

**UCHWAŁA NR XLIX/597/2017
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Garbarską, Młynarską, Św. Jadwigi oraz Mickiewicza 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 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.¹⁾) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/415/2016 z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Garbarską, Młynarską, Św. Jadwigi oraz Mickiewicza w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha (zatwierdzonego uchwałą nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r., z późn. zm.), Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Garbarską, Młynarską, Św. Jadwigi oraz Mickiewicza w Wałbrzychu, obejmujący obszar zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. 1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama z granicą historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Stare Miasto zlokalizowanego w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz granicą strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 7) teren zabudowy usługowej;
- 8) tereny usług administracji;
- 9) teren usług sakralnych;
- 10) teren usług oświaty;
- 11) teren dróg publicznych zbiorczych;
- 12) tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 13) teren komunikacji wewnętrznej;
- 14) teren obsługi komunikacji samochodowej;

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566)

15) obiekt zabytkowy wskazany do ujęcia w ewidencji zabytków.

§ 4. 1. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu miejscowego jest informacyjnym elementem planu miejscowego: zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków.

2. W planie miejscowym nie określają się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

§ 5. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren - wyodrębniony obszar o ustalonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonych warunkach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja frontowa budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; linia ta nie może być przekroczona przez wiaty wolnostojące oraz związane z budynkiem; nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników oraz innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązująca linia zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana elewacja frontowa budynku;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu - przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób i na zasadach określonych w ustaleniach planu;
- 6) zabudowa - obiekty wraz z elementami towarzyszącymi zlokalizowane na nieruchomości;
- 7) usługi nieuciążliwe - tereny i obiekty służące działalności usługowej niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niewymagających obsługi pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t, niezwiązanych ze składowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów, magazynowaniem i dystrybucją paliw stałych i płynnych oraz niezwiązanych z obróbką drewna i tworzyw sztucznych;
- 8) nieuciążliwa działalność produkcyjna - tereny i obiekty służące działalności produkcyjnej niezaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności polegająca na montażu, niewymagająca obsługi pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t, niezwiązana ze składowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów, magazynowaniem paliw stałych i płynnych oraz niezwiązana z obróbką drewna i tworzyw sztucznych;
- 9) lokale mieszkalne funkcyjne - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością na danym terenie;
- 10) elewacja frontowa - zewnętrzna powierzchnia ściany budynku usytuowana równolegle do linii zabudowy od strony drogi publicznej.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad przeznaczenia terenów. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, , oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, obiektów usługowych o łącznej powierzchni do 400m² powierzchni zabudowy lub obiektów użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, z wyłączeniem inwestycji zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu);

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi do 50% powierzchni użytkowej budynku lub wolnostojącymi usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z wyłączeniem inwestycji zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu);
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem U – teren zabudowy usługowej służącej prowadzeniu działalności usługowej, rzemiosła, lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, dopuszcza się nieuciążliwą działalność produkcyjną, składową i magazynową;
- 4) tereny usług administracji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem UA – teren lokalizacji obiektów administracyjnych, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 10% powierzchni użytkowej budynku);
- 5) teren usług oświaty, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem UO – teren lokalizacji obiektów oświaty, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 10% powierzchni użytkowej budynku);
- 6) teren usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem UK - teren lokalizacji obiektów sakralnych, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 10% powierzchni użytkowej budynku);
- 7) teren dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 8) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW – teren niepublicznych dróg wewnętrznych, w tym również parkingi, garaże, place manewrowe, place postojowe;
- 10) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KS – teren obsługi komunikacji – parking, w tym również: garaże, place manewrowe, place postojowe.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Kształtowania zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

2. Zakazuje się realizacji dachów o połaciach przesuniętych względem sienie w pionie kalenicy.

3. Dopuszcza się stosowanie naczółków i zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu.

4. Obowiązuje zakaz realizacji:

- 1) budynków z płyt warstwowych, stosowania sidingu oraz blachy jako materiału elewacyjnego;
- 2) budynków z bali drewnianych;
- 3) lukarn o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.

5. Dopuszcza się przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4m od granic działki oraz w granicach działek.

6. Dopuszcza się wydzielenie nieruchomości służących obsłudze komunikacyjnej terenów o szerokościach nie mniejszych niż 4,5 m lub ciągów pieszo–jezdných o szerokościach nie mniejszych niż 6 m.

7. Dla istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym dopuszcza się remonty obiektów z zakazem ich rozbudowy.

8. Dla istniejącej zabudowy, niespełniającej ustalonej nieprzekraczalnej oraz obowiązującej linii zabudowy, dopuszcza się jej remonty, nadbudowy, rozbudowy z zakazem zbliżania się brył budynku do drogi oraz rozbudowy budynku w terenie poza ustaloną linią zabudowy.

9. Ustala się nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować ponadnormatywne obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
3. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów.
4. Ustala się ochronę drzew i krzewów zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Ustala się ochronę wód polegającą na unikaniu i eliminacji zanieczyszczenia wód, w szczególności zanieczyszczenia substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Cały obszar opracowania planu miejscowego znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Chrobry”.

7. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem UO obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży określone przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U, U, UA oraz UK obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej określone przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określone przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Stare Miasto (decyzja z dnia 08.12.1977 r. pod numerem 712/683/Wł) zlokalizowanego w granicach ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej cały obszar opracowania planu miejscowego;
- 2) obszaru w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych obejmującej cały obszar opracowania planu miejscowego;
- 3) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia:
 - a) dom mieszkalny, dawna pastorkówka kościoła starołuterańskiego przy ul. Młynarskiej 25, na mocy decyzji nr A/5965 z dnia 25 maja 2015 roku,
 - b) kościół polsko-katolicki pw. Zesłania Ducha Świętego, dawny starołuterański przy ul. Garbarskiej 7 na mocy decyzji nr A/1256 z dnia 12 czerwca 2009 roku,
 - c) pałac Piwowara, ob. Urząd Statystyczny przy ul. Mickiewicza 14 na mocy decyzji nr A/4646/1442/Wł z dnia 28 sierpnia 1995 roku;
- 4) obiektów zabytkowych wskazanych do ujęcia w ewidencji zabytków i ich otoczenia:
 - a) dom mieszkalny przy ul. Młynarskiej 26,
 - b) dom mieszkalny przy ul. Młynarskiej 30,
 - c) dom mieszkalny przy ul. Młynarskiej 36,
 - d) budynek pomocniczy Szkoły Ludowej przy ul. Mickiewicza 26,
 - e) szkoła ludowa, ob. szkoła podstawowa nr 12 przy ul. Mickiewicza 24,
 - f) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 22,
 - g) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 20,
 - h) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 18,
 - i) dom mieszkalny przy ul. Mickiewicza 16,
 - j) oficyna przy ul. Mickiewicza 14,
 - k) mur ogrodzenia z kratami przy ul. Moniuszki.

2. W granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego (rozplanowanie dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni, oraz poszczególne elementy tego układu – historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zielen);
- 2) ustala się konserwowanie zachowanych elementów układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddawać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej i projektowanej funkcji do charakteru obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące należy wyeliminować;
- 3) ustala się odtworzenie zniszczonych elementów historycznych zespołów zabudowy, ustala się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali, bryły i formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązywanie formą nowych obiektów, współczesnymi i zastosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 4) przy realizacji nowej zabudowy obowiązuje wymóg stosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych, dopuszcza się stosowanie współczesnych odpowiedników materiałów budowlanych w pokryciach dachów, elewacji, stolarcze okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznym, posiadających cechy wizualne, zgodne lub nawiązujące do tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 5) ustala się obowiązek dostosowania funkcji obiektów do wartości zabytkowych zespołów architektonicznych i urbanistycznych oraz poszczególnych obiektów je tworzących, dążąc do eliminacji istniejących funkcji uciążliwych;
- 6) ustala się usunięcie lub pozostawienie do śmierci technicznej obiektów dysharmonizujących oraz tymczasowych;
- 7) w przypadku lokalizacji nowych inwestycji zakazuje się wprowadzania funkcji i rodzaju zagospodarowania kolidujących z historycznym charakterem obiektu;
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń;
- 9) wprowadza się wymóg przeprowadzania badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych ochronie prawnej podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiegokolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badań archeologicznych obejmujących struktury, konstrukcje, zespoły budowlane, eksploatowane tereny, przedmioty, zabytki innego rodzaju, jak też ich otoczenie znajdujące się na ziemi lub pod wodą.

4. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenia, wskazane na rysunku planu miejscowego podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

5. Obiekty zabytkowe wskazane do ujęcia w ewidencji zabytków i ich otoczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, podlegają ochronie w zakresie następujących elementów architektonicznych ich ukształtowania:

- 1) bryły budynku;
- 2) kształt i geometria dachu oraz wysokość kalenicy, okapu lub gzymsu wieńczącego i wysokość elewacji;
- 3) pokrycia dachów, w tym rodzaju dachówki ceramicznej, koloru i sposobu jej ułożenia;
- 4) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układ okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, w tym podwyższonego parteru, podziałów poziomych i pionowych);
- 5) wykroju/podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien);
- 6) innych charakterystycznych elementów detalu architektonicznego, takich jak: witryny, obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, nadproża, pilastry, portale ozdobne, werandy, wykusze, lukarny, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami;
- 7) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z cech stylistycznych i okresu powstania zabudowy.

6. Ustala się następujące zasady prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (przebudowy, rozbudowy i remontów) przy obiektach zabytkowych wskazanych do ujęcia w ewidencji zabytków i ich otoczenia:

- 1) zachować historyczną formę architektoniczną budynków oraz elementy ich architektonicznego ukształtowania;
- 2) nakazuje się zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji, tj. kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji murów, oryginalnych drewnianych ganków i balkonów;
- 3) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów; zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy wewnętrznych szyb; nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku; w przypadku zachowanej ozdobnej, drewnianej stolarki okiennej należy stolarkę zachować lub odtworzyć; w przypadku zachowania zabytkowej stolarki drzwiowej, nakazuje się jej zachowanie lub odtworzenie;
- 4) ustala się zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach, w tym klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów spalinowych, dymowych i wentylacyjnych;
- 5) zakazuje się stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego;
- 6) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych, elewacji należy malować monochromatycznie; zachować naturalne materiały wykończeniowe;
- 7) stosować historyczne pokrycie dachu koloru czerwonego (ceglanego) lub pokrycie innego koloru, wynikającego z dotychczasowego historycznego ukształtowania dachu, rodzaju dachówki, jak i sposobu jej ułożenia i koloru;
- 8) ustala się następujące zasady rozbudowy budynków:
 - a) rozbudowa budynku może obejmować maksymalnie 15% powierzchni jego zabudowy,
 - b) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, jak i do zasad historycznej kompozycji jego elewacji i bryły,
 - c) stosować historyczne pokrycie dachu, sposób jego ułożenie i kolor,
 - d) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do zabytkowej kompozycji elewacji;
- 9) dopuszcza się uzupełnianie i wzbogacanie bryły oraz detalu budynków poprzez wprowadzenie nowych elementów zabudowy i detalu, w tym zrealizowanych z elementów współczesnej techniki budowlanej oraz współczesnych rozwiązań i wartości architektonicznych dostosowanych do zabytkowych cech i walorów architektonicznych budynku oraz jego gabarytów o proporcji charakterystycznych elementów jego architektonicznego ukształtowania.

7. Odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznych Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny:

- 1) usług oświaty oznaczonych symbolami UO;
- 2) usług administracji oznaczonych symbolami UA;
- 3) ciągów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: KDZ, KDD;
- 4) obsługi komunikacji samochodowej oznaczonych symbolami KS.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawierają ustalenia Rozdziału 3 dotyczącego ustaleń szczegółowych dla terenów, odnoszące się do:

- 1) minimalnych powierzchni działek budowlanych;
- 2) minimalnych szerokości działek budowlanych;
- 3) minimalnych szerokości dróg wewnętrznych;

4) minimalnych szerokości w liniach rozgraniczających.

2. Dla terenów, dla których nie ma w Rozdziale 3 ustalonych parametrów, o których mowa w ust. 1 minimalna powierzchnia działek wynosi 10 m², zaś szerokość 3,5 m.

3. Warunki określające zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek (w tym budowlanych) i ich szerokości nie stosuje się w przypadku dokonywania podziału na cele polepszenia funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej oraz obiektów sieci uzbrojenia terenu. Granice działek względem dróg i terenów publicznych należy sytuować pod kątem od 60° do 120 °.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną terenów zainwestowanych oraz planowanych do zainwestowania zapewniać będzie istniejący układ lokalny.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów osobowych:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej należy zapewnić minimum 1,2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażach;
- 2) dla obiektów handlowych należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy obiekt handlowy;
- 3) dla pozostałych obiektów usługowych należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej obiektu, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy obiekt usługowy.

3. Minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się realizację miejsc postojowych w postaci parkingów powierzchniowych bądź garaży.

5. Dla pojazdów innych niż osobowe liczbę miejsc postojowych ustala się w zależności od potrzeb.

6. W bilansie miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie stanowisk postojowych na terenach wydzielonego parkingu, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem KS.1.

7. Na terenach oznaczonych symbolami KDZ.1, KDD.1, KDD.2 oraz KDW.1 dopuszcza się wytyczenie ścieżek rowerowych i pieszo – rowerowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) realizacja uzbrojenia terenu powinna wyprzedzać wykonanie dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę, przebudowę oraz remonty sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, winny być usytuowane w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo– gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych w maksymalnym zakresie na terenie nieruchomości.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) przez teren opracowania przebiega sieć gazowa o ciśnieniu do 0,5 MPa;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenach istniejącego i nowego zainwestowania;

- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę oraz zmianę przebiegu istniejącej sieci gazowej za zgodą zarządcy sieci i w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;
- 4) dla gazociągu zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązuje strefa kontrolowana:
 - a) 1 m od osi gazociągu dla gazociągu o ciśnieniu nominalnym PN 0,5 MPa,
 - b) strefa kontrolowana sieci gazowej stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych;
 - 2) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła;
 - 3) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
 - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) przez obszar opracowania przebiegają elektroenergetyczne linie kablowe średniego SN i niskiego nN napięcia;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę oraz przebudowę sieci elektroenergetycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych z zachowaniem warunków technicznych na wszystkich terenach;
 - 4) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;
 - 5) budowa nowych sieci elektroenergetycznych na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, wyłącznie podziemnymi liniami kablowymi;
 - 6) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW.
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
 - 1) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;
 - 2) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy lokalne i odrębne.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **MW.1**, **MW.2** i **MW.3**.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: miejsca postojowe i infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleni urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – usytuowanie budynku:

- 1) obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu miejscowego.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 3, maksymalna 4,
 - b) wysokość budynków – maksymalna 12 m,
 - c) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,7;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 150 m²;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MW/U.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo– usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: miejsca postojowe i garaże, infrastruktura techniczna;
- 2) zieleni urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego– usytuowanie budynku: nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu miejscowego.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 3,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
 - c) rodzaj dachu – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;
- 2) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:
 - a) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
 - b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°,
 - d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;
- 3) wysokość budowli – maksymalna 12 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – pod zabudowę mieszkaniową 250 m², pod zabudowę usługową 150 m²;
- 4) minimalna szerokość działki budowlanej – pod zabudowę mieszkaniową 12 m, pod zabudowę usługową 10 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%.

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **U.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) administracja;
- 3) oświata i kształcenie dodatkowe oraz działalność naukowo - badawcza;
- 4) działalność konferencyjna oraz wystawienniczo - targowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku: nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu miejscowego.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 2, maksymalna 4,
 - b) wysokość budynków -maksymalna 12 m,
 - c) rodzaj dachu - dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 25°,
 - d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;
- 2) wysokość budowli - maksymalna 12 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 480 m²;
- 4) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %.

§ 17. Wyznacza się tereny usług administracji oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **UA.1** i **UA.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi administracji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne funkcyjne;
- 2) usługi gastronomiczne, handlu detalicznego;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m, miejsca postojowe i garaże, infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – usytuowanie budynku:

- 1) obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu miejscowego.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 2, maksymalna 4,
- b) wysokość budynków – maksymalna 14 m,
- c) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- d) rodzaj pokrycia dachu – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) wysokość budowli – maksymalna 14 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 3,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²;
- 4) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %.

§ 18. Wyznacza się teren usług sakralnych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **UK.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi sakralne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne funkcyjne;
- 2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: miejsca postojowe i garaże, infrastruktura techniczna;
- 3) zieleni urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – usytuowanie budynku: nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu miejscowego.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 2,
- b) wysokość budynków – maksymalna 12 m,
- c) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- d) rodzaj pokrycia dachu – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) wysokość budowli – maksymalna 12 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 300 m²;
- 4) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %.

§ 19. Wyznacza się teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **UO.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi oświaty.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) lokale mieszkalne funkcyjne;
- 2) usługi gastronomiczne, kultury oraz sportowe i rekreacyjne;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m, miejsca postojowe i garaże, infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – usytuowanie budynku:

- 1) obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu miejscowego.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 2, maksymalna 4,
- b) wysokość budynków – maksymalna 14 m,
- c) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- d) rodzaj pokrycia dachu – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) wysokość budowli – maksymalna 14 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m²;
- 4) minimalna szerokość działki budowlanej – 30 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %.

§ 20. Wyznacza się teren dróg publicznych zbiorczych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KDZ.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Dopuszcza się lokalizację chodników, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji zbiorowej.

4. Należy dążyć do ograniczenia nowych zjazdów bezpośrednich na drogę i realizować obsługę przyległych terenów poprzez skrzyżowania z innymi drogami.

5. Zaleca się prowadzenie ścieżek rowerowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 21. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **KDD.1** i **KDD.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 10 m.

3. Dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się lokalizację schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej przy granicy nieruchomości.

§ 22. Wyznacza się teren komunikacji wewnętrznej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne wśród zabudowy istniejącej odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) miejsca postojowe, istniejące garaże, place manewrowe;
- 2) chodniki, ścieżki rowerowe;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.

3. Dopuszcza się lokalizację schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej przy granicy nieruchomości.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej;
- 2) wysokość budowli – maksymalna 15 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,15;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%.

§ 23. Wyznacza się teren obsługi samochodowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KS.1.**

1. Przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji samochodowej, parking.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 4 m i infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej;
- 2) wysokość budowli – maksymalna 15 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,25;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

Rozdział 4. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w wysokości 30%.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi miasta Wałbrzycha.

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



Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska