Sygnatura akt II SA/Wr 341/11

ODPIS

Orzeczenie nieprawomocne

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2011 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia NSA	Zygmunt Wiśniewski
Sędziowie	Sędzia NSA	Halina Kremis (sprawozdawca)
	Sędzia NSA	Julia Szczygielska

Protokolant Małgorzata Boaro

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 28 lipca 2011 r.
sprawy ze skargi [redacted]
na § 36 ust. 4 uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 28 czerwca 2007 r. nr X/90/07
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulicy Wrocławskiej i alei de Gaulle'a - rejon ulic Wilczej i Pogodnej

I. stwierdza nieważność § 36 ust. 4 uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha nr X/90/07 z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulicy Wrocławskiej i alei de Gaulle'a – rejon ulic Wilczej i Pogodnej w Wałbrzychu;

II. orzeka, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu w zakresie objętym punktem I wyroku;

III. zasądza od Gminy Miejskiej Wałbrzych na rzecz strony skarżącej kwotę 567 zł (słownie: pięćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym we Wrocławiu.

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Magda Mikus

UCHWAŁA NR .X..../...20./...07..
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia .....28 czerwca 2007 roku.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulicy Wrocławskiej i alei de Gaulle'a - rejon ulic Wilczej i Pogodnej w Wałbrzychu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXXIV/141/04 z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulicy Wrocławskiej i alei de Gaulle'a – rejonu ulic Wilczej i Pogodnej w Wałbrzychu, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, **uchwala się co następuje:**

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulicy Wrocławskiej i alei de Gaulle'a – rejon ulic Wilczej i Pogodnej w Wałbrzychu, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:
   1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania",
   2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu".

§ 3.

1. W planie określono:
   1) w rozdziale 2 i 3 uchwały i/lub na rysunku planu:
      a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
      b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
      c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
      d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
      e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
      f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
      g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) w rozdziale 3 i 4 uchwały:
a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) w rozdziale 4 uchwały – stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy, przebiegi linii zabudowy, lokalizacja istniejącej i projektowanej zieleni wysokiej, ustalenia dotyczące kierunków wjazdów, usytuowanie obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, granice stref ochrony konserwatorskiej, lokalizacje punktów formalnie ważnych, przebieg projektowanej ścieżki rowerowej, klasy ulic i przebiegi ważniejszych sieci infrastruktury technicznej wraz z korytarzami niebudowlanymi.

3. Granica Książańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, którą przedstawiono na rysunku planu, nie jest ustaleniem planu. Zmiana jej przebiegu nie wymaga aktualizowania planu, jeżeli nie powoduje konieczności dokonania zmian w ustaleniach zawartych w rozdziale 2 i 3 uchwały.

4. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały. Tereny dróg publicznych oznaczono symbolem KD, a dróg wewnętrznych symbolem KDW.

5. Projektowane podziały nieruchomości służące wytyczaniu dróg wewnętrznych, lokalizacji funkcji uzupełniających lub określające zasady parcelacji mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych oraz możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem.

6. Przedstawione na rysunku planu jezdnie i ich osie mają charakter orientacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4.

1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.

2. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

3. W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi w rysunku planu. Przeważająca funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Wyznaczono tereny o jednej, przesądzonej funkcji podstawowej oraz tereny, które mogą być przeznaczone pod kilka funkcji (alternatywnie

lub łącznie – wg ustaleń szczegółowych). Funkcje uzupełniające i dopuszczalne określają szczegółowe ustalenia tekstowe.

4. Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów. Modyfikacja przebiegów orientacyjnych linii rozgraniczających nie może powodować zawężania szerokości dróg publicznych poniżej szerokości ustalonych w planie.
5. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na niektórych terenach wydzielanych liniami orientacyjnych podziałów nieruchomości zastosowano oznaczenia literowe funkcji. Jest to wskazanie lokalizacji zainwestowania o funkcji innej niż podstawowa funkcja danego terenu – wg ustaleń szczegółowych (porównaj ustalenia § 3 ust. 5).
6. W rysunku planu przedstawiono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejściowe, podesty i schody, okapy, wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
7. Użyte w uchwale określenia: „ustala się", „wymaga się", „winny" i „należy" formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

Rozdział 2.
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.

§ 5.
Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne.

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Ustalono podstawowe przeznaczenie terenów oraz w niektórych przypadkach funkcje alternatywne, uzupełniające lub dopuszczalne.
2. Teren objęty planem położony jest w obrębie wyznaczonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha" jednostki urbanistycznej D, obejmującej tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz tereny usługowe, a także tereny niezabudowane zajmowane przez magistralne sieci infrastruktury technicznej.
3. Obszar objęty planem przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, obiektów administracyjnych i usług komercyjnych oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Na całym obszarze wyklucza się lokalizowanie obiektów handlowych – handlu detalicznego i hurtowego – o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, obiektów przemysłowych i innych mogących oddziaływać na tereny sąsiednie, których ewentualne uciążliwości mogą wykraczać poza granice nieruchomości należącej do inwestora.
5. Na całym terenie objętym planem zabrania się sytuowania nowych zespołów garaży boksowych – poza miejscami wyznaczonymi w planie (KS) – oraz wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telefonii komórkowej na dachach istniejących budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi, za wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunku planu jako punkty formalnie ważne.

6. Na wszystkich terenach za wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunku planu jako punkty formalnie ważne dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej – w szczególności: stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, pompowni wody, przepompowni ścieków, komór ciepłowniczych – na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 150 m^2, o ile nie narusza to innych ustaleń planu lub nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

§ 6.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ust. 2 i w rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustala się zasady przekształcania istniejącego zainwestowania, gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów, w szczególności minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości.
2. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków - jeżeli rysunek planu i ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej – respektując poniższe warunki:
   1) wymaga się zachowania ustalonych wskaźników zabudowy lub - w przypadku ich przekroczenia w stanie istniejącym – dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy nieruchomości maksymalnie o 25 m^2,
   2) linię zabudowy od strony ulic wyznaczają obecne elewacje frontowe istniejących budynków,
   3) wymaga się dostosowania dobudowywanych części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia połaci dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu,
   4) dopuszcza się przebudowywanie dachów płaskich na dachy strome; kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachu budynku istniejącego na jednej z działek sąsiednich, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się nadbudowywanie istniejących budynków do wysokości ustalonych dla poszczególnych terenów.
4. Dopuszcza się wyburzenia istniejących budynków ze względu na ich stan techniczny lub w innych uzasadnionych przypadkach.
5. Wyklucza się stosowanie w elewacjach istniejących i projektowanych budynków sidingów z tworzyw sztucznych.
6. Przy projektowaniu kolorystyki istniejących i projektowanych budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych.
7. W punktach formalnie ważnych wskazanych na rysunku planu wymaga się sytuowania obiektów o reprezentacyjnej architekturze. Zagospodarowanie nieruchomości w tych miejscach winno uwzględniać ich eksponowaną lokalizację, w szczególności poprzez organizowanie tam placów przedwejściowych i wyposażenie przestrzeni w elementy małej architektury.
8. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.
9. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki o ile nie narusza to ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabu-

dowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

10. W liniach rozgraniczających ulic określonych w rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania trwałych obiektów kubaturowych innych niż określone w ustaleniach zawartych w § 9 ust. 2.

11. Wzdłuż ulic nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi, ażurowymi, na podmurówce.

12. W rysunku planu wskazano wartościową istniejącą zieleń wysoką – do zachowania, z zastrzeżeniem § 7 ust. 8 oraz ustalono lokalizacje projektowanej zieleni wysokiej, której nasadzenia winny być realizowane w trakcie zagospodarowywania poszczególnych terenów.

§ 7.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do grupy 2.a – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do grupy 3.a – „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego", tereny usług oświaty do grupy 2.b – „tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży".

2. Ustala się podłączenie terenów przeznaczanych do zabudowy do projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych ustala się wyposażenie pasów drogowych, parkingów i innych utwardzonych nawierzchni towarzyszących projektowanym obiektom usługowym w separatory substancji ropopochodnych, w których winny być oczyszczane wody opadowe przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej; w przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

4. W systemach grzewczych ustala się korzystanie z ogrzewania zdalaczynnego lub stosowanie w kotłowniach indywidualnych paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

5. Istniejące zespoły zieleni wskazane w rysunku planu – do zachowania z zastrzeżeniem ust. 8. Wymaga się realizacji uzupełniających nasadzeń zieleni wysokiej w zakresie ustalonym w rysunku planu.

6. Wymaga się, aby realizując sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczania drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniami mechanicznymi. Po zakończeniu prac budowlanych wymaga się przeprowadzenia pielęgnacji istniejącej dendroflory - leczenie ubytków pni, cięcia sanitarne i formujące w koronach drzew.

7. Nie ogranicza się możliwości wprowadzania innych niż wskazane w rysunku planu nasadzeń zieleni wysokiej, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.

8. W przypadkach uzasadnionych programem planowanych inwestycji dopuszcza się wycinanie pojedynczych istniejących drzew lub krzewów, pod warunkiem opracowania szczegółowej inwentaryzacji i waloryzacji całej zieleni wysokiej rosnącej na nieruchomości inwestora zamierzającego usunąć drzewo. Na inwestora może być nałożo-

ny obowiązek przesadzenia drzewa lub krzewu w inne miejsce lub dokonania nasadzeń rekompensujących. Dopuszcza się również usuwanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny oraz drzew znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic, w przypadkach uzasadnionych potrzebą poprawy bezpieczeństwa ruchu.

9. Na rysunku planu wskazano przebieg granicy Książańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny – porównaj ustalenia § 11 ust. 1.

10. Dla ochrony przed wpływem pól niejonizującego promieniowania elektroenergetycznego zabudowę projektowaną w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych należy sytuować w odległościach wynikających z przepisów prawa powszechnego, respektując określone w planie linie zabudowy. Na rysunku planu określono orientacyjną szerokość korytarza niebudowlanego wzdłuż linii 110 kV, ograniczającego możliwość sytuowania zabudowy przeznaczonej dla stałego przebywania ludzi.

11. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do inwestorów, z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Dopuszcza się tworzenie obszarów ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie dróg układu podstawowego i linii elektroenergetycznych wysokich napięć.

§ 8.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na rysunku planu przedstawiono granice wyznaczonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha" stref „B" ochrony konserwatorskiej. Remonty i adaptacje istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy w obrębie tych stref wymagają dostosowania charakteru architektury i zagospodarowania do zabudowy historycznej poprzez odpowiednie zaprojektowanie w szczególności skali, bryły, podziałów elewacji i kolorystyki. Ochroną obejmuje się również zabytkowe układy zieleni.

2. W strefie "B" ustala się obowiązek opiniowania przez właściwego Konserwatora Zabytków wszelkich działań w zakresie: budowy nowych obiektów kubaturowych, przebudowy, rozbudowy i remontów obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa, zmian historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych oraz prowadzenia wszelkich prac ziemnych.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków przedstawione na rysunku planu. Ustala się ich ujęcie w gminnej ewidencji zabytków.

§ 9.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są:
   1) elementy układu komunikacji publicznej oznaczone w rysunku planu symbolami KD G, KD Z, KD L, KD D,
   2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem Z.

2. W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ekranów dźwiękochłonnych, przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych oraz - w uzgodnieniu z zarządcami dróg - tymczasowych obiektów handlowych, w szczególności kiosków gazetowych, budek telefonicznych – jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Ustala się zakaz sytuowania reklam na terenach nieruchomości przeznaczanych do zagospodarowania publiczną zielenią urządzoną.
4. Umieszczanie wolnostojących reklam i tablic informacyjnych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych - dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych zawarto również w rozdziale 3 uchwały.

§ 10.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 11.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. W zagospodarowaniu planowanym w granicach Książańskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny należy respektować postanowienia rozporządzenia Wojewody Wałbrzyskiego Nr 19/98 „w sprawie parków krajobrazowych na terenie województwa wałbrzyskiego", a w szczególności „zakaz lokalizowania lub rozbudowy inwestycji mających ujemny wpływ na teren parku".
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w § 7 nin. uchwały.
3. Na terenach objętych planem ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka wskazana na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury określono w § 8 nin. uchwały.
5. Do zagospodarowywania i zmiany przeznaczenia terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych, oznaczonych w rysunku planu jako tereny zamknięte, stosuje się przepisy odrębne.
6. Wg dostępnych materiałów w granicach opracowania nie stwierdzono występowania terenów potencjalnie narażonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały w ustaleniach § 6, 8 i § 11 ust. 1 oraz w rozdziale 3 uchwały.

§ 13.
Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zainwestowywanych terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz z dróg wewnętrznych określonych w rysunku planu – wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3.

2. Dopuszcza się możliwość wydzielania innych niż przedstawione w rysunku planu, niezbędnych wewnętrznych dróg dojazdowych o minimalnej szerokości pasa drogowego 6 m – dla obsługi nie więcej niż 4 działek oraz 8 m – dla obsługi większej ilości działek, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.
3. Wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych na zainwestowywanych nieruchomościach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Ustala się:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe (mp)/ 1 dom, przy czym garaż jest również miejscem postojowym,
   2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 mp/1 mieszkanie,
   3) dla biur i budynków administracji – 1 mp na 40 m^2 powierzchni użytkowej,
   4) dla restauracji – 1 mp na 8 m^2 sali konsumpcyjnej,
   5) dla obiektów handlowych o powierzchni do 700 m^2 – 1 mp na 40 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp na 1 sklep,
   6) dla obiektów handlowych o powierzchni powyżej 700 m^2 – 1 mp na 20 m^2 powierzchni użytkowej,
   7) dla usług o dużej częstotliwości odwiedzających, w szczególności praktyk lekarskich – 1mp na 20-30 m^2 powierzchni użytkowej,
   8) dla szkół – 1 mp na 30 uczniów,
   9) dla hoteli, pensjonatów i schronisk – 1 mp na 4 łóżka,
   10) dla stacji diagnostycznych i warsztatów samochodowych – 6 mp na 1 stanowisko napraw,
   11) dla ogrodów działkowych – 1 mp/3 ogródki.
4. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulic Zdrojowej, Wrocławskiej i Wilczej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
5. Dopuszcza się realizację ścieżek lub szlaków rowerowych w liniach rozgraniczających pozostałych dróg publicznych lub innych wydzielonych terenów o ile nie ogranicza to możliwości realizacji innych ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.
6. Ustala się stopniowe zastępowanie istniejących wjazdów na poszczególne posesje położone przy ulicy Wrocławskiej dojazdami za pośrednictwem wewnętrznych dróg dojazdowych (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3) oraz dojazdami od strony ulicy wspomagającej projektowanej na wschód od ul. Wrocławskiej, poza granicami terenu objętego planem.
7. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg publicznych i wewnętrznych ulic dojazdowych zawiera rozdział 3 oraz rysunek planu.

§ 14.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zachowanie wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie – jeżeli uzasadnia to ich stan techniczny. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wymian i remontów odcinków istniejących sieci. Dopuszcza się korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcami.
2. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych, w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic – w uzgodnieniu z zarządcami dróg – i wzdłuż granic działek. Dopuszcza się inny sposób prowadzenia sieci za zgodą i na warunkach uzgodnionych z właścicielami lub użytkownikami działek.

3. Ustala się zaopatrywanie nowego zainwestowania w wodę z istniejących wodociągów oraz wodociągów projektowanych włączonych do istniejącego systemu, w szczególności sieci biegnących w ulicach Wrocławskiej, Zdrojowej, Fabiana, Uczniowskiej i Pogodnej.
4. Projektowana sieć wodociągowa winna zapewniać właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej.
5. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone.
6. Dopuszcza się – do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej – korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej, pod warunkiem zapewnienia pełnej ochrony przed zanieczyszczeniem gleb i wód podziemnych.
7. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do systemu istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej.
8. Ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej co najmniej wszystkich dróg publicznych.
9. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej oczyszczone w stosownych separatorach.
10. Dopuszcza się doprowadzenie sieci ciepłowniczych do rejonu objętego planem. Ciepłociągi należy projektować jako podziemne.
11. Dopuszcza się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez indywidualne lub zbiorowe kotłownie z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.
12. Istniejące gazociągi przesyłowe podwyższonego średniego ciśnienia i średniego ciśnienia oraz zespół zaporowo - upustowy położony w północno – zachodniej części obszaru objętego planem – do zachowania. Gospodarowanie w sąsiedztwie sieci i urządzeń gazowych wymaga respektowania odległości określonych w przepisach prawa powszechnego.
13. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci.
14. Przebiegające przez obszar opracowania linie elektroenergetyczne 110 kV o numerach S-221 i S-224/213 – do zachowania.
15. Ustala się adaptację i stopniową rozbudowę istniejącego systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN, nie ograniczając możliwości prowadzenia nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia i realizacji stacji transformatorowych 20/0,4 kV, stosownie do potrzeb. Na całym terenie – za wyjątkiem miejsc wskazanych w rysunku planu jako punkty formalnie ważne oraz pasów drogowych ulic – dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 150 m^2. Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek – z zachowaniem wyznaczonych w rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 25 ust. 8. Dopuszcza się kablowanie lub przebudowy istniejących linii napowietrznych kolidujących z projektowanym zainwestowaniem lub ograniczających możliwość jego realizacji, po uprzednim ustaleniu warunków z Koncernem Energetycznym.

16. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci nn i istniejących stacji transformatorowych – R-360-41, R-211-51 i R-211-61, stacji położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz ewentualnie projektowanych stacji transformatorowych. Rozbudowa systemu sieci nn i SN – wg ustaleń określonych w ust. 2, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii.

17. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem.

18. Odpady niebezpieczne (w szczególności szlamy z separatorów, odpadowe oleje hydrauliczne, płyny hamulcowe) winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady należy składować na wysypisku komunalnym.

19. Na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej – porównaj ustalenia § 5 ust. 5.

20. W obrębie całego obszaru opracowania dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 150 m^2 pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi lub innymi ustaleniami planu. Dla tak wydzielonych działek nie obowiązują ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15.

1 ZD,Z

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – ogrody działkowe i/lub zieleń urządzona z dopuszczeniem lokalizowania urządzeń sportowych i rekreacyjnych. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod funkcje usługowe pod warunkiem lokalizacji obiektów usługowych w sposób nie kolidujący z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi i gazowymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty gospodarcze i socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym,
   2) parkingi towarzyszące ogrodom i obiektom usługowym,
   3) zieleń urządzona,
   4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację zespołu garaży boksowych na działce 120/22, na terenie oznaczonym symbolem KS.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 0,4.
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 0,4.

8. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – do zachowania (porównaj ustalenia § 14 ust. 1, 12, 14 i 15).
9. Obsługa komunikacyjna z istniejących ulic Nowej i Jaworowej oraz projektowanej ulicy dojazdowej 34 KD.
10. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych osób zatrudnionych i użytkowników obiektów usługowych (porównaj ustalenia w § 13 ust. 3).
11. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz w § 48 nin. uchwały.

§ 16.

2 G

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu II stopnia.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
   2) zieleń urządzona,
   3) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym.

§ 17.

3 KS

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zespół garaży boksowych.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Nie dopuszcza się adaptacji garaży na warsztaty. Naprawy pojazdów mogą być prowadzone jedynie w zakresie niezawodowym i dotyczyć jedynie napraw bieżących.
4. Obsługa komunikacyjna – za pośrednictwem dróg wewnętrznych, jak w rysunku planu.

§ 18.

4 U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – szeroko rozumiane usługi. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w szczególności z pomieszczeniami usługowymi w parterach.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) parkingi dla użytkowników,
   2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
   3) zieleń urządzona,
   4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W północnej i północno – zachodniej części terenu, ze względu na istniejące sieci elektroenergetyczne i gazowe ustala się zakaz, zabudowy zalecając lokalizację w tej części parkingów i terenów zielonych.
4. Przedstawiona na rysunku planu linia zabudowy od strony istniejących sieci gazowych zakłada ich przebudowę na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci. W przypadku pozostawienia dotychczasowego przebiegu sieci gazowych i realizacji budynków użyteczności publicznej lub budynków mieszkalnych ich szczegółową lokalizację należy uzgodnić z zarządcą sieci.

5. Minimalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 8 m, maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
6. Dachy strome, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, w układzie kalenicowym, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
7. Ustala się realizację elewacji frontowych budynków od strony ulicy Wrocławskiej.
8. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 0,4.
9. Powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30%.
10. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób zatrudnionych i użytkowników (porównaj ustalenia § 13 ust. 3 nin. uchwały).
11. Obsługa komunikacyjna – od strony projektowanej ulicy dojazdowej 34 KD.

§ 19.

5 MW

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
   2) ogrody przydomowe,
   3) nie powodujące uciążliwości usługi lokalizowane w lokalach użytkowych wydzielonych zgodnie z przepisami prawa powszechnego,
   4) zieleń urządzona,
   5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w § 6 ust. 2.
4. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
6. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Nowej.

§ 20.

6 U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) parkingi,
   2) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
   3) zieleń urządzona,
   4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nie dopuszcza się adaptacji istniejącego budynku na cele mieszkaniowe.
4. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Obsługa komunikacyjna – z otaczających ulic.

§ 21.

7 KS,Z

1. Projektowany zespół garaży boksowych lub parking z zielenią urządzoną.
2. Dopuszcza się przeznaczenie całości lub części terenu pod lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą.
3. Nie ogranicza się możliwości lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Nowej.

§ 22.

8 MN,MW

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych o gabarytach budynków mieszkalnych oraz adaptację pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na cele usługowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
   2) parkingi,
   3) sady, ogrody przydomowe,
   4) nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze i warsztaty samochodowe,
   5) zieleń urządzona,
   6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
4. Dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 0,3, przy czym powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30%.
6. Sytuując nową zabudowę kubaturową należy respektować nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w rysunku planu.
7. Obsługa komunikacyjna z ulic Nowej i Zdrojowej.

§ 23.

9 i 10 i 12 MW,U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
   3) parkingi,
   4) ogrody przydomowe,
   5) zieleń urządzona,
   6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków – z zastrzeżeniem ust. 4 – na zasadach określonych w § 6 ust. 2 i 3 oraz ich adaptacje – w całości lub w części – na cele usługowe.
4. W północnej części terenu 9 MW,U ustala się zakaz zabudowy i likwidację istniejącego parkingu oraz lokalizację skweru z niską zielenią urządzoną i elementami małej architektury (Z).

5. W części południowo – wschodniej obszaru 9 MW,U ustala się lokalizację parkingu na potrzeby palmiarni (KS).
6. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
7. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, w układzie kalenicowym, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
8. Dopuszcza się powiększenie istniejących powierzchni zabudowy działek maksymalnie o 30 m^2.
9. Ustala się zachowanie wartościowej zieleni wysokiej znajdującej się w obrębie terenu 9 MW,U z zastrzeżeniem § 7 ust. 8 oraz dopuszcza się nasadzenia uzupełniające.
10. Na obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej, której granice ustalono na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 8.
11. W obrębie terenu 9 MW,U ustala się obowiązek wydzielenia wewnętrznej drogi dojazdowej służącej zapewnieniu dojazdu do istniejącej zabudowy i likwidacji istniejących włączeń do ul. Wrocławskiej.
12. Obsługa komunikacyjna – wg ustaleń § 13 ust. 6.

§ 24.

11 KS

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – obsługa komunikacji samochodowej – stacja paliw.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
3. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Wrocławskiej.

§ 25.

13 MW,U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) parkingi,
   2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
   3) zieleń urządzona,
   4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się wykorzystanie zachodniej części działki nr 52/8 pod poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej (działka nr 208/10) i/lub lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów gospodarki komunalnej, parkingu, zieleni i/lub przyłączenie do działki nr 52/6.
4. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dachy strome, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, w układzie kalenicowym, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 0,4.
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,3.

8. Ustalone w rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 3.
9. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób zatrudnionych i użytkowników (porównaj ustalenia § 13 ust. 3 nin. uchwały).
10. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Zdrojowej oraz od południa – za pośrednictwem istniejącej drogi dojazdowej (KDW D).

§ 26.

14 MW,U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i szeroko rozumiane usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) parkingi dla użytkowników,
   3) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
   4) ogrody przydomowe,
   5) zieleń urządzona,
   6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowy i adaptacje istniejących budynków na zasadach określonych w § 6 ust. 2 i 3.
4. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
6. Ustala się realizację elewacji frontowej projektowanych budynków od strony ulicy Wrocławskiej.
7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 0,3.
8. Powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30%.
9. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób zatrudnionych i użytkowników (porównaj ustalenia § 13 ust. 3 nin. uchwały).
10. Obsługa komunikacyjna – z ulic Witosa i Fabiana oraz od północy – z istniejącej drogi dojazdowej (KDW D).
11. Dopuszcza się, po wydzieleniu pasa drogowego ulicy Wrocławskiej, przeprowadzenie procedury scalenia i powtórnego podziału nieruchomości.

§ 27.

15 U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) zabudowa mieszkaniowa,
   2) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
   3) parkingi dla użytkowników,
   4) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
   5) zieleń urządzona,
   6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się pozostawienie dotychczasowej funkcji obiektów zlokalizowanych w obrębie działki nr 301 – przetwórnia wędlin.
4. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
6. Powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30%.
7. Na obszarze strefy „B" ochrony konserwatorskiej, której granice ustalono na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 i 2.
8. Ustala się zachowanie wartościowej zieleni wysokiej z zastrzeżeniem § 7 ust. 8.
9. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób zatrudnionych i użytkowników (porównaj ustalenia § 13 ust. 3 nin. uchwały).
10. Obsługa komunikacyjna – za pośrednictwem wewnętrznej ulicy dojazdowej 27 KDW i projektowanej ulicy 29 KD oraz z ulicy Wrocławskiej. Ustala się likwidację istniejącego włączenia do ulicy Wrocławskiej (dz. nr 308) po realizacji projektowanej ulicy dojazdowej 29 KD lub po zapewnieniu dojazdu od strony projektowanej na wschód od ulicy Wrocławskiej drogi wspomagającej.

§ 28.

16 U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) stacje diagnostyczne,
   2) myjnie samochodowe,
   3) parkingi dla użytkowników,
   4) obiekty gospodarcze i socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym,
   5) zieleń urządzona,
   6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się przeznaczenie działki nr 139/2 pod zabudowę mieszkaniową.
4. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 15 m.
5. Dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
6. Powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30%.
7. Istniejąca stacja transformatorowa R-211-51 i linie elektroenergetyczne SN – do zachowania.
8. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób zatrudnionych i użytkowników (porównaj ustalenia § 13 ust. 3 nin. uchwały).
9. Obsługa komunikacyjna – z ulic Fabiana, al. de Gaulle'a i Wrocławskiej.

§ 29.

17 U,MW

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) parkingi dla użytkowników,

3) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
4) zieleń urządzona,
5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowy i adaptacje istniejącej zabudowy na zasadach określonych w § 6 niniejszej uchwały.
4. W przypadku rozbudowy i przebudowy istniejących budynków nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulic wyznacza ich obecna elewacja frontowa. Dla nowych budynków obowiązuje linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu.
5. Ustala się zachowanie istniejącej telefonicznej centrali abonenckiej znajdującej się na działce nr 95/9 (Z,T) i zagospodarowanie działki zielenią urządzoną.
6. Minimalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 8 m, maksymalna – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
7. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
8. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób zatrudnionych i użytkowników (porównaj ustalenia § 13 ust. 3 nin. uchwały).
9. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Uczniowskiej, Wrocławskiej – wyłącznie w odniesieniu do istniejących budynków obsługiwanych w stanie istn. z ulicy Wrocławskiej oraz od wschodu (porównaj ustalenia § 13 ust. 6).

§ 30.

18 ZL,Z

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – lasy, zadarnienia, zakrzewienia i zieleń niska. Pododdział „p" lasu komunalnego – do zalesienia.
2. Przeznaczenie uzupełniające: ogrody działkowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Samosiewy w pododdziale „n" – teren dawnego kamieniołomu – do zachowania.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 31.

19 MW,U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
   2) parkingi,
   3) zieleń urządzona,
   4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zachowanie istniejącej stacji transformatorowej R-211-61 i linii elektroenergetycznej 20 kV.
4. Minimalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 8 m, maksymalna – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub czterospadowe, w układzie kalenicowym, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 0,3, przy czym powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 40%.
7. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Wrocławskiej i/lub od strony zachodniej.

§ 32.

20 MW

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) usługi,
   2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
   3) ogrody przydomowe,
   4) parkingi,
   5) zieleń urządzona,
   6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się adaptację całości lub części istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe.
4. Minimalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 8 m, maksymalna – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, w układzie kalenicowym, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
6. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem wewnętrznych dróg dojazdowych.

§ 33.

21 Z

1. Teren zieleni urządzonej.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 34.

22 MN/Z

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wysoka zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
   2) ogrody przydomowe,
   3) zieleń urządzona,
   4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się podział terenu dla przyłączenia działek do sąsiednich parceli zajmowanych przez zabudowę mieszkaniową.
4. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, dwuspadowe, w układzie kalenicowym, o symetrycznych spadkach połaci i kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 0,25, przy czym powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 40%.
7. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Wesołej.

Szczegółowe ustalenia dla dróg.

§ 35.

23 KD G2/2

1. Ulica Wrocławska – główna, o przekroju ulicznym.
2. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – 35 m.
3. Ustala się poprowadzenie ścieżki rowerowej na odcinku na północ od skrzyżowania z ulicą Zdrojową.
4. Ustala się stopniową likwidację części istniejących włączeń – porównaj ustalenia § 13 ust. 6.
5. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację ekranów dźwiękochłonnych, przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi tymczasowych obiektów jak np. kioski gazetowe, budki telefoniczne.
6. Ustala się zachowanie wartościowej zieleni wysokiej znajdującej się w liniach rozgraniczających drogi z zastrzeżeniem § 7 ust. 8.

§ 36.

24 KD G2/2

1. Aleja de Gaulle'a – istniejąca droga główna.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak w rysunku planu. Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowania z ulicą Wrocławską.
3. Dopuszcza się budowę chodnika na północ od jezdni.
4. Ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów na sąsiednie nieruchomości.
5. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację ekranów dźwiękochłonnych, przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi tymczasowych obiektów handlowych jak np. kioski gazetowe, budki telefoniczne.

§ 37.

25 KD Z2/2

1. Ulica Uczniowska – droga zbiorcza o przekroju ulicznym.
2. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – 40 m.
3. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację ekranów dźwiękochłonnych, przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi tymczasowych obiektów handlowych jak np. kioski gazetowe, budki telefoniczne.

§ 38.

26 KD D1/2

1. Odcinek ulicy Wesołej – istniejąca droga dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się poszerzenie linii rozgraniczających do min. 10 m.

3. Ustala się przekrój uliczny z jednostronnym chodnikiem.

§ 39.

27 KDW D

1. Istniejąca wewnętrzna droga dojazdowa prowadząca do przetwórni wędlin.
2. Ustala się poszerzenie linii rozgraniczających do min. 10 m.

§ 40.

28 KD L1/2

1. Odcinek ulicy Fabiana – drogi lokalnej, jednojezdniowej, dwupasowej.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.

§ 41.

29 KD D1/2

1. Projektowana droga dojazdowa łącząca ulicę Wrocławską z projektowaną na wschód od niej ulicą wspomagającą; jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – 12 m.

§ 42.

30 KD L1/2

1. Ulica Zdrojowa - istniejąca droga lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.
3. Ustala się lokalizację ścieżki rowerowej lub wytyczenie szlaku rowerowego – jak w rysunku planu.
4. Ustala się przekrój uliczny z jednostronnym lub obustronnym chodnikiem.
5. Ustala się zachowanie wartościowej zieleni wysokiej znajdującej się w liniach rozgraniczających drogi z zastrzeżeniem § 7 ust. 8.

§ 43.

31 KD L1/2

1. Ulica Nowa – istniejąca droga lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się poszerzenie linii rozgraniczających na odcinku wschodnim – jak w rysunku planu.
3. Ustala się przekrój uliczny z jednostronnym lub obustronnym chodnikiem.

§ 44.

32 i 33 KD D1/2

1. Odcinki istniejących ulic dojazdowych prowadzących do sąsiedniego osiedla; jednojezdniowe, dwupasowe.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.

§ 45.

34 KD D1/2

1. Projektowana ulica dojazdowa łącząca ulicę Wrocławską z ulicą Nową; jednojezdniowa, dwupasowa.

2. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – 12 m.
3. Ustala się przekrój uliczny z jednostronnym chodnikiem.

§ 46.

35 KDW D

1. Istniejąca wewnętrzna droga dojazdowa.
2. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – 8 m.

§ 47.

36 KD Z1/2

1. Ulica Wilcza – droga zbiorcza jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak w rysunku planu. Dopuszcza się korektę linii w części zachodniej – w rejonie projektowanego skrzyżowania z ulicą Wrocławską.
3. W liniach rozgraniczających ustala się lokalizację ścieżki rowerowej, dopuszczając jej wytyczenie na północ od jezdni.
4. Ustala się przekrój uliczny z jednostronnym chodnikiem.
5. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi tymczasowych obiektów handlowych jak np. kioski gazetowe, budki telefoniczne.
6. Przebudowa jezdni winna być przeprowadzona w sposób umożliwiający zachowanie wartościowej zieleni wysokiej znajdującej się w liniach rozgraniczających drogi z zastrzeżeniem § 7 ust. 8.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 48.
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. Przedstawione na rysunku planu projektowane podziały nieruchomości mają charakter orientacyjny i nie są ustaleniem planu.
2. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.
3. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg publicznych – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności drogowej.
4. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielania pasów drogowych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość 6 m – dla obsługi nie więcej niż 4 działek oraz 8 m dla obsługi większej ilości działek.
5. W obrębie wszystkich terenów z wyłączeniem dróg publicznych i rejonów wskazanych w rysunku planu punktów formalnie ważnych dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 150 m^2 pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
6. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału (porównaj też ustalenia § 26 ust. 11).

§ 49.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania niezagospodarowanych nieruchomości.
2. Poza terenami dróg publicznych na niezabudowanych terenach mogą być lokalizowane - jako czasowe - nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.
3. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej – do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej (porównaj ustalenia § 14 ust. 6).
4. Dopuszcza się użytkowanie budynków nie oznaczonych w rysunku planu jako „istniejące budynki – do zachowania i/lub adaptacji" w sposób dotychczasowy, do czasu wydzielenia poszerzonych pasów drogowych ulic Wrocławskiej i Uczniowskiej.

§ 50.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 0% - dla terenów stanowiących własność gminy oraz dla terenów położonych w liniach rozgraniczających dróg,
2) 10% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
3) 15% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe.

§ 51.

W przypadku zmiany nazw instytucji i organów, nazw ulic lub numerów działek użytych w uchwale odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmian, co nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

§ 52.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 53.

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

MIASTO WAŁBRZYCH

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wałbrzycha
Agnieszka Kołacz – Leszczyńska

Prawidłowo pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

mgr Maria Majewska