

UCHWAŁA NR IX/120/2015
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 25 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Świdnickiej - 11-go Listopada 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/595/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej - 11-go Listopada 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 Świdnickiej - 11-go Listopada 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, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których wymaga się zlokalizowania zewnętrznej ściany budynków przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych; dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej ściany budynku, lub zespołu budynków w zabudowie pierzejowej na długości maksimum 50% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy; dla budynków zlokalizowanych na działkach usytuowanych wewnątrz terenów MN, budynków związanych z przeznaczeniem uzupełniającym i budowli przekrytych dachami obowiązującą linię zabudowy należy traktować, jako linię nieprzekraczalną;
- 3) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
 - a) tereny dróg, w tym: ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej, w tym parki i zieleńce, a także działki lub części działek o przeznaczeniu innym niż wymienione w lit. a, służące do realizacji celów publicznych, z zastrzeżeniem, że w granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym;

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

- 4) **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;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danej działce budowlanej, określane indywidualnie dla terenu;
- 6) **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;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do działalności z zakresu:
- działalności biurowej,
 - handlu detalicznego,
 - gastronomii,
 - usług turystyki,
 - rekreacji i odnowy biologicznej,
 - usług informatycznych i łączności,
 - projektowania i innych form pracy twórczej,
 - oświaty, nauki i kultury,
 - ochrony zdrowia,
 - zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, bursy szkolne, domy opieki),
 - usług fryzjerskich i kosmetycznych,
 - inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi, z wyłączeniem stacji paliw, stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów wymienionych w pkt 7 lit. a, b, e, f, g, h, i, k ;
- 9) **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;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
- budynku, mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
 - budowli zadaszonej, mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu.

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

- granice obszaru objętego planem;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- oznaczenia literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- przeznaczenia terenu:

- a) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa,
- d) MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
- e) U - zabudowa usługowa,
- f) ZP - zieleń urządzonej,
- g) ZPn - zieleń nieurządzonej,
- h) ZI - zieleń izolacyjna
- i) ZL - lasy,
- j) E - infrastruktura techniczna - elektroenergetyka,
- k) KD-Z - droga publiczna klasy zbiorczej,
- l) KD-D - droga publiczna klasy dojazdowej,
- m) KDW - droga wewnętrzna

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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) realizacji dróg oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.
- 4) standardy ochrony środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich.

2. Obszar 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 symbolem **MWU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem **MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **U**, gdzie będą realizowane funkcje mieszkaniowe, zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 6) 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.

5. Ustala się gospodarkę odpadami:

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

6. Na obszarze planu nie ma zainwestowania, dla którego należałoby określić zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

7. Na wszystkich terenach nie ogranicza się możliwości wprowadzania nasadzeń zieleni, o ile nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego w planie zainwestowania.

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

- 1) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

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

- 1) ustala się, że do przestrzeni publicznych należą tereny:
 - a) ciągów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: **KD-Z** i **KD-D**;
 - b) zieleni urządzonej;
- 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 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 urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz wprost do gruntu;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich wprowadzeniem do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej, na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - c) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) 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 100 kW, z wyłączeniem wykorzystania 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 sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
 - 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) zbiorcze **1.KD-Z, 2.KD-Z,**
 - b) dojazdowe: **1.KD-D, 2.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 tworzą drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDW** ÷ **4.KDW** oraz drogi wewnętrzne dopuszczone do realizacji w poszczególnych terenach.

5. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

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

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

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

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

d) dla budynków sklepów - 1mp/40m² pow. sprzedaży,

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

f) dla budynków restauracji, kawiarni, barów - 1mp/30m² pow. użytkowej lub 1 mp/3 konsumentów,

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

h) dla innych budynków usługowych niewymienionych w lit. od c do g - 1mp/50 m² pow. użytkowej obiektów usługowych;

2) 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,

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

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

4) zakazuje się budowy garaży pojedynczych, samodzielnych lub zespołu garaży, na terenach oznaczonych symbolami: MW, U, MWU.

§ 11. Ustala się tymczasowe zagospodarowane 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej,

b) urządzenia budowlane,

c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

d) zieleń urządzona.

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

1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4;

- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach mansardowy;
- 7) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 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 60 m;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 9) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 3 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych.

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

- 1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
- 2) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki - od 2 do 4 m;
- 3) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki - od 2 do 3 m;
4. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

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

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu - od 6 m do 19 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KDW.

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

- 1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 6;
- 2) w budynkach przekraczających 14 m, na rzecz zachowania stanu istniejącego;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 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 przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkaniowy jednorodzinny,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,

- c) urządzenia budowlane,
- d) budynki gospodarcze i garaże,
- e) zielen urządzona.

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: 0,7;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych w zakresie kąta nachylenia;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 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. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach

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

5. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

6. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu - od 2 m do 13,5 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KDW i 2.KDW. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty 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: teren **1.MN** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **2.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,

c) zieleni urządzona.

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: 0,4;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40° do 45°;
- 8) układ głównej kalenicy: prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 9 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową;
- 10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 11) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 13) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, od 2 do 9,5 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KDW.

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

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6, 7 i 8 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod objekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 5;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy i nadbudowy; zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 9 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **2.MN** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **3.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia budowlane,
- c) zieleni urządzona,

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: 0,4;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40° do 45°;
- 8) układ głównej kalenicy: prostopadły do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;
- 9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 9 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową;
- 10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 11) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 13) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, od 0 do 16 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KDW.

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

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6, 7 i 8 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 6;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;

- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy i nadbudowy; zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 9 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **3.MN** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - d) zieleń urządzone.

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: 0,6;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40° do 45°;
- 8) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy; ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych bez kalenicy;
- 9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;
- 10) dopuszczony typ nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zabudowa wolnostojąca;
- 11) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 12) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 13) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy, dach jednospadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 10 m;

- 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 lokalizowania nośników reklamowych.

6. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

7. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) od 4 m do 10 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KDW;
- 2) od 3 m do 8 m od linii rozgraniczających teren drogi 3.KDW;
- 3) od 4 m do 7 m od linii rozgraniczających teren dróg 4.KDW;
- 4) od 6 m do 7,5 m od linii rozgraniczających teren dróg 1.KD-D.

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

- 1) od 4 m do 17 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KDW;
- 2) od 3 m do 16 m od linii rozgraniczających teren drogi 3.KDW;
- 3) od 3,5 m do 7 m od linii rozgraniczających teren drogi 4.KDW;
- 4) 12 m od linii rozgraniczających tereny lasu 2.ZL.

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

- 1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6, 7 i 8 – na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
- 2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1 ÷ 8;
- 3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
- 4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy i nadbudowy; zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 5) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) w budynkach przekraczających wysokość 9 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie spełniającej warunków zbliżenia się do wyznaczonej w planie obowiązującej linii zabudowy.

10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **4.MN** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **5.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkaniowy jednorodzinny,
- b) obiekty infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia budowlane,
- d) zieleń urządzona,
- e) wody powierzchniowe śródlądowe.

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: 0,6;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach wielospadowy, dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40 do 45°;
- 8) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy; ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych bez kalenicy;
- 9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;
- 10) dopuszczony typ nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zabudowa wolnostojąca;
- 11) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 12) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
- 13) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

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

- 1) od 4 m do 6 m od linii rozgraniczających teren drogi 4.KDW;
- 2) od 12 m do 16 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KDZ;
- 3) od 6 m do 10 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KD-D.

7. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu:

1) od 4 m do 7,5 m od linii rozgraniczających teren drogi 4.KDW;

2) od 4 m do 6 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KD-D.

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

1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty 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.

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

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkaniowy jednorodzinny,

b) obiekty infrastruktury technicznej,

c) urządzenia budowlane,

d) zieleń urządzone,

e) wody powierzchniowe śródlądowe,

f) drogi wewnętrzne, 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: 0,6;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) geometria dachu głównego: dach wielospadowy, dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;

7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40 do 45°;

8) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;

9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;

10) dopuszczony typ nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zabudowa wolnostojąca;

11) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;

2) geometria dachu: dach dwuspadowy;

3) kąt nachylenia połaci: do 45°;

4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;

5) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych i 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 lokalizowania nośników reklamowych.

6. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

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

- 1) od 4 m do 6 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KD-D;
- 2) 12 m od terenów lasów.

8. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu: od 3 m do 8 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KD-D.

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.

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

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - d) garaże wbudowane w budynki mieszkalne i usługowe,
 - e) zieleni urządzona.

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

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach mansardowy, dach wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu wielospadowego: od 40 do 45°;
- 8) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 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 60 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) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg,
- b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

3. 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.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych 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) maksymalna powierzchnia reklam w obrębie terenu - 3m²;
- 3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KDW. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty 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.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) parkingi,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) drogi wewnętrzne, 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: 0,6;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 6) geometria dachu głównego: dach wielospadowy, dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40 do 45°;
- 8) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej 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”.

3. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, 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.

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) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 1 m² w granicach jednej działki budowlanej;
- 3) 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 150 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) 6 m od linii rozgraniczających teren drogi **1. KD-D**;
- 2) 16 m od linii rozgraniczających teren drogi **2. KD-D**.

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.

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

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren planu częściowo znajduje się w pasie technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - d) garaże wbudowane w budynki usługowe,
 - e) zieleń urządzona.

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

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
- 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;
- 7) układ głównych ścian budynków: wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową nie dłuższą niż 60 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) zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych.

3. 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.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych 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) maksymalna powierzchnia reklam w obrębie terenu - 3m²;
- 3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 7,5 do 10 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KDZ.

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

- 1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty 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.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe.

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

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

- 1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
 - 2) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki - od 2 do 4 m;
 - 3) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki - od 2 do 3 m.
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: teren **1.ZP** znajduje 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 częściowo znajduje się w pasie technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurzadzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - d) zbiornik retencyjny,
 - e) wody powierzchniowe śródlądowe.

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

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

- 1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
- 2) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki - od 2 do 4 m;
- 3) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki - od 2 do 3 m.

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: teren **1.ZP** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

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

- 1) teren planu **2.ZPn** częściowo znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej); dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) teren planu **2.ZPn** częściowo znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 110kV szerokości 42 m (po 21 m w każdą stronę od osi linii energetycznej); dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi; dopuszcza się modernizację oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZI, 2.ZI, 3.ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe.

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

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

- 1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki - od 4 do 6 m;
- 2) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki - od 2 do 4 m;
- 3) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki - od 2 do 3 m;

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, 3.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 **3.ZI** częściowo znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.

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

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

4. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren planu częściowo znajduje się w pasie technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: inne obiekty infrastruktury technicznej.

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. 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”.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KD-Z, 2.KD-Z**, ustala się:

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

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

- 1) szerokość dróg publicznych klasy zbiorczej w granicach linii rozgraniczających – od 30 do 70 m;
- 2) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości od 1,5 do 3 m;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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: tereny dróg zbiorczych znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KD-D, 2.KD-D** ustala się:

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

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

- 1) szerokość dróg publicznych klasy dojazdowej w granicach linii rozgraniczających – od 12 m do 22 m;
- 2) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości od 1,5 do 3 m;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 drogi dojazdowej znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren planu częściowo znajduje się w pasie technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW ÷ 4.KDW** ustala się:

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

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

- 1) szerokość drogi wewnętrznej **1.KDW** - od 6 m do 15 m, wg rysunku planu;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych **2.KDW, 3.KDW, 4.KDW** - od 5 do 26 m, w istniejących granicach podziału geodezyjnego, wg rysunku planu;
- 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) szerokość ścieżki rowerowej - od 1,5 do 3 m.

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: tereny dróg wewnętrznych znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

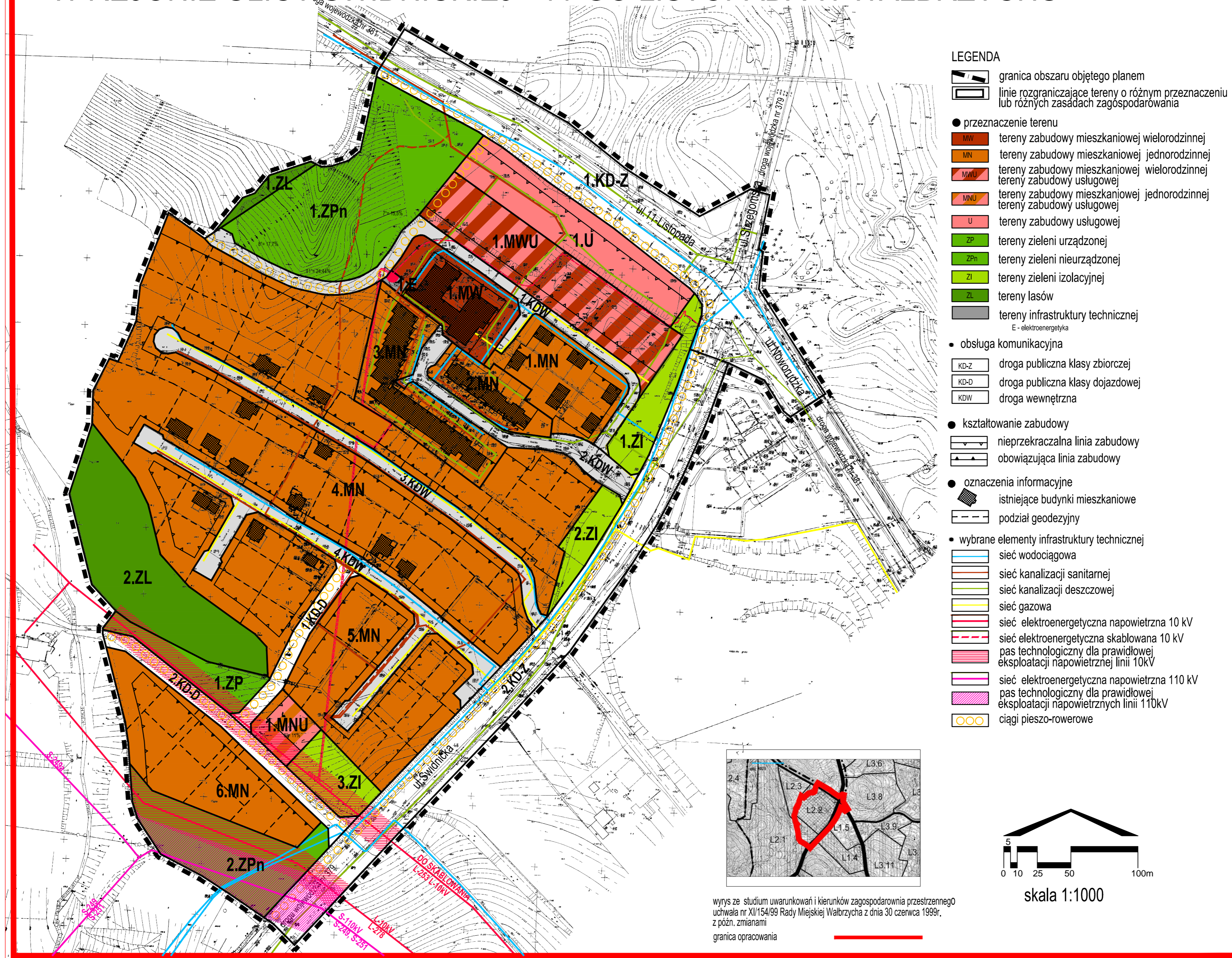
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Wałbrzycha

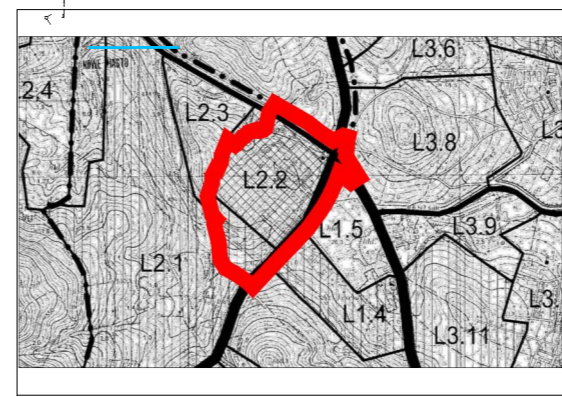
Maria Anna Romańska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE ULICY ŚWIDNICKIEJ - 11-GO LISTOPADA W WAŁBRZYCHU

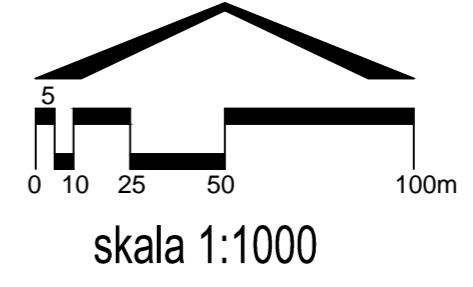


LEGENDA

- granicę 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
 - MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny zabudowy usługowej
 - U tereny zabudowy usługowej
 - ZP tereny zieleni urządzonej
 - ZPn tereny zieleni nieurządzonej
 - ZI tereny zieleni izolacyjnej
 - ZL tereny lasów
 - tereny infrastruktury technicznej
 - E - elektroenergetyka
- obsługa komunikacyjna
 - KD-Z droga publiczna klasy zbiorczej
 - KD-D droga publiczna klasy dojazdowej
 - KDW droga wewnętrzna
- kształtowanie zabudowy
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - obowiązująca linia zabudowy
- oznaczenia informacyjne
 - istniejące budynki mieszkaniowe
 - podział geodezyjny
- wybrane elementy infrastruktury technicznej
 - sieć wodociągowa
 - sieć kanalizacji sanitarnej
 - sieć kanalizacji deszczowej
 - sieć gazowa
 - sieć elektroenergetyczna napowietrzna 10 kV
 - sieć elektroenergetyczna skablowana 10 kV
 - pas technologiczny dla prawidłowej eksploatacji napowietrznej linii 10kV
 - sieć elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV
 - pas technologiczny dla prawidłowej eksploatacji napowietrznych linii 110kV
 - ciągi pieszo-rowerowe



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



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Świdnickiej - 11-go Listopada w Wałbrzychu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199) Rada Miejska Wałbrzycha po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej - 11-go Listopada w Wałbrzychu, postanowiła:

1. **Nie uwzględnić uwagi** wniesionej przez Magdalenę i Tomasza Burczaków, pismem z dnia 14.05.2015 r., dotyczącej zmiany zapisów dla terenu oznaczonego symbolem 4.MN, 5.MN i 6.MN w zakresie układu głównej kalenicy położonej równoległe do wyznaczonej w terenie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ celem ustaleń planu jest porządkowanie zabudowy w obszarze planu. Obecne zapisy obowiązującego planu nie regulują szczegółowo zasad kształtowania zabudowy i dlatego też, w obszarze planu można spotkać zarówno domy z bali, domu murowane, domy różnej wysokości, jak i domy różnie zadaszane. Plan dopuszcza odstępstwa dla istniejącej zabudowy. Przyjęte zasady kształtowania zabudowy zostały poprzedzone dokładną analizą stanu istniejącego, wykonaną we wrześniu 2014r r.

2. **Nie uwzględnić uwag** wniesionych przez Sebastiana Czajkowskiego, pismem z dnia 12.05.2015 r., dotyczących:

- 1) niezgodności ze studium oraz zasadą zrównoważonego rozwoju, w szczególności w zakresie jakim ograniczą powierzchnię obszaru zieleni parkowej na dz. 55/9 i utrzymania aktualnych funkcji terenu poza terenami rolnymi; sugestii o spadku wartości nieruchomości zabudowanych, w wypadku zabudowy części terenów zielonych i terenów użytkowanych obecnie rekreacyjnie;
- 2) braku odniesienia w zapisach planu do treści pozwoleń na budowę, które są niezgodne z ustaleniami w/w planu; braku definicji pojęcia „intensywność zabudowy”;
- 3) przekroczenia zasady zrównoważonego rozwoju, ponieważ w ustaleniach dla terenów 4.MN, 5.MN, 6.MN przyjęto dopuszczalny typ nowej zabudowy jednorodzinnej - zabudowę wolnostojącą; ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (minimalnego frontu działki, minimalnej powierzchni działki) - front działki 6m, powierzchnia działki - 250m;
- 4) sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju w zakresie ustaleń ilości miejsc parkingowych;
- 5) określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na dostosowanie zabudowy niezgodnej z planem dla warunków planu;
- 6) naruszenia art. 17 ustawy z dnia 17 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z datą obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania planu, zamieszczonego w BIP.

ad.1) Opracowywany plan nie narusza ustaleń studium. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu, obszar ujęty planem znajduje się w jednostkach urbanistycznych oznaczonych symbolami: L2.2 i części L2.1.

Teren L2.2 w uwarunkowaniach rozwoju stanowi tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w kierunkach zagospodarowania przestrzennego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapis ten należy rozumieć następująco: każdy plan miejscowy, który będzie opracowywany w tym obszarze i będzie zgodny z ustalonymi uwarunkowaniami, **nie narusza ustaleń studium**. Projekt planu wyczerpuje wszystkie elementy zrównoważonego rozwoju, dla każdej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę ustala się powierzchnie biologicznie czynną na poziomie min. 25 %, tereny zielone (lasy, zieleń urządzona, zieleń nieurządzona, zieleń izolacyjne) stanowią około 4 ha, czyli około 19% powierzchni obszaru planu.

Teren L2.1 w uwarunkowaniach stanowi tereny rolne, natomiast w kierunkach kwalifikowany jest pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności.

Spadek wartości nieruchomości, o której mówi art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy właścicieli lub użytkowników wieczystych danych nieruchomości, którym ustalenia planu korzystanie z ich własnej nieruchomości stało się niemożliwe bądź istotnie naruszone. Działka nr 55/9 jest działką komunalną, nie stanowi własności prywatnej, nie jest użytkowana wieczyście. Ponadto właściciel działki 58/10, przylegającej do omawianych terenów, wnioskował o powiększenie terenów mieszkaniowych o część działki 55/9 (wniosek sprzed procedury sporządzenia planu).

ad.2) Ustalenia planu nie mają wpływu na inwestycje realizowane na podstawie ważnych decyzji pozwolenia na budowę. Decyzja pozwolenia na budowę jest prawem nabytym, a art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199) reguluje taką sytuację. Stan niezgodności między pozwoleniem na budowę a treścią planu miejscowego ma taki skutek, że wówczas stroną wiąże stan prawny wynikający z pozwolenia na budowę.

Definicja intensywności zabudowy znajduje się w przywołanej ustawie w art. 15 ust. 2 pkt 6.

ad.3) Zgodnie z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199), przywołana ustawa określa zakres postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustala zasady ich zagospodarowania. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ład przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki. Art. 2 przywołanej ustawy definiuje pojęcia ład przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

W projekcie planu kształtowanie przestrzeni realizuje się, między innymi poprzez zminimalizowanie współczynników intensywności zabudowy mieszkaniowej, jak również poprzez wprowadzenie ustalenia, że nowa zabudowa jednorodzinna ma być kształtowana wyłącznie, jako wolnostojąca. Wprowadzenie zapisu, że nowa zabudowa jednorodzinna ma być kształtowana, jako typ zabudowy wolnostojącej wynikała z przeprowadzonych analiz stanu istniejącego oraz opinii MKUA działającej przy Prezydencie Miasta Wałbrzycha.

Odczytanie zapisów planu dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości w odniesieniu do działki budowlanej jest błędem, ponieważ zapisy dotyczą procedury scalania i podziału, o której mówi ustawa o gospodarce nieruchomościami i dotyczą podziałów działek gruntu. Czyli parametry zawarte w tej części dotyczące: minimalnej powierzchni działki, minimalnego frontu działki, kąta położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, nie mają zastosowania do ustaleń szczegółowych, które odnoszą się do działek budowlanych.

ad.4) Przyjęte wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych są ustalone prawidłowo. Zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych na działce budowlanej jest elementem zrównoważonego rozwoju. Przyjęty wskaźnik 2 miejsc postojowych na 1 budynek zabudowy jednorodzinnej nie jest wskaźnikiem wygórowanym, zabezpiecza możliwość parkowania w obrębie posesji nie tylko właścicielom, ale również ich gościom. Wg definicji zwartej w przepisach odrębnych, za budynek mieszkalny jednorodzinny uważa się budynek, w którym mogą być również wydzielone dwa lokale mieszkalne, albo jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Miejsca postojowe mogą być zlokalizowane w garażu, jak również, jako stanowiska napowierzchniowe. Plan nie wymaga budowy garażu dla przywołanych miejsc postojowych. Podane parametry dotyczą nowej zabudowy.

ad.5) Plan w żadnej sytuacji nie nakazuje przystosowania istniejącej zabudowy, do warunków określonych planem. Dla każdego terenu plan dopuszcza odstępstwa dla istniejącej zabudowy od przyjętych warunków kształtowania zabudowy.

ad.6) Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Świdnickiej - 11-go Listopada w Wałbrzychu ukazało się prawidłowo, na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego Wałbrzycha w dniu 22.09.2014 r., w katalogu: Ogłoszenia i Obwieszczenia. We wrześniu 2014 r nie istniała w BIP zakładka dotycząca planowania przestrzennego (utworzona w grudniu 2014 r., celem zwiększenia dostępności do dokumentów planistycznych i informacji o toczących się procedurach w ich sporządzaniu).

3. **Nie uwzględnić uwagi** wniesionej przez: Marcina Tomczyka, Agnieszkę Tomczyk, Joannę Nowak, Tomasza Nowaka, Natalię Szymańską, Marcina Szymańskiego, Agnieszkę Kaletę, Joannę Sieklucką, Marzenę Grabińską, Rafała Kaczorów, Grzegorza Michalskiego, Amelię Kaczor, Ewę Świerczek, Agnieszkę Świerczek, Annę Partykę, Agnieszkę Kaczmarek, Krystynę Holly, Marcina Góreckiego, Edytę Górecką, Sebastiana Czajkowskiego, Małgorzatę Czajkowską, Dariusza Łapicza, Anitę Łapicz, Bogdana Semika, Teresę Wichę, Tomasza Wichę oraz osoby z nieczytelnymi danymi w zbiorowym wniosku, pismem z dnia 13.05.2015 r., dotyczącej ograniczenia powierzchni terenów zieleni parkowej na rzecz budownictwa mieszkaniowego.

Działka nr 55/9 stanowi w ewidencji gruntów tereny budowlane niezabudowane (Bp), w stanie istniejącym teren ten jest w części zadrzewiony, nieurządzony. Ustalenia planu wprowadzają funkcje zabudowy jednorodzinnej w części niezadrzewionej, przylegającej do istniejącego osiedla jednorodzinne.

Projekt planu wyczerpuje wszystkie elementy zrównoważonego rozwoju - tereny zielone (lasy, zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej, zieleni izolacyjnej) w obszarze planu stanowią około 4 ha, czyli około 19% powierzchni obszaru planu. Ponadto właściciel działki 58/10, przylegającej do omawianych terenów, wnioskował o powiększenie terenów mieszkaniowych o część działki 55/9 (wniosek przed procedurą sporządzenia planu).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/120/2015
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 25 czerwca 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/595/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej - 11-go Listopada 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, 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 jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej, 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 tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w kierunkach zagospodarowania przestrzennego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapis ten należy rozumieć następująco: każdy plan miejscowy, który będzie opracowywany w tym obszarze i będzie zgodny z ustalonymi uwarunkowaniami, nie narusza 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) ogłaszania 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, oraz

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 wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;

10) rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 9, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;

11) wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 9 (projekt planu po wprowadzeniu zmian nie wymagał ponownego uzgodnienia);

12) przedstawienia Radzie Miejskiej Wałbrzycha projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 9.

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 i sprzedaż gruntów komunalnych. Nie będzie przychodów z tytułu renty planistycznej, bowiem tereny, które zmieniają sposób użytkowania są przede wszystkim gruntami komunalnymi.

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.

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 wyłożony był do publicznego wglądu.

Do planu zostały wniesione uwagi 3 pismami. Część uwag nie podlegała rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha, ponieważ nie dotyczyła ustaleń planu. Są to uwagi dotyczące:

1) oceny analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Świdnickiej - 11-go Listopada.

Składający uwagę sugeruje, że przystąpienie do sporządzania planu wiązało się wyłącznie z wnioskiem Państwa Agnieszki i Adama Chrzanowskich, dotyczącym zmiany funkcji działek nr 245/3, 246/4 i 246/1 w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną i winno dotyczyć zmiany funkcji tylko tego obszaru. Pozostałe zmiany będą dotyczyć uzupełnienia ustaleń w zakresie parametrów zabudowy dla istniejącej zabudowy.

W analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Świdnickiej - 11-go Listopada, w pkt. 7 - „Wnioski końcowe”, jako pierwszą przesłankę do przystąpienia do prac nad planem uważa się fakt, że obowiązujące plany miejscowe były sporządzane w latach 90-tych ubiegłego wieku i są zdezaktualizowane, nieaktualne. Drugą przesłanką jest wniosek Państwa Chrzanowskich, którzy chcą wybudować budynek jednorodzinna na swojej działce, a zapisy obowiązującego planu mu to uniemożliwiają. Trzecią przesłanką, niezależnie od wykonanej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Świdnickiej - 11-go Listopada, którą należy uznać za najważniejszą, są pierwsze artykuły ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199), określające zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalające zasady ich zagospodarowania. Ustawa określa, jakie zwłaszcza ustalenia uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu poprzedzony był wykonaniem wielu 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, uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia. Po wnikliwej analizie opinii MKUA w projekcie uwzględnione są jej zalecenia. Projekt planu wyczerpuje wszystkie ustalenia określone w art. 15 przywołanej ustawy.

2) zapisów w prognozie oddziaływania na środowisko, w zakresie występowania zwierząt objętych ochroną prawną.

Prawie 20% terenu planu stanowią tereny zielone: lasy, zieleń nieurządzona, zieleń izolacyjna i zieleń urządzona. W planie nie wyłącza się gruntów leśnych z użytkowania leśnego, nie narusza się systemów kompleksów leśnych, w których żyją zwierzęta, ptaki, gady, owady. Tak przyjęty model planowania w mieście stanowi gwarancję ochrony stanowisk żyjących na tym terenie gatunków chronionych zwierząt i ptaków. W obszarze planu nie występują obszary chronione, a na podstawie danych z Inwentaryzacji Przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego dla miasta Wałbrzycha nie stwierdzono występowania stanowisk roślin i zwierząt objętych ochroną.

Dokładna analiza wszystkich uwag znajduje się w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 3 czerwca 2015 r.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Wałbrzycha

Maria Anna Romańska