

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości w Wałbrzychu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XV/135/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości w Wałbrzychu

Rada Miejska Wałbrzycha

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości w Wałbrzychu nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha", które zostało przyjęte Uchwałą Nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r.,

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości w Wałbrzychu, zwany dalej "planem miejscowym".

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XV/135/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 sierpnia 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości w Wałbrzychu, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do tej uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".

3. Załącznikami do uchwały 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

4. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu – 12⁰;
- 2) „**głównej połaci dachu**” – należy przez to rozumieć płaszczyzny pokrycia dachu:
 - a) z wykluczeniem: facjat, lukarn, wolich oczu, wieżyczek, zadaszeń nad wejściami oraz otwartymi płaszczyznami budynków,
 - b) stanowiące minimum – 70% powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą całego dachu;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:

- a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - b) wejściowych do budynku schodów i pochylni na maksymalną odległość – 2 m,
 - c) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
 - d) budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 4) **"obowiązującej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:
- a) rzut każdej z elewacji budynku na obowiązujące linie zabudowy musi się pokrywać z ich zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 70% (rozliczanej osobno dla każdej z tych elewacji), natomiast pozostała ich część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny,
 - b) dopuszcza się wykroczenie przed zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy:
 - wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - wejściowych do budynku schodów i pochylni na maksymalną odległość – 2 m,
 - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
 - budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 5) **„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;
- 6) **„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;
- 7) **„przeznaczeniu towarzyszącym”** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 8) **„teren”** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 9) **„usłudze publicznej”** – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **„usłudze uciążliwej”** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 11) **„uzupełniającym sposobie zagospodarowania”** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 30%;
- 12) **„uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej”** – należy przez to rozumieć wyłącznie:
- a) gazowe sieci dystrybucyjne z wyłączeniem wysokich ciśnień,
 - b) elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne z wyłączeniem wysokich napięć,
 - c) pozostałe sieci infrastruktury technicznej niebędące sieciami gazowymi i elektroenergetycznymi;
- 13) **„wiacie parkingowej”** – należy przez to rozumieć budowlę posiadającą zadaszenie wsparte na konstrukcji oraz mogące posiadać przegrody pionowe tworzące ściany od maksymalnie trzech stron (bocznych i tylnej) o minimalnym udziale ażurowości – 50%;
- 14) **"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) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 7) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 8) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- 9) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 10) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 12) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 13) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 14) **ZD** – teren rodzinnych ogrodów działkowych;
- 15) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 16) **ZZO** – teren zieleni zorganizowanej;
- 17) **WUH** – teren urządzeń wodnych;
- 18) **KSg** – teren garaży;
- 19) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 20) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 21) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 22) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 23) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 24) **KPX** – teren wydzielonego ciągu pieszego;
- 25) zabytkowy budynek chroniony prawem miejscowym;
- 26) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 27) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 10 kV.

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

- 1) granica terenu zamkniętego niezbędnego dla obronności państwa;
- 2) granica historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Stare Miasto wpisanego do rejestru zabytków, nr 712/683/Wł;
- 3) cały obszar mpzp – udokumentowane złoża węgla kamiennego "CHROBRY" (id: 398);
- 4) granica strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza – 150 m;
- 5) sieć napowietrzna średniego napięcia – 10 kV;
- 6) sieć kablowa średniego napięcia – 10 kV;
- 7) wewnętrzna stacja transformatorowa;

- 8) podziemny przebieg rzeki Pełcznicy;
- 9) granica podobszaru rewitalizacji nr 3 "Śródmieście" powstałego w wyniku połączenia obszaru zdegradowanego Śródmieścia (nr 12) z obszarami przemysłowymi Starej Kopalni (nr 17) i Porcelany Krzysztof (nr 20) – poza obszarem mpzp;
- 10) granica podobszaru rewitalizacji nr 6 "Podgórze" pokrywającego się ze zdegradowanym podobszarem centralnej części Podgórza (nr 13).

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 7 ÷ 24 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §22 uchwały.

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

- 1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się:
 - a) zachowanie oraz prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, bez możliwości ich: odbudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - b) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub ich części wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, bez możliwości ich: odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, z możliwością w ramach termomodernizacji dodatkowego przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25 m,
 - c) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub ich części cofniętych względem obowiązujących linii zabudowy, bez konieczności zbliżenia się do nich,
 - d) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania,
 - e) odbudowę zabudowy, z możliwością odtworzenia jej niezgodnych z ustaleniami planu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - f) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy odrębne,
 - g) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie – 5% oraz do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi w zakresie:
 - powierzchni biologicznie czynnej,
 - wysokości zabudowy,
 - intensywności zabudowy,
 - powierzchni zabudowy;
- 2) w wypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub lokali, dopuszcza się uznanie istniejącego wskaźnika przynależnych miejsc do parkowania jako spełnienie wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 3) ustalona obowiązująca linia zabudowy odnosi się wyłącznie do pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w granicach działki budowlanej;
- 4) ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej mają nadrzędną moc w odniesieniu do ustaleń szczegółowych w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) 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 **MN** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **MW** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) na terenach: **MW/U, MW-U, MN-U** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) na terenach **UP** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) na terenach **ZD, ZP** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu miejscowego znajduje się historyczny układ urbanistyczny Dzielnicy Stare Miasto wpisany do rejestru zabytków – nr 712/683/Wł, w jego granicach należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym następujące zabytkowe budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) 1 – budynek (bud. przeł. XIX/XX w.), pl. Bohaterów Pracy 1, dla którego w szczególności ustala się:
 - nakaz zachowania bryły budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,
 - nakaz zachowania ceglanych ścian elewacji,
 - nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji w zakresie: gzymsów, blend, pilastrów i ryzalitów,
 - nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
 - b) 2 – budynek (bud. 1927 r.), ul. Adama Mickiewicza 69, dla którego w szczególności ustala się:
 - nakaz zachowania bryły budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,
 - nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
 - nakaz zachowania na elewacji frontowej rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji frontowej w zakresie: gzymsów, obramieni okiennych i drzwiowych, pilastrów, boniowanego parteru i naroży budynku,
 - nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,

c) 3 – budynek (bud. 1932 r.), ul. Bartosza Głowackiego 7A, 4 – budynek (bud. 1932 r.), ul. Bartosza Głowackiego 7B, 5 – budynek (bud. 1932 r.), ul. Bartosza Głowackiego 7C, 6 – budynek (bud. 1932 r.), ul. Bartosza Głowackiego 7D, 7 – budynek (bud. 1932 r.), ul. Cicha 1, 8 – budynek (bud. 1932 r.), ul. Cicha 2, 9 – budynek (bud. 1932 r.), ul. Cicha 3, 10 – budynek (bud. 1932 r.), ul. Cicha 4, 14 – budynek (bud. 1932 r.), ul. Mączna 1, 15 – budynek (bud. 1926 r. – 1931 r.), ul. Mączna 4, 16 – budynek (bud. 1926 r. – 1931 r.), ul. Mączna 5, 17 – budynek (bud. 1931 r.), ul. Mączna 6, 18 – budynek (bud. 1931 r.), ul. Mączna 7, 47 – budynek (bud. 1925 r. – 1926 r.), ul. Rolnicza 3A, 48 – budynek (bud. 1927 r.), ul. Rolnicza 3B, 49 – budynek (bud. 1927 r.), ul. Rolnicza 3C, 50 – budynek (bud. 1927 r.), ul. Rolnicza 4A, dla których w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz zachowania ceglanych ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji w zakresie: płaskorzeźb, pilastrów, ryzalitów, kamiennych cokołów, daszków nad wejściami wraz ze wspornikami,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- dopuszczenie stosowania okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji i dachu,
- stosowanie do pokrycia głównych połaci dachów dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,

d) 11 – część budynku (bud. 1843 r.), ul. Cicha 5, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz zachowania ceglanych ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji frontowej i tylnej w zakresie: gzymsów i obramieni okiennych,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,

e) 12 – część budynku (bud. b.d.), ul. Cicha 5, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania wystroju attyki,

f) 13 – budynek (bud. b.d.), ul. Cicha 5, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania ceglanych ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania i odtworzenia gzymsów,

g) 19 – budynek (bud. 1906 r.), ul. Niepodległości 2, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- dopuszczenie stosowania okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji,

- stosowanie do pokrycia głównej połaci dachu od strony elewacji frontowej dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,

h) 20 – budynek (bud. 1906 r.), ul. Niepodległości 4, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji z zachowaniem płaszczyzn ceglanych,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania wystroju elewacji frontowej w zakresie: gzymsu, obramieni okiennych i drzwiowych oraz kompozycji facjaty,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- dopuszczenie stosowania okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji,
- stosowanie do pokrycia głównych połaci dachu dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,

i) 21 – budynek (bud. b.d.), ul. Niepodległości 7, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania kamiennego cokołu,
- dopuszczenie stosowania okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji,
- stosowanie do pokrycia głównych połaci dachu dachówki,

j) 22 – budynek (bud. 1899 r.), ul. Niepodległości 14, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji frontowej i bocznej – północnej w zakresie: gzymsów, obramieni okiennych oraz blend,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- dopuszczenie stosowania okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji,
- stosowanie do pokrycia głównych połaci dachu dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,

k) 23 – budynek (bud. 1938 r.), ul. Niepodległości 17, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji frontowej w zakresie: gzymsu, obramieni okiennych i drzwiowych, boniowanego parteru oraz kompozycji facjaty,
- nakaz zachowania od strony elewacji tylnej balkonów wraz z balustradami,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,

- stosowanie do pokrycia głównych połaci dachu dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,
- l) 24 – część budynku (bud. 1931 r.), ul. Niepodległości 24, dla którego w szczególności ustala się:
- nakaz zachowania bryły budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,
 - nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji z zachowaniem płaszczyzn kamiennych,
 - nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji frontowej w zakresie: gzymsu, obramieni okiennych i drzwiowych, kamiennego wykończenia części parteru oraz kompozycji facjat,
 - nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
 - dopuszczenie stosowania okien połaciowych od strony elewacji tylnej w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji,
 - stosowanie do pokrycia głównych połaci dachu dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,
- m) 25 – budynek (bud. 1932 r.), ul. Niepodległości 28, 27 – budynek (bud. 1925 r. – 1930 r.), ul. Niepodległości 30, dla których w szczególności ustala się:
- nakaz zachowania bryły budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,
 - nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji z zachowaniem płaszczyzn ceglanych,
 - nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji frontowej w zakresie: gzymsu, obramieni okiennych i drzwiowych, klatki schodowej – bud. nr 25, parapetów oraz ceglanej elewacji parteru,
 - nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
 - stosowanie do pokrycia głównych połaci dachów dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,
- n) 26 – budynek (bud. 1930 r.), ul. Niepodległości 29, 29 – budynek (bud. 1930 r.) ul. Niepodległości 31, 30 – budynek (bud. 1930 r.) ul. Niepodległości 33, 31 – budynek (bud. 1930 r.), ul. Niepodległości 35, dla których w szczególności ustala się:
- nakaz zachowania bryły budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,
 - nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji z zachowaniem płaszczyzn ceglanych,
 - nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji w zakresie: obramienia drzwiowego od strony elewacji frontowej – bud nr. 30, daszków nad wejściami od strony elewacji tylnej wraz ze wspornikami oraz ceglanej elewacji parteru,
 - nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
 - dopuszczenie stosowania okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji,
 - stosowanie do pokrycia głównej połaci dachów dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,
- o) 28 – budynek (bud. bd.), ul. Niepodległości 30A, dla którego w szczególności ustala się:
- nakaz zachowania bryły budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,
 - nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji z zachowaniem płaszczyzn ceglanych,
 - nakaz zachowania od strony elewacji frontowej wystroju attyki,

p) 32 – budynek (bud. 1899 r.), ul. Piotra Skargi 27, 33 – budynek (bud. 1899 r.), ul. Piotra Skargi 27A, 34 – budynek (bud. 1935 r.), ul. Piotra Skargi 28, 35 – budynek (bud. 1899 r.), ul. Piotra Skargi 29, 44 – budynek (bud. 1876 r.), ul. Rolnicza 1, 45 – budynek (bud. 1891 r.), ul. Rolnicza 2, 46 – budynek (bud. 1892 r.), ul. Rolnicza 3, dla których w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- dopuszczenie stosowania okien w płaszczyźnie dachu w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji,
- stosowanie do pokrycia głównych połaci dachów dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,

q) 36 – budynek (bud. 1881 r.), ul. Piotra Skargi 39, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz zachowania ceglanych ścian elewacji,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- nakaz zachowania wystroju elewacji w zakresie: gzymsów, obramieni okiennych i drzwiowych oraz blend,
- nakaz odtworzenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

r) 37 – budynek (bud. 1838 r.), ul. Piotra Skargi 39A, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- nakaz odtworzenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- dopuszczenie stosowania okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji,
- stosowanie do pokrycia głównych połaci dachu dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,

s) 38 – budynek (bud. bd.), ul. Piotra Skargi 42, 39 – budynek (bud. bd.), ul. Piotra Skargi 43, 40 – budynek (bud. bd.), ul. Piotra Skargi 44, 41 – budynek (bud. bd.), ul. Piotra Skargi 45, 42 – budynek (bud. bd.), ul. Piotra Skargi 46, dla których w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- nakaz zachowania wystroju attyki,

t) 51 – budynek (bud. bd.), ul. Rolnicza 5, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,

- dopuszczenie stosowania okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji,
- stosowanie do pokrycia głównych połaci dachów dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,

u) 52 – budynek (bud. 1891 r.), ul. Rolnicza 6, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania wystroju attyki,

v) 53 – budynek (bud. b.d.), ul. Mączna 1A, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji z zachowaniem płaszczyzn ceglanych,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- nakaz zachowania wystroju elewacji w zakresie: deskowania międzyokiennego oraz na narożach przybudówki,
- stosowanie do pokrycia głównych połaci dachów dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły,

w) 54 – budynek (bud. b.d.), ul. Modlińska 3, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania kompozycji facjaty,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- dopuszczenie stosowania okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji,
- stosowanie do pokrycia głównych połaci dachu dachówki w kolorze naturalnego koloru cegły;

3) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych "OW" obserwacji archeologicznej historycznej miejscowości o średniowiecznej genezie, tożsamą z granicami historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, w jej zasięgu ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla kamiennego „CHROBRY” (id: 398);
- 2) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obszary górnicze zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią 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;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, 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) wyznacza się pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 10 kV – po 7,5 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu którego ustala się:
 - a) nakaz jego uwzględnienia w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek,
 - b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 2) na obszarze planu miejscowego występuje strefa z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz lokalizowania:
 - a) nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności bez możliwości ich podłączenia do sieci wodociągowej,
 - b) studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) na obszarze planu miejscowego znajduje się podobszar rewitalizacji nr 6 "Podgórze" pokrywający się ze zdegradowanym podobszarem centralnej części Podgórza (nr 13).

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) ustalenia dotyczące szerokości terenów dróg publicznych i wewnętrznych nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ścieg na zakrętach;
- 3) dopuszcza się skablowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym, z dopuszczeniem zachowania linii napowietrznych,
 - b) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wyłącznie w wykonaniu wewnętrznym lub wbudowanych w bryłę budynku;

- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 9) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 10) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 4.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: F9.MW, F18.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) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5 m;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - maksymalna 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,
 - minimalna 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) innej maksymalna – 6 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8,
 - b) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,25,
 - c) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 45%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 7) geometria głównych połaci dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy: płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – 30° ÷ 40° ,
 - b) zabudowy innej – dachy: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 40° ;
- 8) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych:
 - a) budynków mieszkalnych w formie dachówki,
 - b) zabudowy innej w formie:
 - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;

- 9) kolorystyka głównych połaci dachów:
- a) budynków mieszkalnych:
 - o dachach dwuspadowych i wielospadowych w tonacji czerwieni,
 - o dachach płaskich w tonacji: czerwieni, szarości i czerni,
 - b) zabudowy innej w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 10) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy:
- a) wiat parkingowych,
 - b) wiat na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych na terenie **F18.MW** od strony terenu **2.KDZ**;
- 11) 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:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:

- 1) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym;
- 2) blachy:
 - a) o profilu falistym i trapezowym,
 - b) gładkiej wyłącznie ocynkowanej;
- 3) siatki wyłącznie ocynkowanej;
- 4) płyt OSB.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego A1.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) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5 m;

- 3) wysokość zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego – A:
 - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych:
 - maksymalna 5 kondygnacji nadziemnych – 19 m,
 - minimalna 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) innej maksymalna – 12 m;
- 4) wysokość zabudowy poza granicami wydzielenia wewnętrznego – A:
 - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi oraz usługowych z lokalami mieszkalnymi:
 - maksymalna 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,
 - minimalna 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych:
 - maksymalna 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,
 - minimalna 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) innej maksymalna – 12 m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) w granicach wydzielenia wewnętrznego – A:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 3,5,
 - minimalna – 0,1,
 - b) poza granicami wydzielenia wewnętrznego – A:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 3,
 - minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 30%,
 - b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi – 15%;
- 8) geometria głównych połaci dachów – dachy: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 50°;
- 9) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 10) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych,

- 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, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi, usługowego z lokalami mieszkalnymi oraz usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem i magazynowania opału,
 - f) warsztatów i myjni samochodowych,
 - g) stacji kontroli pojazdów,
 - h) stacji paliw,
 - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
 - j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 2) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B1.MW-U, C3.MW-U, C11.MW-U, C13.MW-U, D2.MW-U, D4.MW-U, E2.MW-U, E4.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) na terenach: **B1.MW-U, C3.MW-U, C11.MW-U, C13.MW-U, D2.MW-U, D4.MW-U, E4.MW-U** wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) na terenie **E2.MW-U** wiaty parkingowe, na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych i związane z działalnością sportowo – rekreacyjną,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzania infrastruktury technicznej,

- g) zieleni urządzona,
 - h) na terenie **D2.MW-U** wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5 m;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) budynków: mieszkalnych oraz mieszkalnych z lokalami usługowymi:
 - maksymalna 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,
 - minimalna na terenach: **B1.MW-U, C3.MW-U, C13.MW-U, D2.MW-U, D4.MW-U** – 3 kondygnacje nadziemne,
 - minimalna na terenach: **C11.MW-U, E4.MW-U** – 2 kondygnacje nadziemne,
 - minimalna na terenie **E2.MW-U** – 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) budynków: usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych:
 - maksymalna 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
 - minimalna na terenach: **B1.MW-U, C3.MW-U, C13.MW-U, D2.MW-U, D4.MW-U** – 3 kondygnacje nadziemne,
 - minimalna na terenach: **C11.MW-U, E4.MW-U** – 2 kondygnacje nadziemne,
 - minimalna na terenie **E2.MW-U** – 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) innej:
 - maksymalna na terenach: **B1.MW-U, C3.MW-U, C11.MW-U, C13.MW-U, D2.MW-U, D4.MW-U, E4.MW-U** – 6 m,
 - maksymalna na terenie **E2.MW-U** – 12 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8,
 - na terenach: **B1.MW-U, C11.MW-U, D2.MW-U, D4.MW-U, E4.MW-U** maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,25,
 - na terenach: **C3.MW-U, C13.MW-U, E2.MW-U** maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,7,
 - minimalna – 0,1,
 - b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,4,
 - na terenach: **B1.MW-U, C11.MW-U, D2.MW-U, D4.MW-U, E4.MW-U** maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,75,
 - na terenach: **C3.MW-U, C13.MW-U, E2.MW-U** maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,1,
 - minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 45%,
 - b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi – 35%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 30%,

- b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi – 20%;
- 7) geometria głównych połaci dachów:
 - a) dachy: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 50⁰,
 - b) dopuszcza się dla budynków i połaci dachów od strony dróg publicznych nachylenie – do 60⁰;
- 8) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 10) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy:
 - a) wiat parkingowych,
 - b) wiat na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych na terenach:
 - **B1.MW-U, D2.MW-U,**
 - **D4.MW-U** od strony terenu **2.KDZ,**
 - **E2.MW-U** od strony terenu **7.KDD,**
 - c) na terenie **E2.MW-U** wiat związanych z działalnością sportowo – rekreacyjną;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 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, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi, usługowego z lokalami mieszkalnymi oraz usługowego.

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

- 1) dopuszczenie przebiegu rzeki Pełcznicy w formie podziemnej – skanalizowanej na terenie **D2.MW-U**, którą należy uwzględnić w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek;
- 2) zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem i magazynowania opału,
 - f) warsztatów i myjni samochodowych,
 - g) stacji kontroli pojazdów,
 - h) stacji paliw,
 - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

- j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 3) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego F6.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) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzania infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszalnymi oraz usługowych:
 - maksymalna 3 kondygnacje nadziemne – 13 m,
 - minimalna 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) innej maksymalna – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,35,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,8,
 - minimalna – 0,1,
 - b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszalnymi lub usługowymi –
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,4,
 - minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 45%,
 - b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszalnymi lub usługowymi – 35%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 30%,

- b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi – 20%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
 - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych – dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – 20° do 50°,
 - b) zabudowy innej – dachy: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 30°;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych:
 - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych w formie dachówki,
 - b) zabudowy innej w formie:
 - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów:
 - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych o dachach dwuspadowych lub wielospadowych w tonacji czerwieni,
 - b) zabudowy innej w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy wiat parkingowych;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 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, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi, usługowego z lokalami mieszkalnymi oraz usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem i magazynowania opału,
 - f) warsztatów i myjni samochodowych,
 - g) stacji kontroli pojazdów,
 - h) stacji paliw,
 - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
 - j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:

- a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
- b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
- c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
- d) płyt OSB.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B5.MW/U, B6.MW/U, C10.MW/U, C14.MW/U, D5.MW/U, D6.MW/U, E1.MW/U, E3.MW/U, E6.MW/U, F12.MW/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) towarzyszące pod zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) na terenach: **D5.MW/U, D6.MW/U** wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5 m;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: mieszkalnych lub mieszkalnych z lokalami usługowymi:
 - maksymalna 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,
 - minimalna 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) innej maksymalna – 6 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8,
 - b) na terenach: **B5.MW/U, B6.MW/U, C10.MW/U, C14.MW/U, D5.MW/U, D6.MW/U, E1.MW/U, E3.MW/U, F12.MW/U** maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,25,
 - c) na terenie **E6.MW/U** maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,7,
 - d) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 45%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 7) geometria głównych połaci dachów:
 - a) na terenach: **B6.MW/U, C14.MW/U, D6.MW/U, E1.MW/U, E3.MW/U** budynków mieszkalnych lub mieszkalnych z lokalami usługowymi – dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – 30° do 50°,

- b) na terenach: **B5.MW/U, C10.MW/U, D5.MW/U, E6.MW/U, F12.MW/U** budynków mieszkalnych lub mieszkalnych z lokalami usługowymi:
- dachy: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 50⁰,
 - dopuszcza się dla budynków i połączeń dachów od strony dróg publicznych nachylenie – do 60⁰,
- c) zabudowy innej – dachy: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 30⁰;
- 8) pokrycie głównych połączeń dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych:
- a) na terenach: **B6.MW/U, C14.MW/U, D6.MW/U, E1.MW/U, E3.MW/U** budynków mieszkalnych lub mieszkalnych z lokalami usługowymi w formie dachówki,
- b) na terenach: **B5.MW/U, C10.MW/U, D5.MW/U, E6.MW/U, F12.MW/U** budynków mieszkalnych lub mieszkalnych z lokalami usługowymi w formie:
- dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- c) zabudowy innej w formie:
- dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystyka głównych połączeń dachów:
- a) na terenach: **B6.MW/U, C14.MW/U, D6.MW/U, E1.MW/U, E3.MW/U**:
- budynków mieszkalnych lub mieszkalnych z lokalami usługowymi w tonacji czerwieni,
 - zabudowy innej w tonacji: czerwieni, szarości i czerni,
- b) na terenach: **B5.MW/U, C10.MW/U, D5.MW/U, E6.MW/U, F12.MW/U** w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 10) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy:
- a) wiat parkingowych,
- b) wiat na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych na terenach:
- **B6.MW/U, D5.MW/U, D6.MW/U**,
 - **E1.MW/U** – poza granicami wydzielenia wewnętrznego – B,
 - **E3.MW/U** – poza granicami wydzielenia wewnętrznego – C,
 - **E6.MW/U** od strony terenu **7.KDD**;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
- c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
- d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych,
- 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, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego lub mieszkalnego z lokalami usługowymi.

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

- 1) dopuszczenie przebiegu rzeki Pelcznicy w formie podziemnej – skanalizowanej na terenach **D5.MW/U**, **D6.MW/U**, którą należy uwzględnić w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek;
- 2) na terenie **B6.MW/U** w granicach wydzielenia wewnętrznego – D dopuszcza się lokalizowanie garaży:
 - a) wyłącznie w technologii murowanej,
 - b) o powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – nie ustala się;
- 3) zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem i magazynowania opału,
 - f) warsztatów i myjni samochodowych,
 - g) stacji kontroli pojazdów,
 - h) stacji paliw,
 - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
 - j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 4) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego F8.MN ustala się przeznaczenie 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:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - b) innej – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,6,

- b) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,
- c) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 35%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy: płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – $30^{\circ} \div 40^{\circ}$,
 - b) zabudowy innej – dachy: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 40° ;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy wiat parkingowych;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² 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, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem i magazynowania opału,
 - f) warsztatów i myjni samochodowych,
 - g) stacji kontroli pojazdów,
 - h) stacji paliw,
 - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
 - j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 2) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,

- gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
- c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
- d) płyt OSB.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B2.MN-U, C7.MN-U, C17.MN-U, F1.MN-U, F15.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:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - b) innej – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,6,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,
 - minimalna – 0,1,
 - b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi –
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,4,
 - minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 40%,
 - b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi – 35%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 35%,
 - b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi – 20%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
 - a) na terenach: **B2.MN-U, F1.MN-U, F15.MN-U, C17.MN-U** budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych – dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – 20⁰ do 50⁰,
 - b) na terenie **C7.MN-U** budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych:
 - dachy – płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 50⁰,

- dopuszcza się dla budynków i połączeń dachów od strony drogi publicznej **2.KDZ** nachylenie – do 60⁰,
 - c) zabudowy innej, dachy: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – do 30⁰;
- 7) pokrycie głównych połączeń dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych:
- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych w formie dachówki,
 - b) zabudowy innej w formie:
 - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połączeń dachów:
- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych:
 - o dachach jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji czerwieni,
 - o dachach płaskich w tonacji: czerwieni, szarości i czerni,
 - b) zabudowy innej w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy:
- a) wiat parkingowych,
 - b) wiat na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych na terenach: **B2.MN-U, F1.MN-U**;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 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, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi, usługowego z lokalami mieszkalnymi oraz usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
- a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem i magazynowania opału,
 - f) warsztatów i myjni samochodowych,
 - g) stacji kontroli pojazdów,
 - h) stacji paliw,
 - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

- j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 2) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB.

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A3.U, A4.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) na terenie **A3.U** wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) na terenie **A4.U** wiaty parkingowe, na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych i związane z działalnością sportowo – rekreacyjną,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) garaże,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenie **A3.U**:
 - budynków 5 kondygnacji nadziemnych – 19 m,
 - innej – 12 m,
 - b) na terenie **A4.U**:
 - budynków 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,
 - innej – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) na terenie **A3.U**:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 4,2,
 - minimalna – 0,01,
 - b) na terenie **A4.U**:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 3,6,
 - minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;

- 6) geometria głównych połaci dachów dowolna;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy:
 - a) wiat parkingowych,
 - b) wiat na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych na terenie **A3.U**;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach oświaty i nauki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 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, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących – wielopoziomowych,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem i magazynowania opału,
 - f) na terenie **A4.U** warsztatów i myjni samochodowych,
 - g) na terenie **A4.U** stacji kontroli pojazdów,
 - h) na terenie **A4.U** stacji paliw,
 - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
 - j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 2) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB.

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: D1.U, D7.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) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) na terenie **D1.U** – 35%,
 - b) na terenie **D7.U** – 80%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) na terenie **D1.U** – 20%,
 - b) na terenie **D7.U** – 5%;
- 6) geometria głównych połaci dachów – dachy: płaskie lub jednospadowe;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) dla terenu **D1.U** 1 miejsce do parkowania na 1 teren,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami.

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

- 1) dopuszczenie przebiegu rzeki Pełcznicy w formie podziemnej – skanalizowanej, którą należy uwzględnić w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działki;
- 2) zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

- d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem i magazynowania opału,
 - f) warsztatów i myjni samochodowych,
 - g) stacji kontroli pojazdów,
 - h) stacji paliw,
 - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
 - j) związanych ze składkowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 3) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
- a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C9.UP, F2.UP ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.

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) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków 3 kondygnacje nadziemne – 13 m,
 - b) innej – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,
 - b) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,4,
 - c) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy: płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – $30^{\circ} \div 50^{\circ}$,
 - b) zabudowie innej – dachy: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 40° ;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

- b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów:
 - a) na terenie **F2.UP**:
 - budynków usługowych o dachach dwuspadowych i wielospadowych w tonacji czerwieni,
 - budynków usługowych o dachach płaskich w tonacji: czerwieni, szarości i czerni,
 - zabudowy innej w tonacji: czerwieni, szarości i czerni,
 - b) na terenie **C9.UP** w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) zakaz lokalizowania wiat parkingowych przed liniami zabudowy;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:

- 1) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym;
- 2) blachy:
 - a) o profilu falistym i trapezowym,
 - b) gładkiej wyłącznie ocynkowanej;
- 3) siatki wyłącznie ocynkowanej;
- 4) płyt OSB.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A7.ZD, A8.ZD, F3.ZD ustala się przeznaczenie pod rodzinne ogrody działkowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) altany działkowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) wiaty na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - d) dojścia,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 4) geometria głównych połaci dachów – dachy: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do – 30°;
- 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.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B4.ZP, C5.ZP, C6.ZP, C8.ZP, D3.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) budowle z zakresu usług sportu i rekreacji,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojścia,
- d) na terenie C6.ZP dojazd do terenu C7.MN-U z terenu 2.KDZ,
- e) miejsca do parkowania,
- f) sieci i urządzania infrastruktury technicznej,
- g) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 6 m;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) na terenach: B4.ZP, C5.ZP, C8.ZP, D3.ZP – 60%,
- b) na terenie C6.ZP – 50%.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, dopuszcza się przebieg rzeki Pelcznicy w formie podziemnej – skanalizowanej na terenach: B4.ZP, D3.ZP, którą należy uwzględnić w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C1.ZZO, F4.ZZO ustala się przeznaczenie pod zieleń zorganizowaną.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) budowle z zakresu usług sportu i rekreacji,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojścia,
- d) sieci i urządzania infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 6 m;

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

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego A6.WUH ustala się przeznaczenie pod urządzenia wodne.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu pieszego lub rowerowego,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) zieleń urządzona;

- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się lokalizowanie urządzeń wodnych w zakresie rowów i murów oporowych.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C2.KSg, C16.KSg, F10.KSg, F16.KSg ustala się przeznaczenie pod garaże.

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) wiaty parkingowe,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 1,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 100%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – nie ustala się;
- 6) geometria głównych połaci dachów – dachy: płaskie lub jednospadowe;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni.

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

- 1) lokalizowanie garaży wyłącznie w technologii murowanej;
- 2) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A2.IE, B3.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż elektroenergetyczne,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,8,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 80%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%;
- 6) geometria głównych połączeń dachów dowolna;
- 7) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – nie ustala się.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD ustala się przeznaczenie pod:

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDZ**;
- 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 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) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

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

- 1) dla terenu **1.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 18 m ÷ 24 m oraz 4,5 m ÷ 5 m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu miejscowego;
- 2) dla terenu **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13,5 m ÷ 20,5 m;
- 3) teren **3.KDL** stanowi fragment skrzyżowania;
- 4) dla terenu **4.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m ÷ 18 m;
- 5) dla terenu **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – do 2,5 m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu miejscowego;
- 6) dla terenu **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – do 2 m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu miejscowego;
- 7) dla terenu: **7.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 12 m;
- 8) dla terenu: **8.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 6,5 m;

- 9) dla terenu: **9.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 10 m;
- 10) dla terenu: **10.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7,5 m ÷ 11,5 m;
- 11) dla terenu: **11.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 12) dla terenu: **12.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7,5 m ÷ 13 m.

4. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, dopuszcza się przebieg rzeki Pelcznicy w formie podziemnej – skanalizowanej na terenach: **2.KDZ, 4.KDL, 7.KDD**, którą należy uwzględnić w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: **A5.KDW, C4.KDW, C12.KDW, C15.KDW, E5.KDW, F5.KDW, F11.KDW, F13.KDW, F17.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) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m.

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

1) dla terenu **A5.KDW**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 7,5 m oraz do 0,5 m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu miejscowego,
- b) plac do zawracania samochodów;

2) dla terenu **C4.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;

3) dla terenu: **C12.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 6,5 m;

4) dla terenu **C15.KDW**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 10,5 m,
- b) plac do zawracania samochodów;

5) dla terenu: **E5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m ÷ 9 m;

6) dla terenu **F5.KDW**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m,
- b) plac do zawracania samochodów;

7) dla terenu: **F11.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 5,5 m;

8) dla terenu: **F13.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 7 m;

9) dla terenu **F17.KDW**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m,
- b) plac do zawracania samochodów.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego **F7.KPX** ustala się przeznaczenie pod wydzielony ciąg pieszy.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
 - b) budowle infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

3. W zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 1,5 m ÷ 2,5 m.

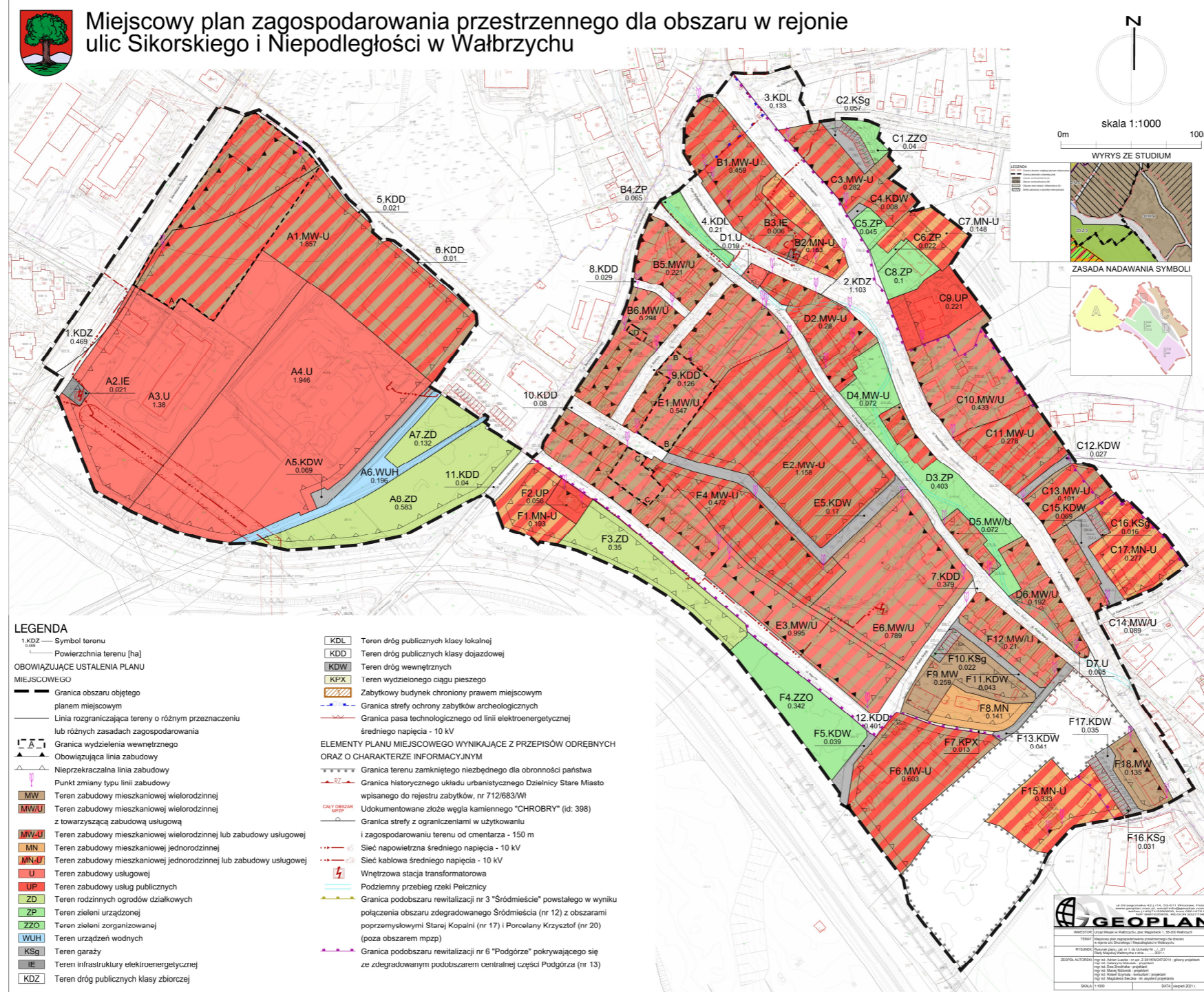
Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości w Wałbrzychu**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości w Wałbrzychu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości 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 2021 r., poz. 741 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 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 305 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia ...

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne (na podstawie wtyczki do QGIS wersja 1.2.0)

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości w Wałbrzychu

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości w Wałbrzychu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XV/135/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 sierpnia 2019 r. Celem jego sporządzenia jest w szczególności:

- przestrzenne uporządkowanie przedmiotowego terenu, w tym zabudowy mieszkaniowej w ramach obszaru rewitalizacji, opracowanie spójnych zapisów dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania, uwzględniających zabudowę istniejącą i sąsiadującą;
- objęcie ochroną elementów o wartości kulturowej;
- przekształcenie terenów produkcyjnych na tereny mieszkaniowe;
- korekta układu komunikacyjnego.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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 (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, w poszanowaniu wartości historycznych i kulturowych obiektów zabytkowych oraz zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha (zwanego dalej studium). Projekt planu utrwała istniejące zagospodarowanie w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej (w tym mieszkaniowo-usługowej), części terenów usługowych, rodzinnych ogrodów działkowych, terenów zielonych, urządzeń wodnych oraz dróg. Jednocześnie wprowadza korektę układu komunikacyjnego w zakresie wprowadzenia nowych dróg wewnętrznych oraz zmiany głównie parametrów technicznych (szerokości) części odcinków istniejących. Projekt uwzględnia plany rewitalizacyjne terenów kompleksu Fabryki Wkładów Odzieżowych „CAMELA” oraz dawnych rodzinnych ogrodów działkowych w kierunku funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Dla obszaru w zachodniej części również wprowadza zmianę przeznaczenia w stosunku do stanu istniejącego, tj. z terenów usługowo-przemysłowych (w tym poprzemysłowych) oraz rodzinnych ogrodów działkowych na funkcje mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe. Dodatkowo projekt planu przewiduje nowe tereny przeznaczone pod zabudowę na zasadzie uzupełnienia lub dołączenia istniejącej.

Na całym analizowanym obszarze nie obowiązuje żaden plan miejscowy. 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. Na krajobraz obszaru objętego planem składają się przede wszystkim tereny zurbanizowane, silnie przekształcone przez człowieka, o charakterze typowym dla obszarów śródmiejskich. Obecnie dominują tu tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej (w tym z usługami), usługowe (w tym m.in. usługi oświaty, kultu religijnego), usługowo-przemysłowe lub poprzemysłowe ze stosunkowo niewielkim udziałem terenów otwartych w formie rodzinnych ogrodów działkowych i zieleni nieurządzonej. Walory architektoniczne istniejącej zabudowy (w tym budynków o największej wartości architektonicznej wpisanych do gminnej ewidencji zabytków) zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów mających na celu ich ochronę i ekspozycję. Jak już wspomniano wcześniej, projekt uwzględnia plany rewitalizacyjne terenów kompleksu Fabryki Wkładów Odzieżowych „CAMELA” oraz dawnych rodzinnych ogrodów działkowych w kierunku funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zaś dla obszaru w zachodniej części wprowadza zmianę przeznaczenia z terenów usługowo-przemysłowych (w tym poprzemysłowych) oraz rodzinnych ogrodów działkowych na funkcje mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe. Powyższe wpłynie w sposób pozytywny na walory krajobrazowe przedmiotowego terenu.

Plan uwzględnia występowanie podobszarów rewitalizacji nr 3 „Śródmieście” oraz nr 6 „Podgórze”, wyznaczonych Uchwałą Nr XIX/285/2016 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Wałbrzycha.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także 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.

Dodatkowo wyznacza granice strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza – 150 m, dla której wprowadza odpowiednie obostrzenia z zakresu zakazu lokalizowania nowej zabudowy i studzien.

Na terenie opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na całym obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego "CHROBRY".

W granicach planu nie występują: tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Informacja w tym zakresie została zawarta w jego części tekstowej.

Nielicznie występują grunty rolne, jednak nie są zaliczane do gruntów chronionych. Grunty leśne nie występują.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów rodzinnych ogrodów działkowych, zieleni urządzonej i zieleni zorganizowanej – w zależności od przeznaczenia: 50-80%, dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej – 5% oraz dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową – na poziomie 15-35%. Wyjątek stanowi tu teren B6.MW/U w zasięgu wydzielenia wewnętrznego D, dla którego nie ustalono wskaźnika pbc z uwagi na fakt, że obejmuje działki wydzielone pod garaże, gdzie powierzchnia zabudowy wynosi 100% powierzchni ww. działek. Analogiczna sytuacja dotyczy terenów garaży, oznaczonych na rysunku planu symbolem KSg. Wprowadzenie natomiast wskaźnika powierzchni zabudowy (80%) oraz pbc (5%) dla terenu D7.U w sposób odbiegający od ustaleń studium wynika ze stanu faktycznego. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej, czy terenów pełniących funkcje przyrodnicze, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

Plan uwzględnia występowanie w jego granicach rzeki Pelcznicy – w skanalizowanej, podziemnej postaci. Dopuszczenie w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania wód powierzchniowych śródlądowych na terenach, przez które rzeka ta przepływa oznacza możliwość jej odkrycia. Należy to jednak poprzedzić badaniem jakości (czystości) wód oraz analizą przepływu w sytuacji wzmożonych opadów atmosferycznych. Projekt uwzględnia również przepływający przez zachodnią część niewielki ciek, dla którego przewiduje przeznaczenie pod urządzenia wodne w zakresie rowów i murów oporowych.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wyznacza do ochrony prawem miejscowym zabytkowe budynki lub ich części ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których wprowadza odpowiednie ustalenia mające na celu ich ochronę. Uwzględnia występowanie historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 712/683/Wł, nakazując uwzględnienie w jego granicach wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Dodatkowo wyznacza strefę ochrony zabytków archeologicznych "OW" obserwacji archeologicznej historycznej miejscowości o średniowiecznej genezie, tożsamą z granicami ww. historycznego układu urbanistycznego – w jej zasięgu ustala wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obrębie obszaru opracowania nie występują dobra kultury współczesnej. Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej znajdujące się tak na obszarze planu jak i poza nim.

• Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przed hałasem na poszczególnych terenach (zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem) uwzględnia maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- na terenach MN zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- na terenach MW zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- na terenach: MW/U, MW-U, MN-U zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

- na terenach UP zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- na terenach ZD, ZP zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) dopuszcza realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW;

4) określa zasięg pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego nakazuje jego uwzględnienie w wypadku zagospodarowywania działek;

5) zakazuje lokalizowania usług uciążliwych, definiowanych jako działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zakazuje też innych o charakterze uciążliwym, jak: związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opałem i magazynowania opału, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

6) wyznacza granice strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza – 150 m, dla której wprowadza odpowiednie obostrzenia z zakresu zakazu lokalizowania nowej zabudowy i studzien.

W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje te zostały ujęte w części tekstowej planu.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

• Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Poszczególne funkcje terenów wyznaczono na zasadzie utrwalenia lub zmiany sposobu zagospodarowania oraz umożliwienia „dogęszczenia” i kontynuacji istniejącego zainwestowania. Posiadają one dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Jednocześnie z uwagi na projektowane tereny mieszkaniowe (głównie w centralnej części opracowania, w związku ze wspomnianą wcześniej rewitalizacją), projekt planu wprowadza nowe drogi wewnętrzne, pozwalające na adaptacje ich pod ww. funkcje. 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, utrwalając także znaczną część istniejących obszarów zielonych, w tym rodzinnych ogrodów działkowych.

- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznymi, 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 – w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych (...). W związku z powyższym w oparciu o Decyzję Nr 27/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 marca 2021 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej organ ustalił jego granicę dla działek nr 300/3 i 319/4, obręb 33 Podgórze. Nie wprowadza się stref ochronnych od ww. terenu zamkniętego.

- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez utrwalenie lub wprowadzenie nowych terenów usługowych, w tym usług publicznych. Część z nich obejmuje placówki oświaty oraz tereny związane z kultem religijnym. Dodatkowo projekt sankcjonuje część istniejących rodzinnych ogrodów działkowych i otwartych terenów zielonych, wpływających pozytywnie 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. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych. Uznano za zasadne nie ustalać wskaźnika miejsc do parkowania dla terenu D7.U ze względu na brak przestrzennego potencjału w granicach samego terenu oraz w sąsiedztwie, w szczególności ze względu na pobliskie skrzyżowanie i zwarty charakter zabudowy.

- 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, umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej (dwukrotnej) oraz umożliwienie składania uwag. Obwieszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, następnie o jego wyłożeniu do publicznego wglądu, ukazały się w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu, w gazecie, na miejskim profilu na Facebooku i na portalu UM w Wałbrzychu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były udostępniane w BIPie. Uwagi i wnioski do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Dyskusje publiczne odbyły się za pomocą środków porozumiewania się na odległość – platformy Microsoft Teams. Dodatkowo dnia 19 września 2020 r. w ramach Weekendu Planety z Radiem ZET odbyło się pierwsze spotkanie konsultacyjne z mieszkańcami pod znakiem – ZAPLANUJMY RAZEM.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Uchwałę Nr XV/135/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sikorskiego i Niepodległości w Wałbrzychu, Rada Miejska Wałbrzycha podjęła dnia 29 sierpnia 2019 r.

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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

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

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

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem;
- wystąpił o opinię projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (MKUA);
- uzyskał opinię od MKUA, następnie wprowadził zmiany w niezbędnym zakresie i przekazał projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem do opiniowania i uzgadniania;
- uzyskał opinie i uzgodnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko i wprowadził stosowane zmiany z nich wynikające, w tym uzupełnił prognozę oddziaływania na środowisko w zakresie rozwiązań alternatywnych w oparciu o opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu;
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca 2021 r. do 6 lipca 2021 r., o dyskusji publicznej oraz o możliwości składania uwag;
- do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi;
- przedłożył Radzie Miejskiej Wałbrzycha projekt planu miejscowego wraz z załącznikami w celu jego uchwalenia.

• Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odwołując się do przepisów odrębnych. Dodatkowo dla strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza – 150 m, wprowadza odpowiednie obostrzenia m.in. z zakresu zakazu lokalizowania studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez zabezpieczenie terenów usług publicznych, otwartych – rodzinnych ogrodów działkowych, dróg publicznych, zieleni urządzonej oraz zorganizowanej, co wpłynie pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie dogęszczała i uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Na terenie Wałbrzycha, w tym w granicach opracowania oraz jego bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są liczne przystanki autobusowe komunikacji miejskiej (obsługiwane przez ZDKiUM). Dopełnienie komunikacji drogowej stanowią połączenia kolejowe realizowane pierwszorzędną linią z czterema dworcami/stacjami kolejowymi: „Wałbrzych Miasto” przy ul. Armii Krajowej, „Wałbrzych Główny” – rejon ul. Gdyńskiej, „Wałbrzych Fabryczna” – ul. Dworcowa oraz „Wałbrzych Centrum” – ul. Wysockiego. Ich odległości w linii prostej od granic mpzp to kolejno ok.: 2,8 km (kierunek północ), 1,5 km (kierunek południe), 1 km (kierunek północny-zachód) oraz 1,5 km (kierunek północ).

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan uwzględnia przebieg ciągu pieszego. Ponadto nie wprowadza szczególnych ustaleń, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha (uchwała Nr XII/106/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha). Analiza ta wykłada, że działania planistyczne niezbędne są dla obszarów wskazanych w Gminnym Programie Rewitalizacji, w tym zdecydowanie w pierwszej kolejności powinno się przystąpić do opracowań w rejonie Śródmieścia. Można zatem stwierdzić, że Prezydent Miasta Wałbrzycha przystępując do opracowania przedmiotowego planu, nie naruszył ustaleń ww. uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Obszar planu miejscowego jest już intensywnie zabudowy, jednak umożliwienie dogęszczenia zabudowy przyczyni się do wzrostu dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od budynków i gruntów. W przypadku obrotu nieruchomościami można także spodziewać się wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych, a w odniesieniu do gruntów miasta – wpływu z ich sprzedaży. Nie przewiduje się innych dochodów, ale też nie przewiduje się istotnych wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. Należy się jednak liczyć z kosztami na etapie regulacji układu komunikacyjnego. Niewielkie – fragmentaryczne poszerzenia przewiduje się w szczególności, w ramach ulic: Piotra Skargi, Niepodległości, Moniuszki, Głowackiego i ul. Południowej.

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, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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