UCHWAŁA NR XXI/174/2026
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Wałbrzyskiej w Świebodzicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr V/54/2024 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 12 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Wałbrzyskiej w Świebodzicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice przyjętego uchwałą Nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28.12.2017 r. oraz po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Wałbrzyskiej w Świebodzicach.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu;

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

3) załącznik nr 3- zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

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

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) sposobu usytuowania obiektów budowalnych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachu.

2. Nie mają zastosowania ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) granica historycznego układu urbanistycznego – zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi w większości miasto XIX w. i początków XX w. wraz z zabudową pofabryczną będąca zarazem granicą obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych;

7) teren zieleni osiedlowej wyłączony spod zabudowy kubaturowej.

2. Oznaczeniami graficznymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:

1) obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;

2) strefa techniczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x220 kV;

3) strefa techniczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;

4) granica strefy sanitarnej od terenów cmentarza (szerokość strefy 50 m);

5) granica strefy sanitarnej od terenów cmentarza (szerokość strefy 150 m);

6) granica historycznego układu urbanistycznego – zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi w większości miasto XIX w. i początków XX w. wraz z zabudową pofabryczną będąca zarazem granicą obserwacji archeologicznej.

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

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **agresywnej kolorystyce** - należy przez to rozumieć kolorystykę intensywną, jaskrawą, ostrą, kontrastową; dopuszcza się zastosowanie na części elewacji kolorystyki agresywnej związanej z logo firmy, jak również dopuszcza się wyróżnienie detalu architektonicznego i części wejściowej budynków;

2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;

3) **dachu dwuspadowym** - należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia. W dachu tym mogą występować lukarny i naczółki;

4) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające do 10 pracowników i wytwarzające dobra lub usługi. Jest to wytwórczość, która nie wywołuje konfliktów, zjawisk i stanów utrudniających życie mieszkańców, a zwłaszcza nie powoduje hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów. Zalicza się do niej rzemiosło, chałupnictwo, wytwórczość ludową i artystyczną, konfekcjonowanie;

5) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której definicja jest zawarta w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **elementach dysharmonijnych z otoczeniem** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie wprowadzające w otoczeniu dysonans, nieład, konflikt, takie jak np.: wprowadzenie obiektów o agresywnej kolorystyce elewacji i dachów;

7) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od frontu działki (części działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), na której jest zlokalizowany;

8) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, których nie można przekroczyć zewnętrznymi ścianami budynków; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość maksymalnie 1,5 m części budynku takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon). Wymienione powyżej dopuszczenia i odstępstwa nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi KDR, która nie może być przekroczona żadnym elementem budynku, w tym elementem wykończeniowym i żadnym kubaturowym obiektem budowlanym.

10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą terenu lub cofnięte do wnętrza terenu, wzdłuż których są już położone lub muszą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków. Dopuszcza się miejscowe cofnięcie części budynku za wskazaną linię, pod warunkiem, że głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 5% długości elewacji; linia zabudowy nie może być przekroczona żadnym elementem budynku, w tym elementem wykończeniowym i żadnym kubaturowym obiektem budowlanym;

11) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);

12) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu;

13) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, określane indywidualnie dla każdego terenu;

14) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:

   a) urządzenia budowlane,

   b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

   c) parkingi i garaże, budynki gospodarcze,

   d) zieleń,

   e) zadaszenia, tarasy,

   f) zadaszone śmietniki, boksy na pojemniki i kontenery do gromadzenia odpadów komunalnych,

   g) budowle terenowe takie, jak: place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, podjazdy, schody, rampy, z zastrzeżeniem, że elementy określone w lit. od a) do g) są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;

15) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

16) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;

17) **usługi wbudowane w budynki** – należy przez to rozumieć lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne, nie przekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym jako:

1) **droga główna, dojazdowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń drogowych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni i infrastruktury technicznej;

2) **garaż** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację pojedynczego garażu lub zespołu obiektów garażowych, sieci i budowli wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: budowli terenowych, służących działalności z zakresu: wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, ciepłownictwa, z wykluczeniem gospodarowania odpadami (nie dotyczy selektywnego zbierania odpadów komunalnych);

3) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, sieci i budowli wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: zadaszeń, budowli terenowych, służących działalności z zakresu: wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, ciepłownictwa, z wykluczeniem gospodarowania odpadami (nie dotyczy selektywnego zbierania odpadów komunalnych);

4) **komunikacja drogowa wewnętrzna –** należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację ogólnodostępnej drogi niezaliczonej do żadnej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń drogowych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, miejsc na odpady komunalne;

5) **parking** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację otwartych parkingów ogólnodostępnych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, budowli terenowych;

6) **ogrody działkowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele rodzinnych ogrodów działkowych, składające się z działek i terenu ogólnego, służące do wspólnego korzystania przez działkowców, wyposażone w infrastrukturę ogrodową wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, altanek działkowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, dróg rowerowych i budowli terenowych;

7) **usługi** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych, służących działalności z zakresu:

   a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo oraz kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczeń, poczta, centrum konferencyjne, itp.),

   b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw,

   c) gastronomii,

   d) usług drobnych,

   e) usług turystyki,

   f) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,

   g) usług informatycznych i łączności,

   h) wystawiennictwa i działalności targowej,

   i) projektowania i innych form pracy twórczej,

   j) kultury i rozrywki,

   k) nauki i edukacji,

   l) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),

   m) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, obsługi komunalnej),

   n) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, hostele, bursy szkolne, domy opieki),

   o) drobnej wytwórczości,

p) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi z wykluczeniem: demontażu pojazdów, usług stolarskich, kamieniarskich, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów;

8) **usługi zdrowia i pomocy społecznej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku lub zespołu budynków przeznaczonych pod usługi zdrowotne, opiekę społeczną, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w budynki usługowe, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych i infrastruktury technicznej;

9) **usługi edukacji -** należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku lub zespołu budynków przeznaczonych pod usługi edukacyjne (w tym przedszkolne), wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w budynki usługowe, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych i infrastruktury technicznej;

10) **usługi sportu i rekreacji -** należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych związanych ze sportem i wypoczynkiem, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i dróg rowerowych, szaletów, parkingów, zieleni urządzonej, urządzeń ogrodowych, budowli terenowych i infrastruktury technicznej;

11) **zabudowa wielorodzinna -** należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zawierającego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych i infrastruktury technicznej;

12) **zabudowa jednorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń budowlanych, garaży, budynków gospodarczych, parkingów, ciągów pieszych, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, schodów, oczek wodnych, urządzeń ogrodowych i infrastruktury technicznej;

13) **zieleń urządzona** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleń parkowa, skwery, zieleń izolacyjna, przejścia piesze w zieleni wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń parkowych, zadaszeń, pergoli, budowli terenowych i infrastruktury technicznej.

DZIAŁ II.
Ustalenia dla całego obszaru planu
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami, dla których określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1.

tabela nr 1

Lp.	Symbol cyfrowy i literowy klasy przeznaczenia terenu	Nazwa klasy przeznaczenia terenu	Nazwy klas przeznaczeń uzupełniających
1	2	3	4
1.	**1MW**	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1) usługi wbudowane w budynki mieszkaniowe (U) 2) teren parkingu (KOP) 3) teren garaży (KOG) 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 6) teren zieleni urządzonej (ZP) 7) teren infrastruktury technicznej

			(IE, IT, IG, IW, IK, IC)
2.	**1MWW-U**	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług	1) teren parkingu (KOP) 2) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC) 3) teren zieleni urządzonej (ZP)
3.	**1MW-U**	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 3) teren zieleni urządzonej (ZP) 4) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)
4.	**2MW-U**	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	1)teren parkingu (KOP) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3)teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4)teren zieleni urządzonej (ZP) 5)teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)
5.	**3MW-U**	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	1) teren parkingu (KOP) 2) teren garaży (KOG) 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 5) teren zieleni urządzonej (ZP) 6) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)
6.	**1MN-U**	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 2) teren garaży 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC, IOP)
7.	**1U** **2U**	teren usług	1) teren parkingu (KOP) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)
8.	**1UH**	teren usług handlu	1) teren parkingu (KOP) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)
9.	**1UZ**	teren usług zdrowia i pomocy społecznej	1) teren parkingu (KOP) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)
10.	**1UE-US**	teren usług edukacji lub sportu	1) teren parkingu (KOP) 2) teren komunikacji drogowej

		i rekreacji	wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)
11.	**1ZP**	teren zieleni urządzonej	1) teren parkingu (KOP) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)
12.	**1ZD**	teren ogrodów działkowych	1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 3) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)
13.	**1ZP-KOP** **2ZP-KOP**	teren zieleni urządzonej lub teren parkingu	teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)
14.	**1KDR**	teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC) 2) teren zieleni (Z)
15.	**1KDD**	teren drogi dojazdowej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC) 2) teren zieleni (Z)
16.	**1KR** **2KR**	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC) 2) teren zieleni (Z)

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, że ukształtowania wymagają:

1) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych;

2) układy przestrzenne zabudowy w zespołach mieszkalnych i usługowych.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;

3) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych w obszarach oznaczonych symbolami MW, MW-U, z wyjątkiem terenów zabudowy jednorodzinnej, o ile z przepisów rozdziału 11 nie wynika inaczej. Dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarczych w miejscu istniejących, które zostały wybudowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zasady realizacji nowych budynków:

1) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, drewno, okładziny metalowe i szkło;

2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pasteli, maksymalnie trzybarwnej, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

3) zakaz stosowania na elewacjach budynków rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp.;

4) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

5) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej 20° pokrycia i wykończeń takich jak: dachówka, blachy dachówkowe z uwzględnieniem ich kolorystyki w odcieniach naturalnej czerwieni. Na wszystkich budynkach tworzących, od strony przestrzeni publicznych, ciąg zabudowy jednorodny co do formy dachu, nakazuje się stosowanie jednorodnego pokrycia dachu w zakresie materiału i kolorystyki;

6) zakazuje się stosowania pokryć dachowych i elementów elewacyjnych z blach, w tym blach trapezowych i falistych;

7) dopuszcza się na terenie 1ZD realizację nowych altanek działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działowych;

8) zakaz budowy obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady realizacji rozbudowy i przebudowy istniejących budynków:

1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po rozbudowie lub przebudowie;

2) obowiązują zasady określone w ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 i ustaleniach z rozdziału 5 i rozdziału 11;

3) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połaci do 10 %;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodny z ustaleniami rozdziału 11;

5) w przypadku przekroczenia wskaźników udziału powierzchni zabudowy i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy. Zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;

6) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;

7) w przypadku mniejszego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej;

8) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie.

5. Ustala się zasady przebudowy, odbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży wybudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w obrębie działki budowlanej:

1) dla zabudowy garażowej dopuszcza się wskaźnik maksymalnego udziału zabudowy: 1;

2) dla zabudowy garażowej dopuszcza się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1;

3) zakaz nadbudowy i rozbudowy;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

5) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych lub dach płaski;

6) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych lub dach płaski. Nakaz stosowania jednego kształtu i pokrycia dachu dla garaży i budynków gospodarczych w obrębie działki budowlanej;

7) kąt nachylenia połaci dachu dwuspadowego: 20° ÷ 40°;

8) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej 20° pokrycia i wykończeń takich jak: dachówka, blachy dachówkowe z uwzględnieniem ich kolorystyki w odcieniach zgaszonej czerwieni, brązu;

9) nakaz uporządkowania zabudowy w zakresie detalu i wykończenia:

a) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym kolorze w obrębie zespołu garażowego,

b) drzwi do zespołu budynków gospodarczych jednego typu, w jednakowym kolorze;

10) tynki gładkie w kolorach jasnych, pastelowych;

11) zakazuje się odbudowy i przebudowy kontenerowych, blaszanych: garaży i kontenerowych budynków gospodarczych;

12) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami ustępu 4 pkt 1 i 5;

13) ww. zasady stosuje się również przy budowie nowych budynków gospodarczych i garaży dopuszczonych na mocy planu jako zabudowa uzupełniająca.

6. Ustala się zasady nadbudowy istniejących budynków:

1) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: zgodna z ustaleniami rozdziału 11;

2) zakaz nadbudowy istniejących budynków gospodarczych w obszarach oznaczonych symbolami MW, MWU;

3) geometria dachu: zgodna z ustaleniami rozdziału 11;

4) wskaźniki maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodne z ustaleniami rozdziału 11.

7. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 4, 5 i 12 niniejszej uchwały.

8. Dla pozyskania energii odnawialnej z instalacji wykorzystujących energię słoneczną ustala się zasady lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych wolnostojących:

a) należy stosować rozwiązania przyjazne środowisku,

b) należy stosować panele fotowoltaiczne z powłoką antyrefleksyjną;

9. Dopuszcza się lokalizacje paneli na dachach budynków, z zachowaniem ustaleń zawartych w pkt a i b.

10. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 4 i 11 niniejszej uchwały.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania nowych zespołów zieleni:

1) w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od parametrów drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, formować jako:

   a) szpalery drzew, kształtowane w sposób regularny, z jednakowymi odległościami między drzewami, dostosowanymi do gatunku i pokroju drzewa,

   b) ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej;

2) na terenach zieleni urządzonej kształtować w formie swobodnie komponowanych układów oraz układów regularnych (szpalerów) od strony dróg publicznych;

3) na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej kształtować:

   a) w formie układów pasmowych, usytuowanych na obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi),

   b) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych, w tym wewnątrz poszczególnych działek wydzielonych w terenie;

4) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku;

5) zakaz nasadzeń ekspansywnych, wprowadzania inwazyjnych gatunków roślin obcych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;

2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:

   a) budowy nowej zabudowy mieszkaniowej i nowych kompleksów usługowych na terenach oznaczonych symbolami **MW-U**, **UZ** i **UE-US**,

   b) istniejących przeznaczeń zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,

   c) realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) dla terenu oznaczonego symbolem MN-U– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) dla terenów oznaczonych symbolami MWW-U, MW-U, gdzie będą realizowane funkcje mieszkaniowe wielorodzinne, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) dla terenów oznaczonych symbolami U, MW-U, MWW-U, gdzie będą realizowane funkcje zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

5) dla terenów oznaczonych symbolami U, UE-US, MW-U, MWW-U, gdzie będą realizowane funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) dla terenów oznaczonych symbolem U, UZ, MW-U, MWW-U, gdzie będą realizowane funkcje szpitali i domów opieki społecznej – jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i opiekę społeczną;

7) dla terenu oznaczonego symbolem ZD, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

§ 10. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu ustala się nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 11 niniejszej uchwały.

2. Ustala się ochronę zieleni istniejącej o walorach kompozycyjnych, to jest zieleni stanowiącej charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takie jak: pojedyncze drzewa, aleje, szpalery, zieleńce, założenia zieleni.

3. Dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

1) gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;

2) zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów (nie dotyczy terenu MN-U);

3) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

2. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i dachów;

2) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wskazuje się obszary i obiekty budowlane objęte ochroną, takie jak:

1) obszar chroniony - historycznego układu urbanistycznego zabudowy poza średniowiecznymi murami miejskimi;

2) obszar obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych;

3) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla terenów w granicach obszaru chronionego – historycznego układu urbanistycznego zabudowy poza średniowiecznymi ustala się:

1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje zieleni historycznej;

2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;

3) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać ma formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej: nie może ona dominować nad zabudową historyczną;

4) nakaz zachowania detali na elewacjach budynków: bonii, opasek okiennych i drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad, itp.;

5) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu stromego w zakresie rodzaju dachówki i koloru naturalnej czerwieni, dla całego zespołu zabudowy w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; wyklucza się stosowanie pokryć dachowych wykonanych z blachy i blachodachówki;

6) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie skali, wysokości kalenicy, okapu, ilości kondygnacji, formy architektonicznej, użytych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia, koloru i kształtu dachu, kolorystyki elewacji;

7) nakaz stosowania zasad zawartych w § 7 ust. 4 przy rozbudowie, przebudowie, remoncie istniejących budynków nie będących zabytkami;

8) zakaz kształtowania działki budowlanej w sposób powodujący ograniczenia w odtworzeniu obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;

9) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem, w tym zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

10) zakaz budowy nowych obiektów z dominantami architektonicznymi powyżej 16 m.

3. Dla terenu w granicach obszaru obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych, roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na rysunku planu i w tabeli nr 2 wskazuje się listę obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:

tabela nr 2

L.P.	obiekt/ zespół	ulica	Nr adm.	nr rejestru
1.	Budynek szpitala	M. Skłodowskiej - Curie	3-7	-
2.	Budynek mieszkalny	Wałbrzyska	23	-
3.	Budynek mieszkalny	Wałbrzyska	23a	-
4.	Budynek mieszkalny	Wałbrzyska	25	-
5.	Budynek mieszkalny	Wałbrzyska	27	-
6.	Budynek mieszkalny	Wałbrzyska	29	-
7.	Budynek mieszkalny	Wałbrzyska	31	-
8.	Budynek mieszkalny	Wałbrzyska	37a, b	-

5. Dla obiektów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontów:

a) nawiązać do pierwotnego kształtu i charakteru zabudowy w zakresie formy, detalu architektonicznego i kształtu dachu oraz stosować tradycyjne materiały budowlane,

b) utrzymać lub odtworzyć historyczny detal na elewacjach budynków: bonie, opaski okienne i drzwiowe, portale, gzymsy, zdobienia, okucia, balustrady, itp.,

c) zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

d) w przypadku przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

e) zachować jednolite pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego obiektu,

f) zakazać nadbudowę,

g) zakazać przebudowę zmieniającą kształt i detal dachu,

h) zakazać stosowania takich materiałów jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding,

i) zakazać docieplania zewnętrznego budynku zmieniającego charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych,

j) zakazać montowania urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój frontowych, wyeksponowanych elewacji,

k) dopuścić współczesne formy architektonicznej, nieprzesłaniające głównej bryły budynku, np. szklane fasady strukturalne, zadaszenia.

6. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. Ustala się, że do ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należą tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR i KDD** oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR**.

2. W granicach wyżej wymienionych przestrzeni publicznych ustala się: utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów zabudowy uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w rozdziale 9.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż 6 m;

2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;

3) minimalna powierzchnia działki - 250 m^2.

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu III nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych, dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się budowę sieci rozdzielczych, dystrybucyjnych i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się remonty istniejących sieci (rozdzielczych, dystrybucyjnych) infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) dopuszcza się likwidację przesyłowej linii elektroenergetycznej 2x220 KV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, określa się zasady:

1) dostawę wody z urządzeń wodociągowych i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej – odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, określa się zasady: odprowadzenie ścieków komunalnych, bytowych, przemysłowych systemem sieci i urządzeń kanalizacyjnych do odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, określa się zasady:

1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych systemem sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

5. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w gaz, określa się zasady:

1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz.

6. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określa się zasady:

1) zasilanie w energię elektryczną z sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energii wiatrowej, biomasy i biogazu.

7. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:

1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;

2) stosowanie odzysku ciepła, proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską transmisją substancji szkodliwych do powietrza;

3) wykonanie odwiertów głębinowych do pomp cieplnych wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) uwzględnianie przepisów antysmogowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zawartych w uchwale Nr XLI/1407/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r. poz. 5155).

8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - telekomunikacji, określa się zasady:

1) dopuszcza się budowę systemu telekomunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji

§ 17. 1. W obszarze planu zlokalizowana jest istniejąca droga główna ruchu przyśpieszonego **1KDR** w ciągu ul. Wałbrzyskiej (droga krajowa Nr 34) oraz powiązana z nią droga dojazdowa **1KDD**, w ciągu ul. Marii Curie - Skłodowskiej.

2. Na terenie ww. dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) ścieżki rowerowe;

2) pasy zieleni;

3) sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Główny układ dróg obsługujących obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi tworzą drogi:

1) główna ruchu przyśpieszonego wyznaczona na rysunku planu symbolem **1KDR;**

2) dojazdowa wyznaczona na rysunku planu, oznaczona symbolem **1KDD;**

3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR, 2KR**.

2. Obsługa komunikacyjna wszystkich terenów zgodnie z przepisami odrębnymi istniejącymi i projektowanymi zjazdami.

3. Obsługę komunikacyjną terenu **3MW-U** ustala się z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **2KR**.

4. Ustala się minimalną szerokość dróg:

1) głównej ruchu przyśpieszonego **1KDR**, w granicach linii rozgraniczających od 18 m do 55 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dojazdowej **1KDD**, w granicach linii rozgraniczających od 10 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu mogą tworzyć tereny komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR** i **2KR** oraz dopuszczone do realizacji na poszczególnych terenach.

2. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego (komunikacji drogowej wewnętrznej), służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób z niepełnosprawnością zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

3. Ustala się minimalną szerokość nowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach w ramach przynależnego zagospodarowania, w granicach wydzielonej działki - 10 m.

4. Wyznaczenie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

§ 20. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 3, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

tabela nr 3

Lp.	**kategoria obiektu**	**ilość miejsc parkingowych**
1	2	3
1.	mieszkaniowa jednorodzinna	2 mp/ 1 mieszkanie (miejsca parkingowe)
2.	mieszkaniowa wielorodzinna	1,5 mp/1 mieszkanie
3.	biura i administracja	1mp/50m^2 pow. użytkowej
4.	hotele	1mp/2-4 miejsc noclegowych
5.	restauracje, kawiarnie, bary	1mp/30m^2 pow. użytkowej lub 1 mp/4 miejsca konsumenckie
6.	handlowa	1mp/40m^2 pow. sprzedaży
7.	zdrowia	1 mp/5 zatrudnionych i 1mp/10 łóżek dla pacjentów,
8.	przedszkoli, szkół, żłobków	1mp/ 2 osoby zatrudnione, lecz nie mniej niż 4 mp
9.	pozostała usługowa	1mp/50 m^2 pow. użytkowej obiektów usługowych

2) bilansowanie miejsc parkingowych ustala się jako wyznaczenie lub realizację nowych miejsc parkingowych w granicach terenów MW, MW-U, MWW-U, U, UZ, UE-US, UH, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w ramach ilości miejsc parkingowych, wyliczonych zgodnie z tab. nr 3 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

   a) 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 1 do 20,

   b) 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,

   c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;

4) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie: podziemnych lub napowierzchniowych parkingów oraz garaży;

6) dopuszcza się realizację podziemnych garaży i parkingów.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21. 1. Szczególne warunki zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się dla terenów, na których zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne 220 kV i 110 kV.

2. Dla istniejącej przesyłowej napowietrznej linii 2x220 kV:

1) wyznacza się pas technologiczny o szerokości ~50 m, tj. po 25 m po każdej ze stron licząc od osi skrajnych linii w obu kierunkach, w którym zagospodarowanie będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wprowadza się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasa technologicznego w zakresie realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;

3) dopuszcza się odstąpienie od stosowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wymienionych w pkt 1 i 2 po rozbiórce linii 2x220 kV.

3. Dla istniejącej dystrybucyjnej dwutorowej napowietrznej linii 110 kV:

1) wyznacza się dla dwutorowej napowietrznej linii 110 kV pas technologiczny o szerokości ~22 m, tj. po 11 m po każdej ze stron licząc od osi skrajnych linii w obu kierunkach, w którym zagospodarowanie będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) utworzenie pasa technologicznego nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, wprowadza się ograniczenia:

a) należy zapewnić swobodny dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej celem przeprowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii,

b) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m.

§ 22. Dla terenów położonych w strefach sanitarnych w odległości 50 m i 150 m od granic cmentarza, ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w obszarze planu
Rozdział 11.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1MW:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,3;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,2;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4;

3) geometria dachu: dach płaski, dach jednospadowy, dwuspadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 40°;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu jednospadowego: do 27°;

6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 22 m;

7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

3. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 13 ust. 5;

2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;

3) ustalenia zgodne z ust. 2 i z odpowiednimi ustaleniami § 7.

4. Teren znajduje się w granicach obszarów chronionych, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 13:

1) historyczny układ urbanistyczny - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi;

2) obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych.

5. Teren znajduje się w granicach stref sanitarnych od cmentarza (w odległości 50 m i 150 m od granic cmentarza), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1MWW-U:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,4;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,2;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;

3) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 40°;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 24 m;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

3. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;

2) ustalenia zgodne z ust. 2 i z odpowiednimi ustaleniami § 7.

4. Teren znajduje się w granicach obszarów chronionych, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 13:

1) historyczny układ urbanistyczny - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi;

2) obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych.

5. Część terenu znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza (w odległości 50 m) i cały teren znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza (150 m od granic cmentarza), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 25. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1MW-U:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 1;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 4;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,25.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4;

3) geometria dachu: dach płaski, dach jednospadowy, dwuspadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 40°;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu jednospadowego: do 27°;

6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 28 m;

7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

3. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;

2) ustalenia zgodne z ust. 2 i z odpowiednimi ustaleniami § 7.

4. Teren znajduje się w granicach obszarów chronionych, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 13:

1) historyczny układ urbanistyczny - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi;

2) obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych.

5. Część terenu znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza (150 m od granic cmentarza), w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 26. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **2MW-U:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,5;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,2;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4;

3) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 40°;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 24 m;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

3. Teren znajduje się w granicach obszarów chronionych, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 13:

1) historyczny układ urbanistyczny - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi;

2) obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych.

4. Część terenu znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza (150 m od granic cmentarza), w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

5. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 27. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **3MW-U:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,5;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,2;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4;

3) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 40°;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 28 m;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

3. Dla terenu **3MW-U** wyznacza się pas zieleni urządzonej o szerokości 15 m, wyłączony spod zabudowy kubaturowej.

4. Część terenów **3MW-U i 1ZD** znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza (150 m od granic cmentarza), w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

5. Część terenu **3MW-U** znajduje się w pasie technologicznym od przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x220 kV, w którym obowiązują odpowiednie ustalenia § 22.

6. Część terenu **3MW-U** znajduje się w pasie technologicznym od dystrybucyjnej napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 2x110 kV, w którym obowiązują odpowiednie ustalenia § 22.

7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 28. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1MN-U:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,45;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,9;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;

3) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy, dach wielospadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 45°;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 47 m;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

3. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 13 ust. 5;

2) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;

3) ustalenia zgodne z ust. 2 i z odpowiednimi ustaleniami § 7.

4. Zasady kształtowania nowych garaży:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 4;

2) geometria dachu: dach płaski;

3) nakaz uporządkowania zabudowy w zakresie detalu i wykończenia dla całego terenu MN-U:

a) jedna wysokość garaży w obrębie zespołu garażowego,

b) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym kolorze w obrębie zespołu garażowego,

c) tynki gładkie w kolorach jasnych, pastelowych.

5. Teren znajduje się w granicach obszarów chronionych, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 13:

1) historyczny układ urbanistyczny - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi;

2) obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych.

6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 29. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1UZ:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,3;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,8;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4;

3) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 45°;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 75 m;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

3. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 13 ust. 5;

2) ustalenia zgodne z ust. 2 i z odpowiednimi ustaleniami § 7.

4. Teren znajduje się w granicach obszarów chronionych, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 13:

1) historyczny układ urbanistyczny - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi;

2) obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych.

5. Część terenu znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza (w odległości 50 m) i cały teren znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza (150 m od granic cmentarza), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 30. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1U:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,4;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,8;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:0,3.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;

3) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 40°;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m.

3. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy zgodne z ust. 2 i z odpowiednimi ustaleniami § 7.

4. Część terenu znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza (150 m od granic cmentarza), w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

5. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 31. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **2U:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,4;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,6;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:0, 3.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;

3) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 40°;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m.

3. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy zgodne z ust. 2 i z odpowiednimi ustaleniami § 7.

4. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 32. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1UE-US:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,3;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,8;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4;

3) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 40°;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

3. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy zgodne z ust. 2 i z odpowiednimi ustaleniami § 7.

4. Część terenu znajduje się w granicach obszarów chronionych, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 13:

1) historyczny układ urbanistyczny - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi;

2) obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych.

5. Część terenu znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza (w odległości 150 m), w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 33. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1UH:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,25;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,5;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;

3) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy;

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 40°;

5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

3. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

1) zakaz zabudowy budynkami gospodarczymi i garażami;

2) ustalenia zgodne z ust. 2 i z odpowiednimi ustaleniami § 7.

4. Teren znajduje się w granicach obszarów chronionych, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 13:

1) historyczny układ urbanistyczny - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi;

2) obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych.

5. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1KDR:**

1) zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu odpowiednio od 18 m do 55 m;

3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1KDD:**

1) zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego.

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 13 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1KR, 2KR:**

1) zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego.

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla 1KR - od 7 m do 8 m,

b) dla 2KR - od 10 m do 26 m,

3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1ZP:**

1) zakaz zabudowy kubaturowej. Zakaz nie dotyczy urządzeń dopuszczonej infrastruktury technicznej;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0,6;

3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1ZP -KOP i 2ZP -KOP:**

1) zakaz zabudowy kubaturowej. Zakaz nie dotyczy urządzeń dopuszczonej infrastruktury technicznej;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0,3;

3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1ZD:**

1) nowa zabudowa w charakterze altanek działkowych ma być kształtowana zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0,5;

3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 40. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zdzisław Pantal

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XXI/174/2026

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 26 lutego 2026 r.

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

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Wałbrzyskiej w Świebodzicach **wystąpią** zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i przebudowy (budowy) drogi dojazdowej, należące do zadań własnych gminy. Należy jednak nadmienić, że nie wszystkie zobowiązania są nowe, ponieważ są już zapisane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych, z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych.

Załącznik nr 3 do Uchwały nr XXI/174/2026

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 26 lutego 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do Uchwały nr XXI/174/2026

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 26 lutego 2026 r.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Świebodzicach w dniu 12 sierpnia 2024 r. podjęła uchwałę Nr V/54/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Wałbrzyskiej w Świebodzicach.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Wałbrzyskiej w Świebodzicach, został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 powołanej wyżej ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym zakaz zabudowy, ponieważ takie zagadnienie nie ma zastosowania w niniejszej uchwale;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ takie zagadnienie nie ma zastosowania w niniejszej uchwale.

2. Ustalenia zawarte w planie nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice, przyjętego uchwałą nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 grudnia 2017 r.

Wyższe wskaźniki zabudowy wynikają z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jaki i stanu istniejącego zagospodarowania terenu. W zapisach tekstu Studium w Rozdziale III-3 pkt 4.13 stwierdzono, że „przy opracowaniu planów miejscowych, stwierdza się za zgodne z ustaleniami studium, utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz utrzymanie dotychczasowych parametrów zagospodarowania i sposobu zabudowy na tych terenach".

3.Przedmiotowy plan kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem zapisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu z zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

1) w ustaleniach ogólnych i szczegółowych zawarto zapisy dotyczące ładu przestrzennego, walorów architektonicznych, parametrów i wskaźników zabudowy, zasad kształtowania zabudowy (geometrię dachu, gabaryty, zakaz stosowania na elewacjach budynków rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych w formie obrazów, plakatów, tęczy, itp). Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę ustalono obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) w ustaleniach ogólnych zawarto wymagania ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i wprowadzeniem zakazu lokalizacji:

a) zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii,

b) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

d) zakazy, o których mowa w pkt c nie dotyczą:

- budowy nowej zabudowy mieszkaniowej i nowych kompleksów usługowych na terenach oznaczonych symbolami MW-U, UZ i UE-US,

- istniejących przeznaczeń zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,

- realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;

3) w ustaleniach ogólnych i szczegółowych zawarto ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zostały spełnione między innymi poprzez ustalenie:

a) przeznaczenia terenu,

b) wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu,

c) gabarytów zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy,

d) zasad kształtowania dachów;

4) w ustaleniach Rozdziału 5 zawarto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W ustaleniach planu ustala się, że ochronie podlegają:

a) obszar chroniony - historycznego układu urbanistycznego zabudowy poza średniowiecznymi murami miejskimi,

b) obszar obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych,

c) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są zabezpieczone w ustaleniach planu poprzez zapis, że standardy ochrony środowiska muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych oraz, że realizacja obiektów usługowych wymaga zabezpieczenia potrzeb osób z niepełnosprawnością zgodnie z uniwersalnym projektowaniem. Plan miejscowy ustala minimalne ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały zapewnione przez ustalenie funkcji terenu i odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinasowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej i dróg;

7) prawo własności zostało spełnione poprzez zachowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności, uwzględnienie zamierzeń osób będących właścicielami terenu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, są zapewnione poprzez pozytywne uzgodnienie projektu planu z organem wojskowym, strażą graniczną i ABW;

9) potrzeby interesu publicznego są zapewnione poprzez utrzymanie funkcji usług zdrowia, usług edukacji lub sportu i rekreacji, dopuszczenie w planie zabudowy infrastruktury technicznej, wskazanie drogi publicznej, głównej i drogi dojazdowej, a także umożliwienie realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszo - rowerowej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych są określone w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza likwidację przesyłowej linii 220 kV na podstawie informacji zawartych w piśmie od PSE (znakDE-DSP-DUP-WFP.71111.851.2024.2 z dnia 9.09.2024 r.);

11) w procedurze planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Mieszkańcy zostali zawiadomieni o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, jak i o

prowadzonych konsultacjach społecznych (sposobach, miejscach i terminach), zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 29.08.2025 r. do 30.09.2025 r. w formie spotkania plenerowego, spotkania otwartego w siedzibie Urzędu Miejskiego i zbierania uwag. Miejsce konsultacji było przystosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami. Plan był udostępniony w Urzędzie Miejskim, jak również na stronie internetowej urzędu i BIP. Do konsultowanego projektu planu wpłynęły dwie uwagi, dotyczące tego samego zagadnienia, które zostały przyjęte przez Burmistrza Miasta. Z przeprowadzonych konsultacji społecznych został sporządzony raport i zmieszczony na BIP. Po wprowadzeniu zmian w projekcie planu, projekt został umieszczony na BIP i ponownie uzgodniony w niezbędnym zakresie. Plan nie został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, ponieważ wprowadzone zmiany nie dotyczyły lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie naruszały interesu prawnego.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne były dokumentowane, z uwzględnieniem sposobów i terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych pism i ogłoszeń;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostały spełnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wodociągowej, zawartych w Rozdziale 8. Obszar planu od strony ul. Wałbrzyskiej i ul. M. Skłodowskiej - Curie jest łatwy do zwodociągowania i skanalizowania.

4. Ustalenia planu uwzględniają zapisy zawarte w art. 1 ust. 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – teren planu jest zlokalizowany wzdłuż istniejącej ul. Wałbrzyskiej i ul. M. Skłodowskiej - Curie;

2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenu położonego w części śródmiejskiej miasta, w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego, ścieżek rowerowych. Ustalenia planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych dla użytkowników danych terenów, w tym także dla nowo powstającej zabudowy;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kierując się jednocześnie dostępnością i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

5. Sporządzenie planu jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świebodzice w latach 2017 - 2024, przyjętej uchwałą Nr VIII/64/2024 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 30.09.2024 r.

6. Plan miejscowy nie wymagał zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, ponieważ takie grunty nie występują w obszarze planu.

7. Zmiana planu może mieć korzystny wpływ na finanse publiczne gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (sprzedaż gruntów komunalnych, wzrost podatków od nieruchomości).

8. Projekt uzyskał wymagane pozytywne opinie i uzgodnienia.

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