

Projekt

z dnia 10 czerwca 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 2015 r.

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

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

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

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

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

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

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające do 10 pracowników i wytwarzające dobra lub usługi; jest to wytwórczość, która nie wywołuje konfliktów, zjawisk i stanów utrudniających życie mieszkańców, a zwłaszcza nie powoduje hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, które nie mogą być przekroczone przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków i budowli zadaszonych, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych; dla powyższych elementów dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 2 m;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których wymaga się zlokalizowania zewnętrznej ściany budynków przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych; dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej ściany budynku, lub zespołu budynków w zabudowie pierzejowej na długości maksimum 50% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy; dla

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

budynków związanych z przeznaczeniem uzupełniającym i budowli przekrytych dachami obowiązującą linię zabudowy należy traktować, jako linię nieprzekraczalną;

- 4) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu tereny dróg, w tym ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe, z zastrzeżeniem, że w granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danej działce budowlanej, określane indywidualnie dla terenu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do działalności z zakresu:
 - a) działalności biurowej,
 - b) handlu detalicznego,
 - c) gastronomii,
 - d) usług turystyki,
 - e) rekreacji i odnowy biologicznej,
 - f) usług informatycznych i łączności,
 - g) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - h) oświaty, nauki i kultury,
 - i) ochrony zdrowia,
 - j) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, bursy szkolne, domy opieki),
 - k) usług fryzjerskich i kosmetycznych,
 - l) drobnej wytwórczości,
 - m) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi, z wyłączeniem stacji paliw, stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów wymienionych w pkt 8 lit. a, b, e, f, g, h, i, k;
- 10) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków i budowli przekrytych dachami, zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki; za powierzchnię zabudowy uważa się powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku i budowli przekrytych dachami, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów, oranżerii;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
 - budynku, mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
 - budowli zadaszonej, mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) obiekty zabytkowe znajdujące się w wykazie ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków;
- 5) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczenia terenu:
 - a) **MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) **MWU** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa,
 - d) **U** - zabudowa usługowa,
 - e) **P** - zabudowa produkcyjna, bazy, składy i magazyny,
 - f) **E** - infrastruktura techniczna - elektroenergetyka,
 - g) **G** - infrastruktura techniczna - gaz,
 - h) **KS** - obsługa komunikacji - parking,
 - i) **ZI** - zieleń izolacyjna,
 - j) **KD-Z** - droga publiczna klasy zbiorczej,
 - k) **KD-L** - droga publiczna klasy lokalnej,
 - l) **KD-D** - droga publiczna klasy dojazdowej,
 - m) **KDW** - droga wewnętrzna,
 - n) **Kpj** - ciąg pieszo - jezdny.

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 7) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Ustala się gospodarkę odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględnić możliwość ich segregacji;

- 4) zakazuje się tworzenie nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
- 5) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 6) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

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

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

- 1) ustala się obszary i obiekty objęte ochroną, takie jak:
 - a) obszar „Historyczny układ urbanistyczny Dzielnicy Biały Kamień”, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 19.05.1978 pod nr 713/694/WI,
 - b) obszar obserwacji archeologicznej tożsamy z granicami „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”,
 - c) obiekty zabytkowe ujęte w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w granicach obszaru „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”, określonego na rysunku planu, ustala się:
 - a) ochronę z mocy prawa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakaz utrzymania, odtworzenia i rewaloryzacji charakteru szaty roślinnej i układów zieleni wysokiej;
 - c) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
 - d) zakaz budowy obiektów z dominantami architektonicznymi powyżej 12 m;
 - e) zakaz budowy nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej; zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej na cele budowlane;
 - f) nakaz zachowania, odtworzenia i wyeksponowania elementów układu przestrzennego, tj. linii zabudowy i kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
 - g) nakaz zachowania ogrodowego otoczenia zabudowy;
 - h) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dla budynku lub całego zespołu zabudowy;
 - i) kształtowanie nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji;
 - j) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
 - k) zasady realizacji nowych elementów informacji wizualnej:
 - zakaz umieszczania szyldów w formie banerów,
 - uwzględnienie w projektach nowych i przebudowywanych budynków, z dopuszczoną ustaleniami planu funkcją usługową, stałych miejsc i rozwiązań technicznych pod elementy szyldów i informacji wizualnej, w tym pod znaki firmowe instytucji,
 - przy projektowaniu nośnika informacji wizualnej należy uwzględnić układ już istniejących szyldów na danym obiekcie, jednocześnie zaleca się wprowadzenie i zastosowanie jednej formuły tablicy/ ramy dla szyldów różnych firm na elewacji danego obiektu,
 - dostosowanie gabarytów szyldów do skali budynku i dostępnych powierzchni pomiędzy otworami okiennymi i drzwiami, z zakazem przesłaniania dekoracji architektonicznych,
 - zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych,
 - dopuszczenie lokalizacji w poziomie parteru, zespolonych systemowych tablic informacyjnych o prowadzonych w budynkach formach działalności gospodarczej,

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

- maksymalna powierzchnia szyldu równoległego do elewacji nie może przekroczyć powierzchni 2 m², a jego wysokość 50 cm,
- treść szyldów należy ograniczyć do podstawowej informacji o firmie (np. logo),
- szyldy oraz inne elementy informacji wizualnej w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków winny być umieszczane wedle jednolitych zasad (podobna forma, wielkość, długość wysięgnika, itp.) oraz na jednakowej wysokości,
- w przypadku sąsiedztwa kilku szyldów równoległych do lica budynku, montowanych nad witrynami kondygnacji parteru lub w ich świetle, winny być porównywalnej wysokości, oraz być umieszczone względem siebie na równym poziomie,
- zakaz podwieszania szyldów do wykuszy, balkonów, tarasów oraz w sprzeczności z formą architektoniczną miejsca montażu szyldu (np. prostokątna reklama w płaszczyźnie zamkniętej łukowo),
- zakaz pokrywania okien i witryn informacją wizualną, w sposób eliminujący otwór okienny z kompozycji budynku;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) główny układ dróg publicznych obsługujących obszar planu tworzą drogi:
 - a) zbiorcza **1.KD-Z**,
 - b) lokalne: **1.KD-L, 2.KD-L**,
 - c) dojazdowe: **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D**;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wjazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 2. W przekroju poszczególnych dróg ustala się następujące elementy zagospodarowania:
 - 1) jezdnia;
 - 2) chodnik, co najmniej po jednej stronie.
 3. W przekroju poszczególnych dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania:
 - 1) ścieżki rowerowe;
 - 2) zatoki postojowe;
 - 3) parkingi;
 - 4) zieleń;

5) obiekty infrastruktury technicznej.

4. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzy droga wewnętrzna wyznaczona na rysunku planu symbolem **1.KDW** oraz drogi wewnętrzne dopuszczone do realizacji w poszczególnych terenach.

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

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

1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych poniżej; wykaz zawiera rodzaj zabudowy na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 mp/ 1 mieszkanie (miejsca parkingowe mogą stanowić garaże),

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 mp/1 mieszkanie,

c) dla zabudowy usług biurowych i administracji - 1mp/40m² pow. użytkowej,

d) dla zabudowy usług handlu - 1mp/40m² pow. sprzedaży,

e) dla zabudowy usług hotelowych - 1mp/2-4 miejsc noclegowych,

f) dla zabudowy usług gastronomii - 1mp/30m² pow. użytkowej lub 1 mp/3 konsumentów,

g) dla przedszkoli, szkół, żłobków - 1mp/ 2 osoby zatrudnione,

h) dla innej zabudowy usługowej niewymienionej w lit. od c do g - 1mp/50 m² pow. użytkowej obiektów usługowych,

i) dla budynków przemysłowych, magazynowych i składów - 1mp/100 m² pow. użytkowej obiektów przemysłowych i magazynowych lub 1mp/ 4 osoby zatrudnione;

2) dla istniejącej zabudowy, która podlegać będzie przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania, ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w pkt 1, z dopuszczeniem bilansowania miejsc parkingowych w granicach ulic gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych; bilansowanie miejsc parkingowych w granicach ulic gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych dotyczy wyłącznie przypadków braku technicznych możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych w obszarze działki budowlanej;

3) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustala się na:

a) 4% liczby miejsc wskazanych w pkt 1 dla poszczególnych rodzajów zabudowy,

b) nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy określonej w pkt 1 lit. b, c, d, e, f, g, h, i,

c) dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) realizację miejsc parkingowych w formie napowierzchniowych parkingów, garaży wbudowanych w nowe budynki mieszkaniowe i usługowe, garaży wolnostojących dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2;

5) zakazuje się budowy nowych garaży pojedynczych, samodzielnych lub zespołu garaży, na terenach oznaczonych symbolami: **MW**, **MWU**.

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

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

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek wielorodzinny,
- b) istniejąca zabudowa jednorodzinna,
- c) obiekty infrastruktury technicznej,
- d) urządzenia budowlane,
- e) istniejące budynki gospodarcze,
- f) zielenć urządzona,
- g) drogi wewnętrzne,
- h) ciągi pieszo-jezdne.

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

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

3. Dopuszcza się odbudowę budynków gospodarczych na następujących warunkach:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach płaski z attyką;
- 7) układ głównych ścian budynków:
 - a) dla terenu **2.MW** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi **3.KD-D**,
 - b) dla terenu **5.MW** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi **3.KD-D**,
 - c) dla terenu **6.MW** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi **3.KD-D**, z zastrzeżeniem, że budynki lokalizowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy należy sytuować dłuższym bokiem budynku,
 - d) dla terenu **7.MW** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi **3.KD-D**, z zastrzeżeniem, że budynki lokalizowane od strony drogi **2.KD-L** należy sytuować dłuższym bokiem wzdłuż drogi **2.KD-L**;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, nie dłuższą niż 85 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 11) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia rozdziału 1 § 6 pkt 5.
 3. Zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży.
 4. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych na następujących warunkach:
 - 1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki - od 8 do 10 m;
 - 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
 - 3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych.
6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) od linii rozgraniczających teren drogi **1.KD-L** - w odległości od 19,8 m do 29 m;
 - 2) od linii rozgraniczających teren drogi **2.KD-L** - w odległości od 15 m do 20 m;
 - 3) od linii rozgraniczających teren drogi **3.KD-D** - w odległości 10 m.
7. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu: od linii rozgraniczających teren drogi **2.KD-L** - w odległości 15 m;
8. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1 ÷ 7:
 - 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 7;
 - 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.
9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

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

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

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

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

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

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

- 1) zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;

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

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

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

5. Zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych.

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

- 1) od linii rozgraniczających teren drogi **1.KD-Z** - w odległości od 2,4 m do 33,5 m;
- 2) od linii rozgraniczających teren drogi **3.KD-D** - w odległości od 10 m do 20,5 m;
- 3) od linii rozgraniczających teren ciągu pieszo-jezdnego **1.Kpj** - w odległości od 0 m do 11 m.

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

- 1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 6;
- 2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy; zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) w budynkach przekraczających wysokość 12 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości;
- 6) w przypadku odmiennej geometrii dachu istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na rzecz zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy.

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

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

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek jednorodzinny,
- b) obiekty infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia budowlane,
- d) budynki gospodarcze,
- e) garaże,
- f) zieleń urządzona,
- g) ciągi pieszo-jezdne.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) od linii rozgraniczających teren drogi **1.KD-Z** - w odległości 32 m;
- 2) od linii rozgraniczających teren drogi **3.KD-D** - w odległości od 10 m do 20,5 m;

3) od linii rozgraniczających teren ciągu pieszo-jezdnego **1.Kpj** - w odległości od 0 m 6,7 m;

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

1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 5;

2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;

3) w budynkach przekraczających wysokość 8 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości;

4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linii nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy.

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

1) teren **4.MN** znajduje się w granicach obszaru „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;

2) teren **4.MN** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;

3) teren **4.MN** znajduje się w w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) istniejąca zabudowa w gospodarstwie ogrodniczym,

b) istniejąca zabudowa jednorodzinna,

c) garaże wbudowane w budynki funkcji podstawowej,

d) obiekty infrastruktury technicznej,

e) urządzenia budowlane,

f) parkingi,

g) zieleń urządzona,

h) drogi wewnętrzne,

i) ciągi pieszo-jezdne.

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

1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;

6) geometria dachu głównego: dach płaski z attyką;

7) układ głównych ścian budynków:

a) dla terenu **1.MWU** - wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg **1.KD-L** lub **2.KD-D**, z zastrzeżeniem, że budynki lokalizowane od strony drogi **2.KD-L** należy sytuować dłuższym bokiem wzdłuż drogi **2.KD-L**,

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

6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy; dopuszczenie nie dotyczy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wolnostojące,
- b) obiekty infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia budowlane,
- d) parkingi,
- e) zieleni urządzona,
- f) drogi wewnętrzne,
- g) ciągi pieszo-jezdne.

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

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

3. Zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży.

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

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

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

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej j powierzchni 2 m² w granicach jednej działki budowlanej;

3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

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

1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm;

2) zakaz budowy ogrodzeń z elementów drewnianych;

3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

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

1) od linii rozgraniczających teren drogi **1.KD-Z** - w odległości od 39 m do 49 m;

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

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

1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 7;

2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy.

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

1) część terenu **3.MWU** znajduje się w granicach obszaru „Historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;

2) część terenu **3.MWU** znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;

3) w obszarze planu zlokalizowane są drzewa o cechach pomników przyrody, które wskazane są do objęcia ochroną;

4) teren **3.MWU** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej,

b) urządzenia budowlane,

c) budynki gospodarcze,

d) garaże związane z obsługą terenów **1.U**, **2.U** i **3.U**,

e) parkingi,

f) zieleń izolacyjna,

g) zieleń urządzona,

h) drogi wewnętrzne,

i) ciągi pieszo-jezdne.

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

1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,5;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach płaski z attyką;
- 7) układ głównych ścian budynków: wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej, falistej oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d) urządzenia budowlane,
- e) obiekty małej architektury,
- f) parkingi i garaże,
- g) zieleń izolacyjna,
- h) zieleń urządzona,
- i) drogi wewnętrzne,
- j) ciągi pieszo-jezdne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,

- b) urządzenia budowlane,
- c) obiekty małej architektury.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) teren drogi znajduje się w obszarze „Historyczny układ urbanistyczny Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;
- 2) teren drogi znajduje się w obszarze w granicach obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;
- 3) teren drogi znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,

- c) parkingi,
- d) ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
- e) zieleni urządzona.

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

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

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

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

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

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

- 1) część terenu drogi znajduje się w obszarze „Historyczny układ urbanistyczny Dzielnicy Biały Kamień”, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 2**;
- 2) część terenu drogi znajduje się w obszarze w granicach obserwacji archeologicznej, dla którego należy stosować odpowiednie zapisy **§ 6 pkt 3**;
- 3) teren drogi znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) parkingi,
 - d) ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - e) zieleni urządzona.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej,

b) urządzenia budowlane.

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

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

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

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

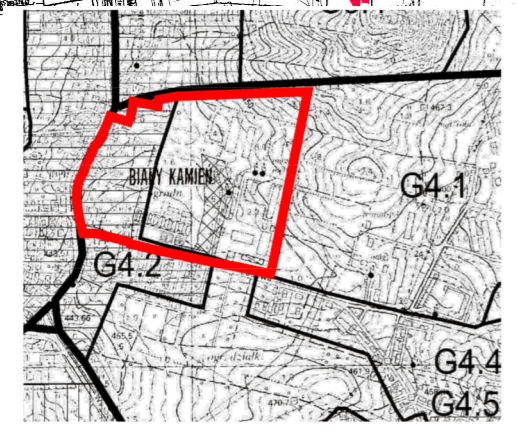
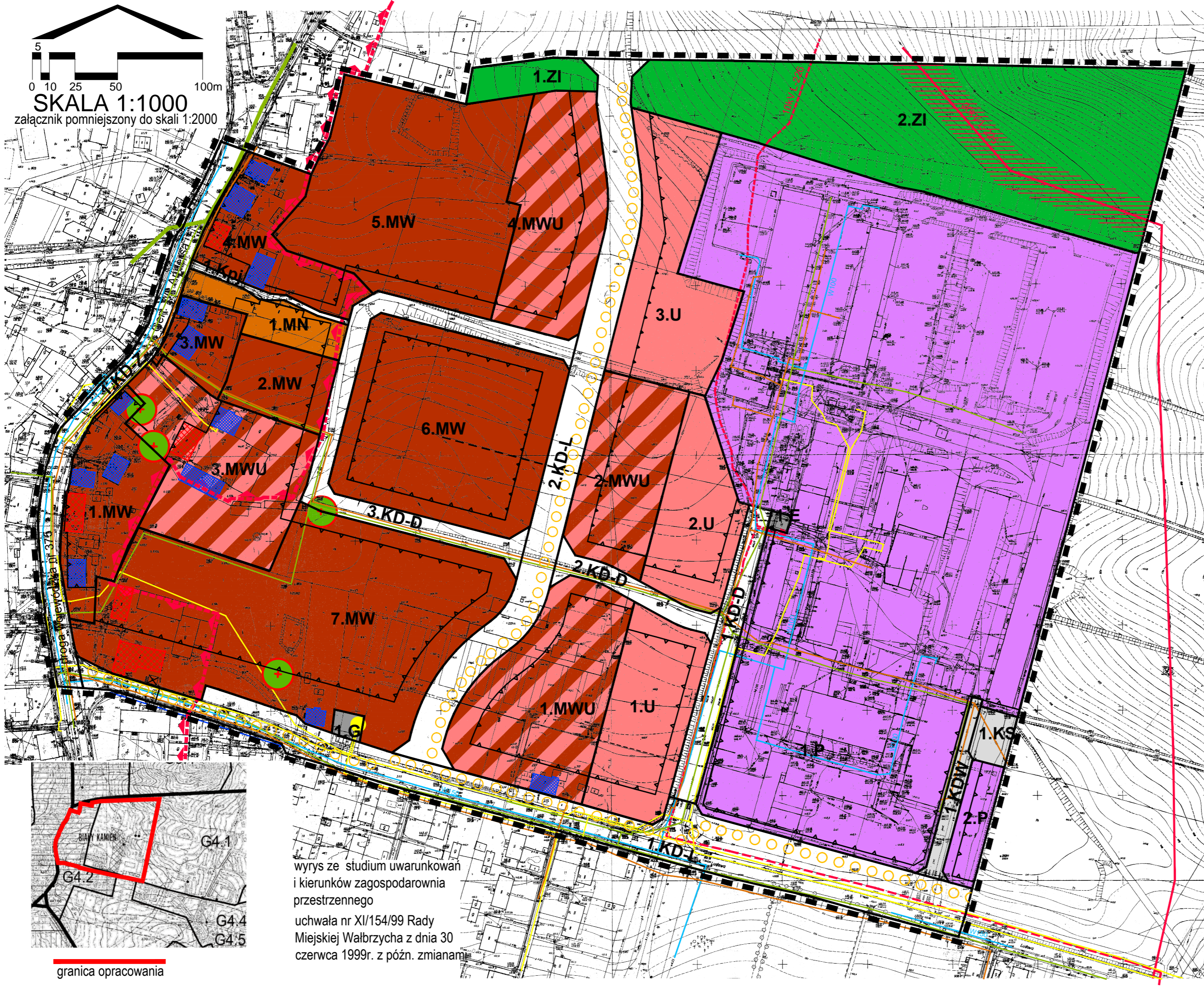
Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE ULICY LUDOWEJ W WAŁBRZYCHU



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
uchwała nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999r. z późn. zmianami

granica opracowania

LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- przeznaczenie terenu**
 - MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MWU tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny zabudowy usługowej
 - U tereny zabudowy usługowej
 - P tereny zabudowy produkcyjnej, baz, składów i magazynów
 - tereny infrastruktury technicznej
 - E - elektroenergetyka
 - G - gaz
 - KS tereny obsługi komunikacji - parking
 - ZI tereny zieleni izolacyjnej
- obsługa komunikacyjna**
 - KD-Z droga publiczna klasy zbiorczej
 - KD-L droga publiczna klasy lokalnej
 - KD-D droga publiczna klasy dojazdowej
 - KDW droga wewnętrzna
 - Kpi ciąg pieszo-jezdny
- kształtowanie zabudowy**
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - obowiązująca linia zabudowy
- ochrona środowiska kulturowego**
 - obiekty zabytkowe znajdujące się w wykazie zabytków niewpisane do rejestru zabytków
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
 - istniejące budynki mieszkalne
 - ochrona środowiska kulturowego**
 - granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków "Historyczny układ urbanistyczny Dzielnicy Biały Kamień"
 - ochrona środowiska przyrodniczego**
 - istniejące drzewa o cechach pomników przyrody
 - wybrane elementy infrastruktury technicznej**
 - sieć wodociągowa w100, w150
 - sieć kanalizacji sanitarnej ks 200, ks 300
 - sieć kanalizacji deszczowej kd 300, ks 500
 - kanał kanalizacji deszczowej kd 2500x1600
 - sieć gazowa
 - sieć elektroenergetyczna napowietrzna 20 kV
 - sieć elektroenergetyczna skablowana 20 kV
 - pas technologiczny dla prawidłowej eksploatacji napowietrznej linii 20kV
 - ciągi pieszo-rowerowe

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Ludowej w Wałbrzychu

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Ludowej w Wałbrzychu **stwierdza się**, że w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia projektu planu, **nie zgłoszono uwag** do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia.....2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

Plan dopuszcza rozwój infrastruktury technicznej, remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury publicznej. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy (z wykorzystaniem pozyskiwanych opłat adiacenckich) oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych.

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 199) Rada Miejska Wałbrzycha w dniu 20 lutego 2014 r. podjęła uchwałę nr LVIII/594/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Ludowej w Wałbrzychu, w celu uchwalenia miejscowego planu, który będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla tego rejonu miasta.

Przedmiotowy plan miejscowy kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem problemów komunikacji i infrastruktury technicznej (teren jest uzbrojony w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, które można rozbudowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych), ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad scalania i podziału nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych. Projekt planu uwzględnia istniejącą zabudowę.

Ustalenia zawarte w planie nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, uchwalonego uchwałą nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm. W uwarunkowaniach rozwoju obszar planu stanowi w części G4.2 tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności położone w strefie ochrony konserwatorskiej, oraz w części G4.1 zabudowę magazynowo - składową, zaplecze komunikacji, hurtownie oraz tereny ogrodnicze. W kierunkach zagospodarowania przestrzennego dla części G4.2 postulowane jest utrzymanie obecnej funkcji terenu, przekształcenia strukturalne i rehabilitację obecnego zainwestowania. Dla części G4.1 utrzymanie obecnej funkcji terenu, dopuszczenie zabudowy dla terenów niezagospodarowanych. Ponieważ w jednostce G4.1 występuje jako funkcja istniejąca (obecna): zabudowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, wprowadzone ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium.

Projekt planu poprzedzony był wykonaniem szeregu analiz: stanu istniejącego, stanu własności, powiązań komunikacyjnych, wniosków do planu, analizy wydanych pozwoleń na budowę.

Projekt planu przeszedł całą drogę procedury jego sporządzenia określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszenia w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadamiania, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) sporządzenia projektu planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;
- 5) wystąpienia o:
 - a) opinie o projekcie planu do:
 - gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,
 - wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
 - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i

- wód podziemnych,
- właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
- b) uzgodnienie projektu planu z:
- wojewodą, zarządem województwa w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
 - organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
 - właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
 - właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 - właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) wprowadzenia zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 7) ogłoszenia, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia;
- 8) wyłożenia projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowania w tym czasie dyskusję publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 9) wyznaczenia w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 7, terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;
- 10) przedstawienia Radzie Miejskiej Wałbrzycha projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 9.

W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzania planu, zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w której plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. Ponieważ w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i 14 dni od zakończenia wyłożenia, nie wpłynęły żadne uwagi, w procedurze sporządzania planu nie ma zastosowania punkt dotyczący rozpatrzenia uwag oraz w planie nie wprowadza się zmian związanych z uwagami.

Projekt planu wyczerpuje wszystkie ustalenia określone w art. 15 przywołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski do planu zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha rozstrzygnięciem z dnia 9 lutego 2015 r.

W prognozie skutków finansowych ustaleń planu, nowe zadania własne gminy w obszarze objętym planem dotyczą ewentualnie wykupienia gruntów pod budowę i przebudowę ulic, budowy i rozbudowy elementów infrastruktury w zakresie zaopatrzenia wodę i odbioru ścieków. Następnym trwałym skutkiem uchwalenia planu będą podatki, sprzedaż gruntów komunalnych i możliwe przychody z tytułu renty planistycznej

Projekt uzyskał pozytywne opinie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i wymagane pozytywne uzgodnienia. Po wnikliwej analizie opinii MKUA z dnia 11 lutego 2015 r. w projekcie zostały uwzględnione jej zalecenia.

Mając na względzie powyższe, w pełni zasadne jest uchwalenie przedmiotowego planu.