25.WS, B31.WS, D7.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu pieszego lub rowerowego,
 - b) budowle hydrotechniczne,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli – 3m.

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

- 1) część terenów: **B2.WS, B6.WS, B12.WS, B17.WS, B31.WS, D7.WS** znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 2) część terenu: **B25.WS** znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) cały teren: **B25.WS** znajduje się w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: C23.KSp ustala się przeznaczenie pod parking.

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) dojścia i dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 5m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: B15.KPX ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszą.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 3m.

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

- 1) część terenu znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

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

- 1) szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 2,5m ÷ 3m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C17.KPR, E7.KPR, E10.KPR, E14.KPR ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.

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) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 3m.

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

- 1) dla terenu: **C17.KPR:**
 - a) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających – 8,5m ÷ 14,5m,
 - b) szlak turystyczny pieszo-rowerowy;
- 2) dla terenu: **E7.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających – 6m ÷ 10m;

- 3) dla terenu: **E10.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających – 7,5m;
- 4) dla terenu: **E14.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających – 4m ÷ 5,5m.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.KDG, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD ustala się przeznaczenie pod:

- 1) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu miejscowego **KDG**;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDL**;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDD**.

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 urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10m.

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

- 1) część terenu: **2.KDL** znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

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

- 1) dla terenu: **1.KDG** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 0m ÷ 19,5m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu miejscowego;
- 2) dla terenu: **2.KDL**:
 - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 28m,
 - b) szlak turystyczny pieszo-rowerowy;
- 3) dla terenu: **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 0m ÷ 19,5m;
- 4) dla terenu: **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5m ÷ 14,5m;
- 5) dla terenu: **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 11,5m ÷ 13,5m;
- 6) dla terenu: **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3,5m ÷ 25m;
- 7) dla terenu: **7.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,5m ÷ 13,5m;
- 8) dla terenu: **8.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13m ÷ 14m;
- 9) dla terenu: **9.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 29m;
- 10) dla terenu: **10.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15m;
- 11) dla terenu: **11.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 25m;
- 12) dla terenu: **12.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,5m ÷ 24m;
- 13) dla terenu: **13.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,5m ÷ 18m;
- 14) dla terenu: **14.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,5m ÷ 21m;

- 15) dla terenu: **15.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
- 16) dla terenu: **16.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 11m ÷ 14m;
- 17) dla terenu: **17.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,5m ÷ 14m.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A5.KDW, A7.KDW, B4.KDW, B23.KDW, B36.KDW, C20.KDW, C22.KDW, C27.KDW, D9.KDW, D16.KDW, D22.KDW, D24.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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) zieleni urządzona;

2) maksymalna wysokość budowli – 6m.

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

- 1) część terenów: **B4.KDW, B23.KDW** znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 2) część terenu: **D9.KDW** znajduje się w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

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

- 1) dla terenu: **A5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7m ÷ 8,5m;
- 2) dla terenu: **A7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7m ÷ 12m;
- 3) dla terenu: **B4.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4m ÷ 22m,
 - b) szlak turystyczny pieszo-rowerowy;
- 4) dla terenu: **B23.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4,5m ÷ 10m;
- 5) dla terenu: **B36.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,5m ÷ 9m;
- 6) dla terenu: **C20.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 19,5m;
- 7) dla terenu: **C22.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6m ÷ 12,5m,
 - b) plac do zawracania samochodów;
- 8) dla terenu: **C27.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 9,5m,
 - b) plac do zawracania samochodów;
- 9) dla terenu: **D9.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6m,
 - b) szlak turystyczny pieszo-rowerowy;

- 10) dla terenu: **D16.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6m;
- 11) dla terenu: **D22.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
- 12) dla terenu: **D24.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m ÷ 21,5m.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: E3.IE, C29.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.

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) dojścia i dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 4m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,85,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 85%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;
- 6) geometria połaci głównych dachów: dachy płaskie;
- 7) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) na terenie **E3.IE**:
 - 1 miejsce do parkowania,
 - miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej,
 - realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - b) na terenie **C29.IE**: nie ustala się.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego: B5.IK ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę kanalizacyjną.

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) dojścia i dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z kanalizacją,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 3m;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania,
 - b) miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

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

- 1) część terenu znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

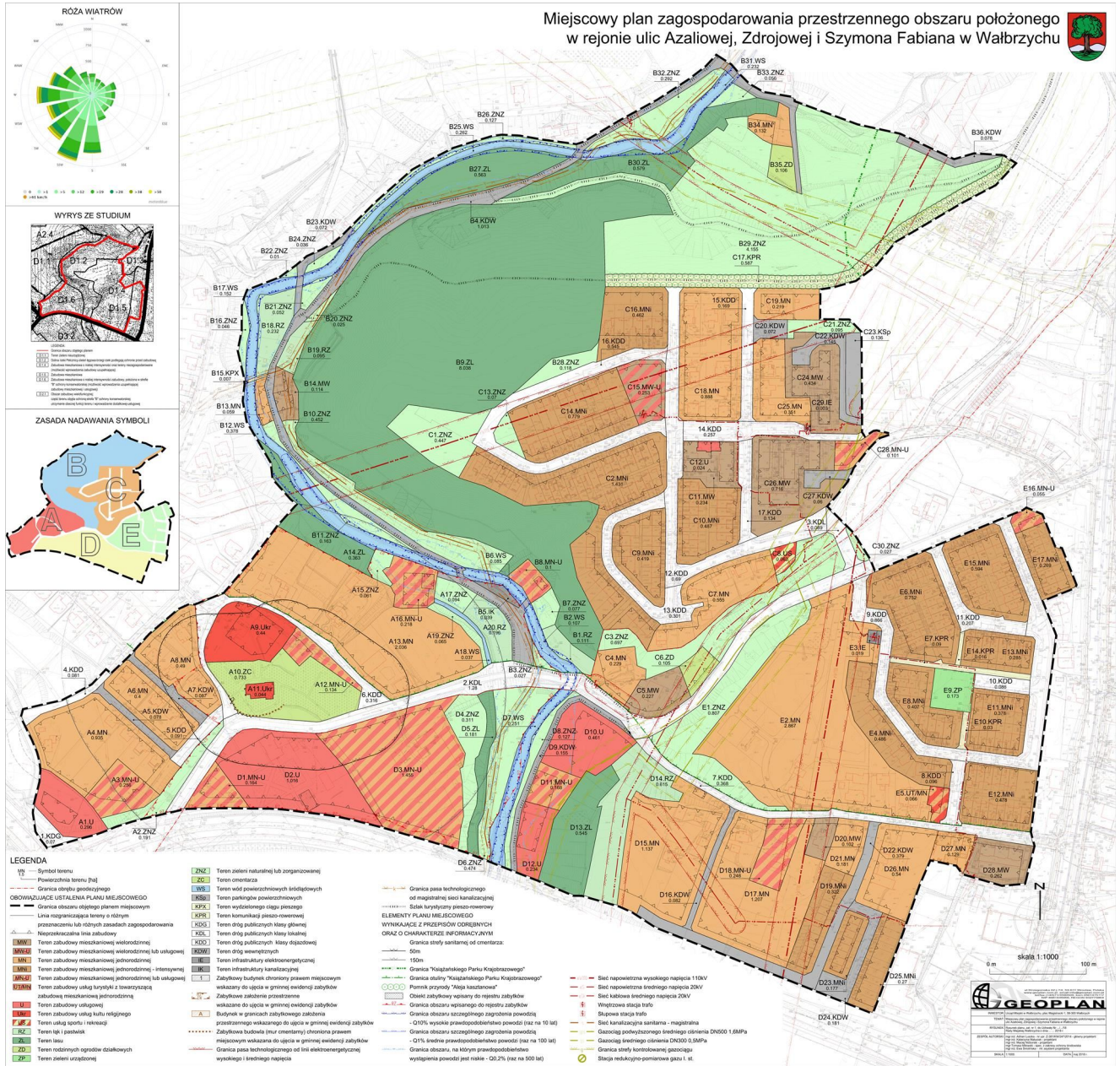
**Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej Wałbrzycha
 z dnia.....2018 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Wałbrzycha

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana
w Wałbrzychu**

Rada Miejska Wałbrzycha, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnić następujących uwag:

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
Pierwsze wyłożenie					
1.	Osoba fizyczna	<p>Brak zgody na przebieg planowanej drogi wewnętrznej przez przedmiotowe działki.</p> <p>Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne wydaje się pozbawione celu urbanistycznego, gdyż wszystkie okoliczne działki posiadają odstęp do drogi publicznej.</p> <p>Co więcej, uwzględniając planowaną szerokość pasa drogowego, linię zabudowy, strefę technologiczną (oddziaływania) od linii wysokiego napięcia oraz przepisy prawa budowlanego należy przyjąć, że zabudowa przedmiotowych działek będzie niemożliwa, co tym samym doprowadzi do wywłaszczenia wnioskodawcy.</p>	<p>obecnie dz. nr 469</p> <p>(dawniej dz. nr: 123/9, 123/6, 462)</p>	D17.MN, D22.KDW	<p>Przyjęte planistyczne rozwiązanie projektowe stanowi naturalną konsekwencję istniejącego układu komunikacyjnego (od wysokości terenu D19.MNi, w kierunku zachodnim), przy założeniu konieczności kompleksowego skomunikowania terenów D15.MN i D17.MN. Działanie to zostało przeanalizowane przez Gminę na etapie tworzenia projektu planu i przyjęto rozwiązanie najbardziej optymalne dla wszystkich mieszkańców/właścicieli nieruchomości. Co więcej ustalono, że dla zapewnienia możliwości dostępu do drogi publicznej, a co za tym idzie – komunikacji dla terenów D15.MN i D17.MN nie jest możliwe ustalenie innego przebiegu drogi D.22KDW. Tym bardziej, że zaprojektowana droga w części przylegającej do granicy jest usytuowana równoległe do istniejącej drogi wojewódzkiej nr 376, z której nie jest dopuszczalne usytuowanie dodatkowych zjazdów. Należy zauważyć, że obszar ten jest rozległy i obejmuje szereg działek gruntu, które mogą zostać dodatkowo podzielone na mniejsze działki z zamiarem zabudowy.</p> <p>W toku procedury planistycznej, począwszy od etapu składania wniosków do planu, strona nie zajęła stanowiska w sprawie oczekiwań planistycznych w odniesieniu do swoich</p>

					<p>nieruchomości. Brak było również stanowiska wnioskodawcy podczas szeroko zakrojonych konsultacji społecznych i roboczych spotkań z mieszkańcami (w ramach których prezentowana była koncepcja z negowanym obecnie przebiegiem drogi wewnętrznej), które odbyły się sześciokrotnie „w miejscu” (w trybie poza ustawą opiszp).</p> <p>Podsumowując – do etapu przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, organ sporządzający projekt mpzp nie otrzymał od strony wyartykułowanego stanowiska odnośnie zamiaru inwestycyjnego w granicach nieruchomości, będących przedmiotem wniesionej uwagi. W tych okolicznościach sporządził projekt planu w sposób racjonalny, zgodnie z obowiązującymi przepisami i sztuką urbanistyczną, analizując przy tym szczegółowo szeroko rozumiane uwarunkowania, w tym wynikające z woli mieszkańców. Projektując układ komunikacyjny nawiązał do ul. Jeżynowej, której „otwarty” charakter w sposób naturalny pozwala na kontynuację drogi wzdłuż al. Gen. Charlsa De Gaulle' A. Przyjęte rozwiązanie w sposób kompleksowy i docelowy umożliwia dostępność nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę do publicznego układu komunikacyjnego, wytyczając zarazem swoiste „korytarze”, przewidziane do realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto wskazania wymaga, że wbrew twierdzeniom Wnioskodawcy, obecnie nie ma już działek o nr 123/6, 123/9 i 462/2. Działki te w 2012 roku zostały połączone, w wyniku czego powstała jedna działka o nr 469. Nie są zatem potwierdzone zarzuty Wnioskodawcy o braku możliwości zagospodarowania poszczególnych ze wskazanych przez niego działek z uwagi na zbyt małą ich powierzchnię. Z tych też względów uwaga nie może zostać uwzględniona.</p>
jw.	jw.	Wskazano na przebieg sieci i strefy technologicznej (oddziaływania) od linii wysokiego napięcia, która uniemożliwia zabudowę działki.	obecnie część dz. nr 469 (dawniej dz. nr 462)	D17.MN, D22.KDW	Przebieg pasa technologicznego od sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz jej parametr wynika z wniosku złożonego przez Tauron i dalej kolejności skutecznego zaopiniowania

					<p>w tym zakresie projektu planu. Należy podkreślić, że ustalenie jej zasięgu nie ma charakteru kategoriowego pod względem braku możliwości ewentualnej zabudowy. Plan jedynie nakazuje jej uwzględnienie, co uznać należy za tożsamy z koniecznością uwzględnienia stanowiska operatora sieci na etapie procesu inwestycyjnego. Ze względów formalnych brak jest możliwości wpisania wprost takiej zależności. Z tych też względów uwaga nie może zostać uwzględniona.</p>
2.	Osoba fizyczna	Brak zgodny na przebieg drogi wewnętrznej przez przedmiotową działkę.	dz. nr 121/4	D16.KDW	<p>Przyjęte planistyczne rozwiązanie projektowe stanowi naturalną konsekwencję istniejącego układu komunikacyjnego tj. sąsiedztwa ul. Fabiana, od której zorganizowany został dojazd do dz. nr 120/12, 466/6 (północny odcinek D16.KDW) oraz zrealizowanej ul. Jeżynowej, przy założeniu konieczności kompleksowego skomunikowania terenów D15.MN i D17.MN.</p> <p>W toku procedury planistycznej, począwszy od etapu składania wniosków do planu, strona nie zajęła stanowiska w sprawie oczekiwań planistycznych w odniesieniu do swojej nieruchomości. Brak było również stanowiska podczas szeroko zakrojonych konsultacji społecznych i roboczych spotkań z mieszkańcami (w ramach których prezentowana była koncepcja z negowanym obecnie przebiegiem drogi wewnętrznej), które odbyły się sześciokrotnie „w miejscu” (w trybie poza ustawą opisz).</p> <p>Podsumowując – do etapu przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, organ sporządzający projekt mpzp nie otrzymał od strony wyartykułowanego stanowiska odnośnie zamiaru inwestycyjnego w granicach nieruchomości, będącej przedmiotem wniesionej uwagi. W tych okolicznościach sporządził projekt planu w sposób racjonalny, zgodnie z obowiązującymi przepisami i sztuką urbanistyczną, analizując przy tym szczegółowo szeroko rozumiane uwarunkowania, w tym wynikające z woli mieszkańców. Projektując układ komunikacyjny powiązał ul. Fabiana z planowaną drogą D22.KDW – na przedłużeniu</p>

					<p>ul. Jeżynowej. Przyjęty łącznik skraca rozwiązanie sięgaczowe drogi D22.KDW, które uznać należałoby za niefunkcjonalne i zagrażające bezpieczeństwu publicznemu na wypadek zaistnienia sytuacji kryzysowych. Ponadto w sposób kompleksowy i docelowy rozwiązuje dostępność nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę do publicznego układu komunikacyjnego. Wskazania wymaga, że działka 121/4 jest położona bezpośrednio przy projektowanej D16.KDW, która wyłącznie w niewielkim zakresie, dla prawidłowego jej przebiegu, została zaprojektowana na tej działce. Co więcej, jak wynika z analizy sytuacyjnej w terenie oraz dostępnych publicznie elektronicznych danych geodezyjnych, droga ta została zlokalizowana na istniejącej „drodze polnej”. Z tych też względów uwaga nie może zostać uwzględniona.</p>
3.	Osoby fizyczne	<p>W projekcie mpzp wyznaczono bez podstawy prawnej szerokość pasa technologicznego obowiązującego od linii elektroenergetycznej po 20m w każdą stronę od osi sieci, z nakazem jego uwzględnienia w wypadku zagospodarowania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej.</p> <p>Wnosi się o zmianę sztywnych zapisów liczbowych dotyczących szerokości pasa technologicznego linii elektroenergetycznej na obowiązek uzyskania stosownych wytycznych i uzgodnień z zarządcą linii każdorazowo przy planowanych zamierzeniach budowlanych.</p>	dz. nr 166/7	C15.MW-U	<p>Przebieg pasa technologicznego od sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz jej parametr wynika z wniosku złożonego przez Tauron i dalej kolejności skutecznego zaopiniowania w tym zakresie projektu planu. Należy podkreślić, że ustalenie jej zasięgu nie ma charakteru kategoriowego pod względem braku możliwości ewentualnej zabudowy. Plan jedynie nakazuje jej uwzględnienie, co uznać należy za tożsame z koniecznością uwzględnienia stanowiska operatora sieci na etapie procesu inwestycyjnego. Ze względów formalnych brak jest możliwości wpisania wprost takiej zależności. Z tych też względów uwaga nie może zostać uwzględniona.</p>
Drugie wyłożenie					
Brak uwag.					

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Wałbrzycha

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana
w Wałbrzychu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
oraz o zasadach ich finansowania**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska Wałbrzycha ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 2077 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana w Wałbrzychu.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/461/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 lutego 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana w Wałbrzychu. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn.zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób w dużej mierze sankcjonujący istniejący stan zagospodarowania oraz w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium, a także z uwzględnieniem wniosków mieszkańców. Projekt miejscowego planu przeznacza przedmiotowy obszar przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową: jednorodziną (MN), w tym intensywną (MNI) oraz wielorodzinną, na zasadzie utrwalenia oraz umożliwienia „dogęszczenia” i kontynuacji istniejącego zainwestowania. Założeniem analizowanego planu, zgodnie z oczekiwaniami społecznymi i sztuką urbanistyczną, jest stworzenie wielofunkcyjnego zespołu o ujęciu strefowym, w którym tereny o różnych funkcjach będą integrowane w zwarte kompleksy, nie tworząc przy tym konfliktogenne sąsiedztwa. W tym celu ograniczono do minimum przemieszanie funkcji mieszkalnej z usługową. Wypracowany został model koncentrujący usługi w miejscach gdzie już funkcjonują, z poszerzeniem ich zasięgu w sposób tworzący zwarte tereny (koncentracja terenów MN-U i U przypada głównie na południowo-zachodnią część obszaru opracowania).

Analizowany teren od strony wschodniej i południowej graniczy i w bardzo niewielkim zakresie pokrywa się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulicy Wrocławskiej i alei de Gaulle’a – rejon ulic Wilczej i Pogodnej w Wałbrzychu – Uchwała Nr X/90/07 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 czerwca 2007r. (w 2014 r. został wniesiony wniosek o zmianę przeznaczenia dla działek 162/9 i 162/11 obręb 1 Szczawienko z funkcji usługowej na mieszkaniową, wobec czego nieruchomości te zostały włączone do granic przedmiotowego opracowania). W 2017 r. wpłynął kolejny wniosek w związku z ww. działkami o przeznaczenie ich pod funkcję mieszkalno-usługową, który został uwzględniony. Na pozostałej części przedmiotowego terenu obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan. W takich okolicznościach proces zabudowywania terenów przebiega na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Instrument ten uznaje się za niedoskonały z punktu widzenia zrównoważonej polityki przestrzennej, w związku z czym uchwalenie planu pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego;

- walory architektoniczne i krajobrazowe – krajobraz obszaru planu cechuje znaczne zróżnicowanie, polegające na współistnieniu terenów zurbanizowanych – kształtujących się w niemal całej południowej oraz wschodniej części – i otwartych (tzw. „zielonych”), dominujących na północy i północnym-zachodzie oraz wzdłuż całej długości przebiegającego tu odcinka rzeki Pełcznicy. Na urozmaicenie krajobrazu w istotny sposób oddziałuje również topografia terenu o dużych amplitudach względnych wysokości nad poziomem morza. Przedmiotowy teren cechuje występowanie zabudowy głównie mieszkaniowej, o zróżnicowanym wyrazie architektonicznym, wynikającym m.in. z różnego czasu powstania (I. poł. XIX w. – XXI w.) oraz typu (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca i szeregowa, zabudowa wielorodzinną). Ponadto w jego granicach znajduje się obszar (historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Szczawienko) i obiekt zabytkowy (kościół parafialny p.w. św. Anny), wpisane do rejestru zabytków, dla których ustalenia planu nakazują uwzględnienie wymagań wynikających z przepisów odrębnych. Analizowany dokument wyznacza dodatkowo zabytkowe założenie, zabytkowe budynki oraz budowle wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których określa konkretne ustalenia mające na celu ich właściwą ochronę. Północno-wschodni kraniec przedmiotowego terenu znajduje się w zasięgu „Książańskiego Parku Krajobrazowego”, którego otulina obejmuje obszar na północ od ulic: Zakole, H. Wieniawskiego oraz Sz. Fabiana. W północno-wschodniej części przebiega ścieżka, prowadząca m.in. do Zamku Książ, porośnięta aleją kasztanową, objętą ochroną w postaci pomnika przyrody. Dla obu ww. obszarów oraz pomnika przyrody plan nakazuje uwzględnienie przepisów odrębnych. Wszystkie ww. walory zostały uwzględnione

w procesie projektowym, poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, określenie – wpływających również na krajobraz – właściwych parametrów i wskaźników zabudowy, zasad sytuowania zabudowy uzupełniającej, dostosowanie koncepcji projektowej do skomplikowanej topografii oraz objęcie ochroną wszystkich elementów cennych pod względem kulturowym i przyrodniczym. Jak już wspomniano wyżej, założeniem analizowanego planu jest stworzenie wielofunkcyjnego zespołu o ujęciu strefowym, w którym tereny o różnych funkcjach będą integrowane w zwarte kompleksy, nie tworząc przy tym konfliktogenego sąsiedztwa. W tym celu ograniczono do minimum przemieszanie funkcji mieszkalnej z usługową. Wypracowany został model koncentrujący usługi w miejscach gdzie już funkcjonują, z poszerzeniem ich zasięgu w sposób tworzący zwarte tereny.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Północno-wschodni kraniec przedmiotowego terenu znajduje się w zasięgu „Książańskiego Parku Krajobrazowego”, którego otulina obejmuje obszar na północ od ulic: Zakole, H. Wieniawskiego oraz Sz. Fabiana. W północno-wschodniej części przebiega ścieżka, prowadząca m.in. do Zamku Książ, porośnięta aleją kasztanową, objętą ochroną w postaci pomnika przyrody. Dla obu ww. obszarów oraz pomnika przyrody plan nakazuje uwzględnienie przepisów odrębnych.

Na przedmiotowym obszarze występują leśne użytki gruntowe, jednak nie zaistniała konieczność wszczęcia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, gdyż zachowano je i nadano im przeznaczenie ZL – teren lasu. Istniejące grunty rolne zaliczają się do chronionych (III klasa bonitacyjna), położone są jednak w granicach administracyjnych miasta, wobec czego nie jest wymagana zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - w zależności od przeznaczenia – na poziomie 2%-90%. Wartość 2% dotyczy terenu zabudowy usługowej i stanowi usankcjonowanie stanu istniejącego. Dla terenu Ukr – usług kultu religijnego nie został ustalony ww. wskaźnik, co wynika z faktycznego zainwestowania działki. Jednocześnie udział procentowy pbc do 90% można uznać za mający znaczny pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Dodatkowo plan wyznacza tereny lasu oraz łąk i pastwisk z zakazem zabudowy, które łącznie z terenami: rodzinnych ogrodów działkowych, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej lub zorganizowanej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz cmentarza, tworzą przeważnie ciągły system „obszarów zielonych”. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, uwzględniając obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków (ustalając dla nich konieczność uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych) oraz chroniąc zapisami planu zabytkowe założenie przestrzenne, zabytkowe budynki oraz budowle, wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej, znajdujące się tak w granicach, jak i poza obszarem planu;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę względem której inwestor posiada prawo do dysponowania, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym dróg publicznych), wprowadza standardy akustyczne dla terenów zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej – intensywnej, mieszkaniowo-usługowej, usług sportu i rekreacji i rodzinnych ogrodów działkowych, a także wyznacza granicę strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu. Dodatkowo uwzględnia obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie (raz na 500 lat). Zastosowane ustalenia mają na uwadze

bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni w dużej mierze zurbanizowanej, w większości posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej. Przewiduje wprowadzenie niewielkiego odcinka drogi publicznej, łączącego ul. Jaworową z ul. Zdrojową, a także niektóre odcinki będą wymagały dostosowania do wprowadzonych w uchwale parametrów technicznych. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę, głównie poprzez jej dogęszczenie oraz poszerzenie zasięgu. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta;

- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego, realizację terenów wydzielonego ciągu pieszego oraz komunikacji pieszo-rowerowej, jak również wprowadzenie – sankcjonujących stan faktyczny – przeznaczeń: usług kultu religijnego, cmentarza, rodzinnych ogrodów działkowych, czy umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Dodatkowo przedmiotowe opracowanie uwzględnia potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze i wprowadza tereny: łąk i pastwisk, lasu, zieleni urządzonej zieleni naturalnej lub zorganizowanej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wpływających na jakość życia ogółu mieszkańców;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zabezpiecza tereny infrastruktury elektroenergetycznej i kanalizacyjnej. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i umożliwienie składania wniosków, ogłoszenia o dwukrotnym wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu z umożliwieniem składania uwag, jak również przeprowadzenie dyskusji publicznej (w ramach procedury planistycznej). Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, następnie o wyłożeniu do publicznego wglądu, także projekt planu wraz z prognozą udostępniane były na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Uwagi do projektu planu mogły być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, natomiast uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko - za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym. Ponadto koncepcja przedmiotowego opracowania przystąpiła do projektu „Przestrzeń dla partycypacji”, w ramach którego odbyło się 6 kolejnych otwartych spotkań konsultacyjnych, na których m.in.: prezentowano cel, zakres i przebieg prac nad projektem oraz wyniki wielopłaszczyznowych analiz z wnioskami, umożliwiono zainteresowanym złożenie postulatów i branie czynnego udziału w kształtowaniu przedmiotowego miejscowego planu. Informacje o ww. spotkaniach każdorazowo ogłaszano m.in. na stronach internetowych: Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, czy Biuletynu Informacji Publicznej.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXVIII/461/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana w Wałbrzychu, Rada Miejska Wałbrzycha podjęła dnia 28 lutego 2017r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Wałbrzycha kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego;

- ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz możliwości składania uwag;

- rozpatrzył 23 złożone uwagi, z których 20 zostało uwzględnionych w całości, pozostałe 3 – nieuwzględnione;

- ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami i możliwości składania uwag oraz uznał za zasadne wyłożenie go w ograniczonym zakresie, tj. wyłącznie dla terenów względem których w wyniku rozpatrzenia uwag zostały wprowadzone zmiany;

- podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie zostały wniesione uwagi;

- przedłożył radzie miasta projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego, realizację terenów pieszych i pieszo-rowerowych, jak również wprowadzenie – sankcjonujących stan faktyczny – przeznaczeń: usług kultu religijnego, cmentarza, rodzinnych ogrodów działkowych, czy umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Uwzględni również potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze poprzez realizację terenów: łąk i pastwisk, lasu, zieleni urządzonej zieleni naturalnej lub zorganizowanej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne dla miasta i gminy Wałbrzych, prognoza oddziaływania na środowisko), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami do planu, również tymi złożonymi podczas spotkań konsultacyjnych „Przestrzeń dla partycypacji”) oraz inne (analiza spadków terenu sporządzona pod kątem zasadności ekonomicznej wykorzystania gruntów pod zabudowę), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Wałbrzychu obsługiwany jest przez Zarząd Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta. W granicach samego obszaru opracowania nie występują przystanki autobusowe, ale zlokalizowane są w jego bezpośrednim sąsiedztwie, tj. przy ul. Wrocławskiej oraz al. Gen. Charlesa de Gaulle'a. Ponadto w odległości ok. 800 m w linii prostej na południowy - wschód od południowej granicy planu położona jest stacja kolejowa „Wałbrzych-Szczawienko”.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy wprowadza następujące przeznaczenia: teren wydzielonego ciągu pieszego oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej. Ponadto, większość dróg w granicach opracowania posiada w swoich liniach rozgraniczających chodniki z jednej lub obu stron. Warto dodatkowo podkreślić, że ustalenia planu nie wykluczają możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów również na innych obszarach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha, stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXVII/686/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 października 2014 r. Opracowanie to nie wskazuje konkretnych obszarów, dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu, a jedynie dokonuje analizy: wniosków do dokumentów planistycznych, wydanych decyzji o warunkach zabudowy, obowiązującego (na czas sporządzania ww. analizy) Studium uwarunkowań i kierunków gospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zawarte w analizie wytyczne odnoszące się do ew. zmiany obowiązujących ówczesnie miejscowych planów nie mają zastosowania do przedmiotowego obszaru opracowania, gdyż niemal w całości dotyczy on terenu, na którym nie obowiązuje żaden miejscowy plan. Wśród wymienianych w ww. opracowaniu wniosków, część odnosi się do nieruchomości zawierających się w granicach omawianego planu i wnosi o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu, co świadczy o zainteresowaniu terenem ze strony inwestorów. Jednocześnie przedmiotowe opracowanie (tj. analiza zmian) uznaje, że aktualne pokrycie miasta planami miejscowymi nie jest zadowalające, a kolejność sporządzania nowych powinna wynikać nie tylko z dokonanych w niej analiz. Dodatkowo należy w tym miejscu zasignalizować, że wiodącą przesłanką do opracowania omawianego miejscowego planu jest udział Miasta w projekcie „Przestrzeń dla partycypacji”, o czym mowa w Analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Azaliowej, Zdrojowej i Szymona Fabiana w Wałbrzychu”, opracowanej w grudniu 2016 r.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet miasta. Obliczenia prognozy finansowej wykazały, że wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) jest dodatnia, co oznacza, że uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń przyniesie miastu zyski finansowe. Obszar planu jest w dużym stopniu zabudowany, wyznaczono ok. 47.200 m² powierzchni nowych terenów pod funkcję mieszkalną oraz 16.300 m² – pod działalność gospodarczą, na których może powstać ok. 16.000 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej oraz ok. 15.000 m² powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej, co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od budynków i gruntów wraz z sukcesywną zabudową tych terenów. Ponadto przewiduje się dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości, a także dochody ze sprzedaży nieruchomości miasta o łącznej powierzchni ok. 2,31 ha oraz renty planistycznej. Tereny obsługiwane są istniejącą siecią dróg oraz infrastrukturą techniczną. Projektuje się jedynie budowę niewielkiego odcinka drogi publicznej, łączącego ul. Jaworową z ul. Zdrojową o długości 50m oraz odcinka ul. Azaliowej o długości 140 m.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.