DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 kwietnia 2025 r.

Poz. 2091

UCHWAŁA NR XIII/118/25
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 25 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic 1-go Maja, Św. Józefa, Emilii Plater 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 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LXXVI/777/24 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 16 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic 1-go Maja, Św. Józefa, Emilii Plater w Wałbrzychu

Rada Miejska Wałbrzycha
stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic 1-go Maja, Św. Józefa, Emilii Plater w Wałbrzychu nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha", które zostało przyjęte uchwałą nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r.,

uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic 1-go Maja, Św. Józefa, Emilii Plater w Wałbrzychu, zwany dalej "planem miejscowym".

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. **Integralną część uchwały stanowi "część graficzna planu miejscowego" – w skali 1:1000.**

2. **Załącznikami do uchwały są:**

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego:

   a) skala 1:1000,

   b) państwowy układ współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 5 (PUWG 2176);

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

3. **Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:**

1) **„bezpośrednim sąsiedztwie działek”** – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami polegającą na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;

2) **„dachu zielonym”** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia naturalną wegetację roślin;

3) **„dachu płaskim”** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu – 12^0;

4) **„głównej połaci dachu”** – należy przez to rozumieć płaszczyzny pokrycia dachu:

   a) z wykluczeniem: facjat, lukarn, wolich oczu, wieżyczek, zadaszeń nad wejściami oraz nad otwartymi płaszczyznami budynków,

   b) stanowiące minimum – 70% powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą całego dachu;

5) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:

   a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,

   b) wejściowych do budynku schodów i pochylni na maksymalną odległość – 2 m,

   c) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,

   d) budynków prefabrykowanych – wnętrzowych stacji transformatorowych;

6) **„obowiązującej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:

   a) rzut każdej z elewacji budynku na obowiązujące linie zabudowy musi się pokrywać z ich osiami symetrii na długości minimum – 70% (rozliczanej osobno dla każdej z tych elewacji), natomiast pozostałe części elewacji mogą zostać wycofane i ukształtowane w sposób dowolny,

   b) dopuszcza się wykroczenie przed oś symetrii linii zabudowy:

      - wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,

      - wejściowych do budynku schodów i pochylni na maksymalną odległość – 2 m,

      - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,

      - budynków prefabrykowanych – wnętrzowych stacji transformatorowych;

7) **„przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;

8) **„terenie”** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;

9) **„usłudze uciążliwej”** – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

10) **„uzupełniającym przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, jakie może jedynie współwystępować z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt 7, na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił nie więcej niż 30% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

11) **„towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania”** – należy przez to rozumieć możliwe do realizacji sposoby zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą na poszczególnych działkach stanowić wyłącznie uzupełnienie ustalonego dla nich przeznaczenia terenu:

   a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych wyłącznie:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych, dla których minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 5%,
- dojść i dojazdów, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, dla których nie stosuje się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 25%;

12) **„towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej”** – należy przez to rozumieć wyłącznie:

a) gazowe sieci dystrybucyjne z wykluczeniem wysokich ciśnień,

b) elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne z wykluczeniem wysokich napięć,

c) pozostałe sieci infrastruktury technicznej niebędące sieciami gazowymi i elektroenergetycznymi;

13) **„wiacie parkingowej”** – należy przez to rozumieć budowlę posiadającą zadaszenie wsparte na konstrukcji oraz mogące posiadać przegrody pionowe tworzące ściany od maksymalnie trzech stron (bocznych i tylnej) o ażurowości, rozumianej jako udziale pustych przestrzeni, nie mniejszej niż 30%.

§ 2. 1. **Ustalenia planu miejscowego zawarte w jego części graficznej:**

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) granica wydzielenia wewnętrznego;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) punkt zmiany typu linii zabudowy;

7) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

8) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

9) **U** – teren usług;

10) **UE-US** – teren usług edukacji lub sportu i rekreacji;

11) **UR** – teren usług kultu religijnego;

12) **U-P** – teren usług lub produkcji;

13) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

14) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

15) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

16) **KOP** – teren parkingu;

17) **KOP-ZP** – teren parkingu lub zieleni urządzonej;

18) **IE** – teren elektroenergetyki;

19) **IGS** – teren stacji gazowej;

20) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

21) zabytkowy budynek;

22) chroniona elewacja zabytku;

23) granica obszaru obserwacji archeologicznej;

24) cały obszar mpzp – strefa ochronna potencjalnych zabytków archeologicznych;

25) granica pasa technologicznego od sieci elektroenergetycznej napowietrznej SN 10kV.

2. **Elementy wynikające z przepisów odrębnych lub o charakterze informacyjnym zawarte w części graficznej planu miejscowego:**

1) obiekt budowlany wpisany do rejestru zabytków;

2) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków;

3) granica złoża antracytu Wałbrzych-Gaj (ID: 5735);

4) granica strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej;

5) granica strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej;

6) sieć elektroenergetyczna napowietrzna SN 10kV;

7) wnętrzowa stacja trafo;

8) SRP – stacja redukcyjno-pomiarowa;

9) granica terenu zamkniętego;

10) granica obszaru rewitalizacji.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

1) przeznaczenia terenów zawarte są w § 2 ust. 1 pkt 7 ÷ 20 oraz w § 4 ÷ § 17 uchwały;

2) przez dopuszczone usługi rozumie się w szczególności usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się:

   a) zachowanie oraz prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym, bez możliwości ich: odbudowy, rozbudowy i nadbudowy,

   b) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością jej zachowania i zmiany kąta nachylenia połaci o – 10%,

   c) odbudowę zabudowy, z możliwością odtworzenia jej niezgodnych z ustaleniami planu miejscowego parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

   d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie – 5% oraz do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi w zakresie:

      - powierzchni biologicznie czynnej,

      - wysokości zabudowy,

      - intensywności zabudowy,

      - powierzchni zabudowy;

2) w wypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub lokali, dopuszcza się uznanie faktycznie przynależnych miejsc do parkowania jako spełnienie wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały;

3) ustalona obowiązująca linia zabudowy odnosi się wyłącznie do pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w granicach działki budowlanej;

4) ustaleń dotyczących kolorystyki dachów nie stosuje się do dachów zielonych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:

1) na terenie **MW** zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) na terenach **MW-U** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

3) na terenie **UE-US** zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad kształtowania zabudowy są zawarte w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.**

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

1) w granicach planu miejscowego znajdują się następujące obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków, w odniesieniu do których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych:

a) 1 – hala maszyny wyciągowej szybu „Irena”, rej. zab. 816/Wł z dnia 25.07.1981 r., ul. E. Plater 3a,

b) 2 – nadszybie i wieża nadszybowa szybu „Irena”, rej. zab. 816/Wł z dnia 25.07.1981 r., ul. E. Plater 3a,

c) 3 – hala wentylatora i łaźni górniczej szybu "Irena", rej. zab. 816/Wł z dnia 25.07.1981 r., ul. E. Plater 3a,

d) 4 – wieża ciśnień szybu "Irena", rej. zab. 816/Wł z dnia 25.07.1981 r., ul. E. Plater 3a,

e) 5 – kościół parafialny pw. św. Józefa Oblubieńca NMP, rej. zab. A/1956/1303/Wł z dnia 04.05.1990 r., ul. Św. Józefa 1A,

f) 6 – plebania przy kościele parafialnym, rej. zab. A/1956/1303/Wł z dnia 04.05.1990 r., ul. Św. Józefa 1,

g) 7 – budynek maszyny wyciągowej szybu „Gabriel”, rej. zab. 811/Wł z dnia 25.07.1981 r., ul. Św. Józefa 5a;

2) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach historycznego układ urbanistyczny dzielnicy Sobięcin, rej. zab. 715/696/Wł z dnia 31.05.1978 r., w jego zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) wyznacza się do ochrony planem miejscowym następujące zabytkowe budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) 1 – budynek, ul. 1 Maja 105, 2 – budynek, ul. 1 Maja 103, dla których w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz zachowania tynkowanych ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji: gzymsów, obramieni okiennych i drzwiowych,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- zakaz lokalizowania na elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: klimatyzatorów, pomp ciepła, anten oraz wylotów przewodów dymowych i wentylacyjnych,

b) 3 – część budynku, ul. 1 Maja 97, dla której w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania geometrii dachu eksponowanego od strony terenów **1KDZ, 2KDD**,
- nakaz zachowania ceglanych ścian elewacji chronionych,

- nakaz zachowania wystroju elewacji chronionych w zakresie: gzymsu, obramieni okiennych i drzwiowych, zadaszenia nad wejściem do budynku od strony terenu **1KDZ**,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach chronionych, z dopuszczeniem realizacji jednego przejazdu i przejścia bramnego od strony terenu **2KDD**,
- nakaz stosowania na elewacjach chronionych stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- zakaz lokalizowania na elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: klimatyzatorów, pomp ciepła, anten oraz wylotów przewodów dymowych i wentylacyjnych,

c) 4 – budynek, ul. 1 Maja 95, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu, w tym rozplanowania lukarn,
- nakaz zachowania ceglanych ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania wystroju elewacji frontowej i bocznej prawej w zakresie: gzymsu, obramieni okiennych i drzwiowych oraz kompozycji facjat,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- zakaz lokalizowania na elewacji frontowej i prawej – bocznej elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: klimatyzatorów, pomp ciepła, anten oraz wylotów przewodów dymowych i wentylacyjnych,

d) 5 – budynek, ul. Karola Szymanowskiego 2, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz zachowania tynkowanych ścian elewacji z płaszczyznami ceglanymi,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania wystroju elewacji frontowej w zakresie: schodów wejściowych do budynku, gzymsu, obramienia drzwi, układu pilastrów oraz kompozycji facjaty,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- zakaz lokalizowania na elewacji frontowej elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: klimatyzatorów, pomp ciepła, anten oraz wylotów przewodów dymowych i wentylacyjnych,

e) 6 – budynek, ul. Karola Szymanowskiego 3, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku,
- nakaz zachowania geometrii dachu,
- nakaz zachowania tynkowanych i ceglanych ścian elewacji,
- nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania wystroju elewacji frontowej w zakresie: obramienia okien i drzwi, układu pilastru i ryzalitu oraz kompozycji facjaty,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- zakaz lokalizowania na elewacji frontowej elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: klimatyzatorów, pomp ciepła, anten oraz wylotów przewodów dymowych i wentylacyjnych,

f) 7 – budynek, ul. Św. Józefa 4, dla którego w szczególności ustala się:

- nakaz zachowania bryły budynku z wykluczeniem dachu,
- nakaz zachowania ceglanych ścian elewacji,
- nakaz zachowania i odtworzenia rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji w zakresie: obramienia okien i drzwi, układu pilastrów i ryzalitu oraz jego kompozycji,
- nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
- zakaz lokalizowania na elewacji frontowej i lewej – bocznej elementów technicznego wyposażenia budynków, w zakresie: klimatyzatorów, pomp ciepła, anten oraz wylotów przewodów dymowych i wentylacyjnych;

4) wyznacza się do ochrony planem miejscowym obszar obserwacji archeologicznej ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w jego zasięgu ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla całego obszaru planu miejscowego wyznacza się do ochrony planem miejscowym strefę ochronną potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe; wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie tych prac lub odkryte jako znaleziska przypadkowe podlegają ochronie prawnej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

6. **Ze względu na brak przedmiotu nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

1) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach strefy szczególnych warunków sytuowanie budowli, budynków od linii kolejowej, w zasięgu której należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, w zasięgu której należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m^2, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren dróg, w zakresie – $70^0 \div 110^0$.

9. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

1) wyznacza się pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 10 kV – po 7 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu którego ustala się:

a) nakaz jego uwzględnienia w przypadku zabudowy i zagospodarowywania działek,

b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;

2) zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;

2) dopuszcza się skablowanie sieci infrastruktury technicznej;

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym – ziemnym,

b) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wyłącznie w wykonaniu prefabrykowanym – wnętrzowym lub wbudowanych w bryłę budynku;

4) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz ich retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników na gaz płynny w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

8) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

9) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

f) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych – 5 kondygnacji nadziemnych – 20 m,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,

c) innej – 6 m;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 3,

b) minimalna – 0,5;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 3,6;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy jednospadowe o nachyleniu – do 20^0,

b) dachy płaskie;

9) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych w formie:

a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,

c) papy,

d) membrany,

e) dachu zielonego;

10) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach:

a) czerwieni w przypadku stosowania dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

b) szarości i czerni w przypadku pokryć dachów niewymienionych w lit. a;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami.

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

1) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym;

2) blachy o profilu falistym i trapezowym.

§ 5. 1. **Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub;

2) usługi.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) garaże podziemne i wielopoziomowe,

c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,

d) dojścia i dojazdy,

e) miejsca do parkowania,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) na terenach: **2MW-U, 3MW-U, 4MW-U** dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) wysokość zabudowy:

a) na terenie **1MW-U** budynków mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych:

- maksymalna – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

- minimalna – 3 kondygnacje nadziemne,

b) na terenach: **2MW-U, 3MW-U, 4MW-U** maksymalna budynków mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych – 5 kondygnacji nadziemnych – 20 m,

c) maksymalna:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,

- innej – 6 m;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna na terenie **1MW-U** – 2,

b) maksymalna na terenach: **2MW-U, 3MW-U, 4MW-U** – 4,

c) minimalna – 0,5;

5) maksymalna intensywność zabudowy:

a) na terenie **1MW-U** – 2,4,

b) na terenach: **2MW-U, 3MW-U, 4MW-U** – 4,8;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) na terenie **1MW-U** – 40%,

b) na terenach: **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U** – 80%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **1MW-U** – 30%,

b) na terenach: **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U** – 15%;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 55^0,

b) dachy płaskie;

9) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,

c) papy na dachach o nachyleniu – do 20^0,

d) membrany,

e) dachu zielonego;

10) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach:

a) czerwieni w przypadku stosowania dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

b) szarości i czerni w przypadku pokryć dachów niewymienionych w lit. a;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) na terenie **1MW-U** – 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) na terenach: **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U** – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki,

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług gastronomii,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi, usługowego z lokalami mieszkalnymi oraz usługowego,

- garaży podziemnych i wielopoziomowych.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) handlu wielkopowierzchniowego,

c) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

d) związanych z gospodarowaniem odpadami, z wykluczeniem:

- wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

- nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów,

e) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

f) handlu hurtowego,

g) warsztatów i myjni samochodowych,

h) stacji paliw,

i) stacji kontroli pojazdów,

j) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

k) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz stosowania do pokrycia dachów:

a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,

b) blachy o profilu falistym i trapezowym.

§ 6. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U ustala się przeznaczenie pod usługi.**

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) garaże podziemne,

c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,

d) dojścia i dojazdy,

e) miejsca do parkowania,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków 2 kondygnacje nadziemne – 13 m,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,

c) innej – 6 m;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,7,

b) minimalna – 0,1;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 1;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 45^0,

b) dachy płaskie;

9) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,

c) papy na dachach o nachyleniu – do 20^0,

d) membrany,

e) dachu zielonego;

10) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach:

a) czerwieni w przypadku stosowania dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

b) szarości i czerni w przypadku pokryć dachów niewymienionych w lit. a;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki,

b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług gastronomii,

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,

d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

- garaży podziemnych.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) handlu wielkopowierzchniowego,

c) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

d) związanych z gospodarowaniem odpadami, z wykluczeniem:

- wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

- nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów,

e) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji paliw,

h) stacji kontroli pojazdów,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz stosowania do pokrycia dachów:

a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,

b) blachy o profilu falistym i trapezowym.

§ 7. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1UE-US ustala się:**

1) przeznaczenie pod usługi:

a) edukacji lub,

b) sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające pod usługi:

a) wychowania przedszkolnego,

b) opieki dziennej nad dziećmi.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) garaże podziemne i wielopoziomowe,

c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,

d) dojścia i dojazdy,

e) miejsca do parkowania,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 1,75,

b) minimalna – 0,1;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 2;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 20^0,

b) dachy płaskie;

9) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,

c) papy,

d) membrany,

e) dachu zielonego;

10) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach:

a) czerwieni w przypadku stosowania dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

b) szarości i czerni w przypadku pokryć dachów niewymienionych w lit. a;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione jednocześnie w usługach: edukacji, sportu i rekreacji, wychowania przedszkolnego oraz opieki dziennej nad dziećmi,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

- garaży podziemnych i wielopoziomowych.

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

1) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym;

2) blachy o profilu falistym i trapezowym.

§ 8. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1UR ustala się przeznaczenie pod usługi kultu religijnego.**

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 24 m,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,7,

b) minimalna – 0,2;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 1;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

8) geometria głównych połaci dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 55^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki;

10) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach czerwieni;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 5 miejsc do parkowania na teren,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 9. 1. **Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P ustala się przeznaczenie pod:**

1) usługi lub;

2) produkcję.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) garaże podziemne i wielopoziomowe,
   c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
   d) dojścia i dojazdy,
   e) miejsca do parkowania,
   f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz stacje transformatorowe,
   g) zieleń towarzysząca zabudowie;
2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) na terenie **1U-P** – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m, dopuszcza się na 25% powierzchni zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego – A – 30 m,
   b) na terenach: **2U-P, 3U-P, 4U-P**:
      - budynków 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
      - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 25 m,
      - innej – 20 m;
4) nadziemna intensywność zabudowy:
   a) maksymalna na terenach:
      - **1U-P** – 1,6,
      - **2U-P, 3U-P, 4U-P** – 2,5,
   b) minimalna – 0,01;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
   a) na terenie **1U-P** – 40%,
   b) na terenach: **2U-P, 3U-P, 4U-P** – 70%;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
   a) na terenie **1U-P** – 30%,
   b) na terenach: **2U-P, 3U-P, 4U-P** – 20%;
7) geometria głównych połaci dachów:
   a) na terenie **1U-P** w granicach wydzielenia wewnętrznego – A – dowolna;
   b) na terenach: **1U-P** poza granicami wydzielenia wewnętrznego – A, **2U-P, 3U-P, 4U-P**:
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – do 50^0,
      - dachy łukowe,
      - dachy płaskie;
8) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
   a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
   b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
   c) papy na dachach o nachyleniu – do 20^0,

d) membrany,

e) dachu zielonego;

9) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach: czerwieni, szarości i czerni;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki,

b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług gastronomii,

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 10 osób zatrudnionych jednocześnie w obiektach produkcyjnych,

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku innego niż garażowy,

- garaży podziemnych i wielopoziomowych.

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

1) na terenach **1U-P, 4U-P** zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych, z wykluczeniem usług o dowolnej powierzchni,

b) handlu wielkopowierzchniowego,

c) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

d) związanych z gospodarowaniem odpadami, z wykluczeniem:

- wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

- nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów,

e) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji paliw,

h) stacji kontroli pojazdów,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) na terenach **2U-P, 3U-P** zakaz lokalizowania usług:

a) handlu wielkopowierzchniowego,

b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;

3) na terenie **1U-P** zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej innej niż w zakresie:

a) produkcji napojów (PKD sekcja C dział 11),

b) produkcji artykułów spożywczych (PKD sekcja C dział 10);

4) dla terenów: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P** zakaz lokalizowania działalności produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) na terenach **1U-P, 4U-P** zakaz lokalizowania działalności produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, związanych z gospodarowaniem odpadami, z wykluczeniem:

a) wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

b) nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów;

6) nakaz realizacji wału ziemnego o wysokości minimum – 3 m:

a) na terenie **1U-P** w granicach wydzielenia wewnętrznego – B, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **2U-P**,

b) na terenie **2U-P** w granicach wydzielenia wewnętrznego – C, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **1U-P** i granicy planu miejscowego;

7) zakaz stosowania do pokrycia dachów:

a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,

b) na terenie **1U-P** blachy o profilu falistym i trapezowym.

§ 10. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie pod drogę zbiorczą.**

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 11. 1. **Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się przeznaczenie pod drogi dojazdowe.**

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość budowli – 12 m.

§ 12. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KR ustala się przeznaczenie pod komunikację drogową wewnętrzną.**

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 13. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KOP ustala się przeznaczenie pod parking.**

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 14. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KOP-ZP ustala się przeznaczenie pod:**

1) parking lub;

2) zieleń urządzoną.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§ 15. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1IE ustala się przeznaczenie pod elektroenergetykę.**

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) miejsca do parkowania,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – inne niż elektroenergetyczne,

e) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,6,

b) minimalna w przypadku realizacji budynków – 0,01;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) geometria głównych połaci dachów: dachy płaskie;

8) pokrycie głównych połaci dachów: dowolne;

9) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach: czerwieni, szarości i czerni;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na teren,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 16. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1IGS ustala się przeznaczenie pod stację gazową.**

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) miejsca do parkowania,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – inne niż gazowe,

e) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,4,

b) minimalna w przypadku realizacji budynków – 0,01;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) geometria głównych połaci dachów: dachy płaskie;

8) pokrycie głównych połaci dachów: dowolne;

9) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach: czerwieni, szarości i czerni;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na teren,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 17. 1. **Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1ZP, 2ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.**

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) na terenie **1ZP** miejsca do parkowania,

c) budowle sportu i rekreacji,

d) dojścia,

e) ścieżki rowerowe,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli – 6 m;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie **1ZP** – 60%,

b) na terenie **2ZP** – 75%.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

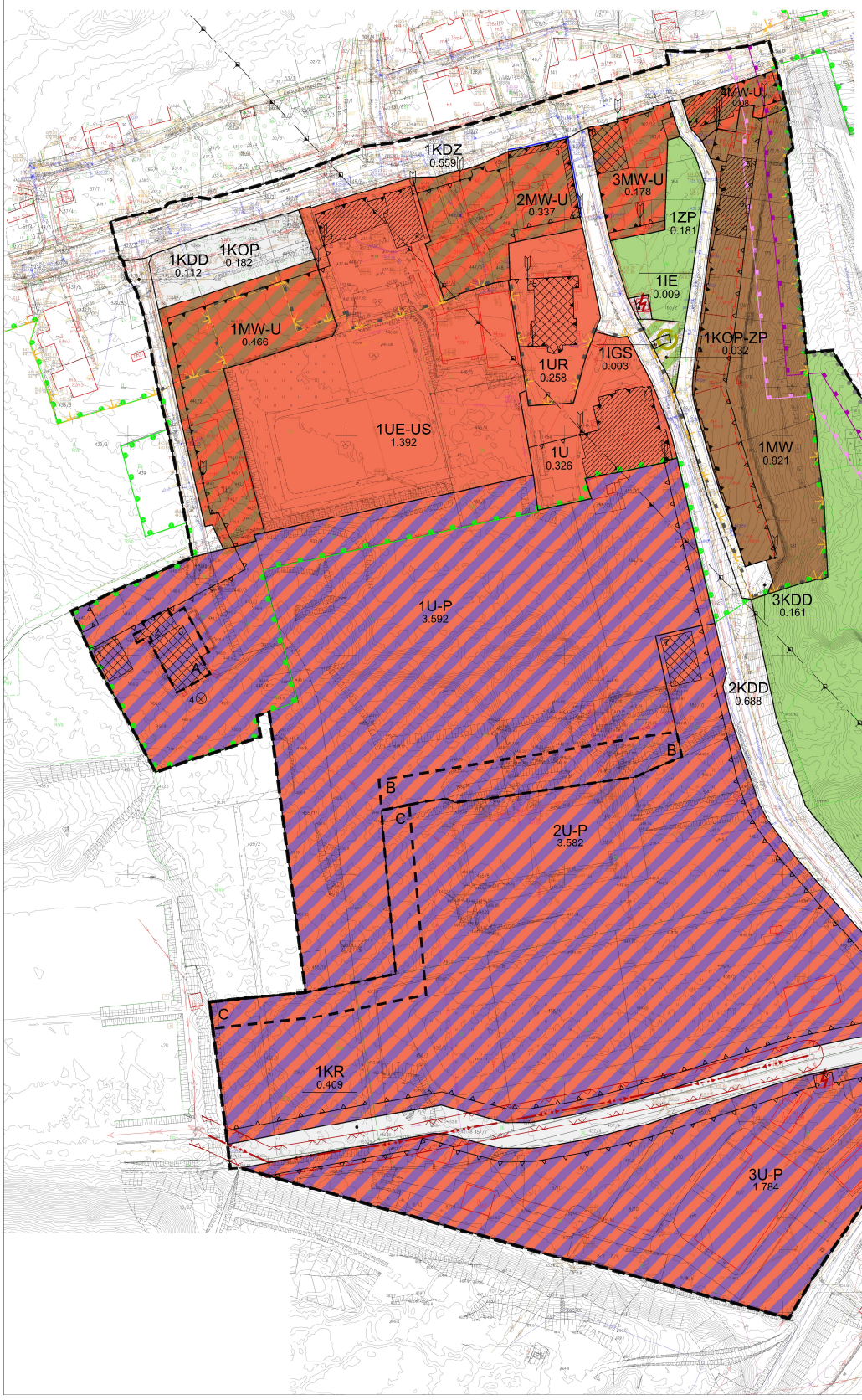
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Wałbrzycha:
Krzysztof Kalinowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/118/25
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 25 marca 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic 1-go Maja, Św. Józefa, Emilii Plater w Wałbrzychu



LEGENDA

1MN 2.144 — Symbol terenu
Powierzchnia terenu [ha]

USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- A — Granica wydzielenia wewnętrznego
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U — Teren usług
- UE-US — Teren usług edukacji lub sportu i rekreacji
- UR — Teren usług kultu religijnego
- U-P — Teren usług lub produkcji
- KDZ — Teren drogi zbiorczej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KOP — Teren parkingu
- KOP-ZP — Teren parkingu lub zieleni urządzonej
- IE — Teren elektroenergetyki
- IGS — Teren stacji gazowej
- ZP — Teren zieleni urządzonej
- Zabytkowy budynek
- Chroniona elewacja zabytku
- Granica obszaru obserwacji archeologicznej
- cały obszar MPZP — Strefa ochronna potencjalnych zabytków archeologicznych
- Granica pasa technologicznego od sieci elektroenergetycznej napowietrznej SN 10kV

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH LUB O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM ZAWARTE W CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU MIEJSCOWEGO:

- Obiekt budowlany wpisany do rejestru zabytków
- Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków
- ZU — Granica złoża antracytu Wałbrzych-Gaj (ID: 5735)
- Granica strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej
- Granica strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej
- Sieć elektroenergetyczna napowietrzna SN 10kV
- Wnętrzowa stacja trafo
- SRP - stacja redukcyjno-pomiarowa
- Granica terenu zamkniętego
- Granica obszaru rewitalizacji

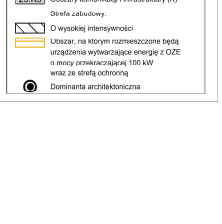
N

skala 1:1000

0m 100m

państwowy układ współrzędnych geodezyjnych:
2000 strefa 5 (PUWG 2176)
pochodzenie materiałów geodezyjnych:
Prezydent Miasta Wałbrzycha plac Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

WYRYS ZE STUDIUM



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granica jednostki urbanistycznej
- 25.M6 — Obszar zamieszkiwania (M)
- 25.A4 — Obszary aktywności gospodarczej (A)
- 25.Z1 — Obszary zieleni (Z)
- 25.K3 — Obszary komunikacji i infrastruktury (K)
- Strefa zabudowy,
- O wysokiej intensywności
- Obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną
- Dominanta architektoniczna

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/118/25
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 25 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic 1-go Maja, Św. Józefa, Emilii Plater w Wałbrzychu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska Wałbrzycha ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) z:

1) dochodów własnych budżetu miasta;

2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;

3) innych źródeł.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/118/25
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 25 marca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne