

UCHWAŁA Nr XXI/16/04
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 27 lutego 2004 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego przy ul. Noworudzkiej w Wałbrzychu.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26, art. 28 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717) oraz w związku z uchwałami Rady Miejskiej Wałbrzycha nr XLII/201/2001 z dnia 23 października 2001 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nr XLV/9/2002 z dnia 30 stycznia 2002 roku w sprawie zmiany uchwał nr XLII/201/2001 Rada Miejska Wałbrzycha uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, położonego przy ul. Noworudzkiej w Wałbrzychu. Obszar ten przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności oraz zabudowę usługową.

Ustalenia planu zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

§ 2

Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
2. Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
3. Zasady podziału terenu na działki budowlane.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi.

§ 3

W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- | | |
|-------|---|
| - MN | - teren zabudowy mieszkaniowej (wolnostojącej i szeregowej), |
| - M/U | - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, |
| - U | - teren zabudowy usługowej, |
| - ZN | - zielen niska, |
| - UL | - bezobsługowa stacja bazowa telefonii komórkowej (istniejąca), |
| - KZ | - ulica klasy zbiorczej, |
| - KL | - ulice klasy lokalnej, |
| - KD | - ulice klasy dojazdowej, |
| - KP | - ulice pieszo – jezdne. |

2. Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i szeregową. Na terenie działki możliwa jest realizacja zabudowy gospodarczej funkcjonalnie związanej z przeznaczeniem terenu (np. garaż).

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać dwóch kondygnacji, obowiązują dachy strome z poddaszem użytkowym, zalecane pokrycie dachów ceramiczne, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz o asymetrycznym nachyleniu połaci, dotyczy to również zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem M/U.
 - Dla terenów oznaczonych symbolami U ustala się podstawową funkcję usługową. (obiekty o charakterze handlowym, usługowym, administracyjnym). Zalecana wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji lub 8,0 m wysokości. Dopuszcza się lokalizację, w uzasadnionych przypadkach, pojedynczych obiektów wyższych stanowiących dominanty urbanistyczno – architektoniczne.
 - Projektowana zabudowa musi swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne,
 - Zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej,
 - Przy stosowaniu gotowych rozwiązań projektowych w zabudowie mieszkaniowej należy posługiwać się projektami zawartymi w katalogach z obszaru dolnośląskiego,
 - Projekt zagospodarowania działki musi uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, w szczególności: charakter zabudowy i kolorystykę elewacji a także ogrodzeniem frontu działek.
 - Przy zabudowie mieszkaniowej zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej.
 - W zagospodarowaniu działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo.
 - Obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu.
3. Zasady podziału terenu na działki budowlane
- Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obowiązują zasady podziału na działki budowlane przedstawione na rysunku planu. Dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m, natomiast przy zabudowie szeregowej nie mniej niż 8.0 m.
 - Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową określonych na rysunku planu symbolami 3U i 4U możliwy jest podział terenu na działki budowlane pod warunkiem wykonania koncepcji zabudowy dla całego terenu, będącej podstawą podziału.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków,
 - w celu zaopatrzenia w energię elektryczną niezbędna będzie budowa kablowej sieci rozdzielczej niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych. Lokalizacja stacji transformatorowych przewidziana jest na terenach zabudowy usługowej (U),
 - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, po jej rozbudowie,
 - obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogami niepublicznymi stanowiącymi wewnętrzny układ komunikacyjny:
 - ulicami klasy lokalnej (KL) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m minimalna szerokość jezdni 6,0 m, obowiązują chodniki obustronne,
 - ulicami klasy dojazdowej (KD) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m minimalna szerokość jezdni 5,0 m, obowiązuje chodnik od strony zabudowy,
 - ulicami o charakterze pieszo – jezdny (KP), o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m
- Wewnętrzny układ komunikacyjny obsługujący projektowaną zabudowę należy podłączyć do istniejących ulic: Noworudzkiej i Kłodzkiej. Ustala się realizację nowego skrzyżowania projektowanej ulicy klasy lokalnej (KL) z ulicą Noworudzką (klasy zbiorczej - KZ 2/2), zgodnie z rysunkiem planu.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:
- obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii (gaz, olej, energia elektryczna),
 - uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności usługowej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej,
 - gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych,
 - nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych,
 - odprowadzanie wód opadowych, po wstępnym oczyszczeniu, do istniejących cieków wodnych na warunkach określonych przez ich zarządcę,
 - należy zachować istniejący starodrzew,
 - w zagospodarowaniu działek ustala się procentowy udział powierzchni jaką należy przeznaczyć pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne (zielen przydomowa, zadrzewienia):
 - minimum 40% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - minimum 60% - dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - dla terenów zabudowy usługowej ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic obsługujących zabudowę mieszkaniową. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić minimum 25% powierzchni terenu przeznaczonego pod zielen towarzyszącą, wysoką.

§ 4

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 30 %.

§ 5

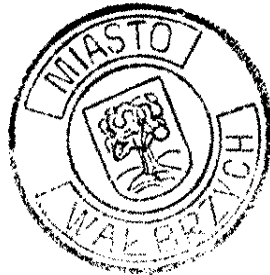
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 6

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 7

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



Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wałbrzycha
Alicja Rosiak
Alicja Rosiak

POD WZGLĘDEM
TERYTORYCZNYM

Prawidłowo pod względem
formalno-prawnym

Wydział
Gospodarki Miasta

NACZELNIK

Marek Małecki

RADCA PRAWNY

Marta Alicjewska