

U C H W A Ł A Nr XXVI/55/04
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 26 maja 2004 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Łączna – Zakole – Lubiechowska 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 uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha nr XIX/324/2000 z dnia 24 lutego 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XIX/206/03 z dnia 30 grudnia 2003 roku, Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Łączna – Zakole – Lubiechowska w Wałbrzychu. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

§ 2

Przedmiot ustaleń planu obejmuje:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.
3. Zasady podziału terenów 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

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

1. Przeznaczenie terenów:

- MN₁ - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- MN₂ - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
- U - zabudowa usługowa,
- ZN - zielen niska,

[Handwritten mark]

- ZP - zielen parkowa,
- KD - ulice klasy dojazdowej,
- Ko - ulice osiedlowe.

2. Lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

- Wysokość zabudowy ustala się jako jedną kondygnację naziemną, obowiązują dachy strome z użytkowym poddaszem, pokrycie dachów ceramiczne. Niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz o asymetrycznym nachyleniu połaci.
- Na terenie działki budowlanej możliwa jest realizacja zabudowy gospodarczej związanej funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż).
- Forma i charakter zabudowy winna uwzględniać położenie obszaru w strefie objętej ochroną konserwatorską. Zabudowa swoim charakterem musi nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem, musi szanować środowisko naturalne.
- Projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy i kolorystyką elewacji a także ogrodzeniem frontu działek.
- W granicach poszczególnych działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą należy pozostawić nie mniej niż 50% powierzchni przyrodniczo czynnej (nieutwardzonej, niezabudowanej, zagospodarowanej zielenią urządzoną).
- Zakazuje się zastosowania jako materiałów wykończeniowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

Ustalenia powyższe dotyczą projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów istniejących przeznaczonych do zachowania w przypadku ich rozbudowy, przebudowy lub modernizacji.

- Ze względu na urozmaiconą konfigurację, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A, B, C obowiązuje kompleksowe projektowanie zabudowy, ulic oraz infrastruktury technicznej. Dla poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej wydzielenie działek budowlanych może nastąpić po opracowaniu projektu zabudowy. Oznaczony na rysunku planu podział terenu na działki budowlane przedstawia zasadę podziału, faktyczny podział winien być ustalony po opracowaniu kompleksowego projektu zabudowy. Projekty zagospodarowania tych terenów winny być uzgadniane z Państwową Służbą Ochrony zabytków. Zaleca się realizację poszczególnych zespołów zabudowy przez jednego wykonawcę.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN_Z w uzasadnionych przypadkach, potwierdzonych projektem zabudowy, możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie.
- Odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po jej rozbudowie. Ustala się realizację sieci rozdzielczej w postaci podziemnych linii kablowych.
- Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł.
- Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, po jej rozbudowie.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej.

- Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogami niepublicznymi:
 - a/ ulicami klasy dojazdowej (KD) łączącymi obszar objęty planem z zewnętrznym systemem dróg publicznych. Dla ulic tych obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, minimalna szerokość jezdni 5,0m, chodniki od strony zabudowy;
 - b/ ulicami osiedlowymi (Ko). Dla ulic tych obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających od 7,0m do 10,0m, minimalna szerokość jezdni 3,5m, chodniki od strony zabudowy. Dopuszcza się realizację ulic pieszo – jezdnych.
- Ustala się następujące warunki realizacji miejsc postojowych:
 - a/ stałe miejsca postojowe – w granicach poszczególnych działek budowlanych, w ilościach wynikających z potrzeb ich właścicieli,
 - b/ czasowe miejsca postojowe – w ograniczonej ilości wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zaleca się realizację zatok postojowych,
 - c/ zakazuje się realizacji dużych zespołów parkingowych, powyżej 5 stanowisk.
- Ustala się główne trasy spacerowe, których przebieg określony został na rysunku planu.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego i zdrowia ludzi:

5.1. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

- Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić sąsiedztwo założenia pałacowo – parkowego Książ, objętego strefą „A” ochrony konserwatorskiej.
- Projektowany sposób zagospodarowania tego terenu winien zmierzać do:
 - a/ zachowania przebiegu historycznego układu przestrzennego dróg i kompozycji zieleni,
 - b/ dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: skali budynków, bryły oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - c/ usunięcia elementów dyszharmonicznych.
- Obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad działalnością inwestycyjną, wszelkie działania inwestycyjne oraz zmiany podziałów nieruchomości wymagają pisemnej zgody służby konserwatorskiej.

5.2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi.

- Projektowany sposób zagospodarowania obszaru musi uwzględniać sąsiedztwo Książańskiego Parku Krajobrazowego.
- Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych przyjaznych dla środowiska nośników energii.
- 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.
- 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.
- Ustala się strefy ochronne:
 - a/ o szerokości 50,0m, po 25,0m z obu stron gazociągu przesyłowego relacji Lubiechów – Sobiecin o średnicy nominalnej DN 500 i ciśnieniu nominalnym PN 1,6 Mpa, poszerzona na odcinku przylegającym do terenu zabudowy usługowej (37 U) do 40,0m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,
 - b/ o szerokości 70,0m, po 35,0m od osi linii z obu stron linii elektroenergetycznej relacji Boguszów – Świebodzice o napięciu 220kV,
 - c/ o szerokości 50,0m, po 25,0m od osi linii z obu stron napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV,
 - d/ o szerokości 10,0m, po 5,0m od osi linii z obu stron napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 20kV.

Dla stref tych ustala się zakaz zabudowy, obowiązuje zagospodarowanie zielenią niską, szczególne warunki zagospodarowania terenu należy uzgodnić z zarządcami sieci.

§ 4

Ustalenia dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

W obszarze objętym planem wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny o określonym przeznaczeniu podstawowym:

- 1 ZN - Teren użytkowany rolniczo, użytki zielone. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- 2 MN_Z - Projektowana zabudowa jednorodzinna szeregowa. Ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Obsługa komunikacyjna ulica osiedlową (Ko).
- 3 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy oraz dostęp do poszczególnych działek budowlanych od ulicy osiedlowej (Ko).
- 4 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

- 5 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna. Ustala się obowiązująca linię zabudowy oraz dostęp do terenu od ulicy osiedlowej (Ko).
- 6 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- 7.1 MN_Z - Projektowana zabudowa jednorodzinna szeregowa. Ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dojazd ulicą osiedlową (Ko).
- 7.2 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, z możliwością realizacji nieuciążliwych usług (wbudowanych). Ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Teren dostępny z ulicy dojazdowej (KD).
- 8 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- 9 MN_Z - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy. Obsługa komunikacyjna ulicą osiedlową (Ko).
- 10 MN_Z - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy. Bezpośrednia obsługa terenu ulicami osiedlowymi (Ko).
- 11 MN_Z - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy. Bezpośrednia obsługa terenu ulicami osiedlowymi (Ko).
- 12 U - Teren przeznaczony pod zabudowę usługową. Ustala się obowiązującą linię zabudowy oraz zasadę obsługi komunikacyjnej zgodnie z rysunkiem planu. Uciążliwości wynikające z tytułu prowadzenia działalności usługowej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 13 MN_Z - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa. Obowiązują określone na rysunku planu: linie zabudowy a także zasady obsługi komunikacyjnej.
- 14 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- 15 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się ulicą osiedlową (Ko).
- 16 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się ulicą osiedlową (Ko).

- 17 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się ulicą osiedlową (Ko).
- 18 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- 19.1 ZP - Zieleń wysoka. Ustala się przeznaczenie terenu pod zielenią parkową.
- 19.2 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- 20.1 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy oraz dostęp do terenu od ulicy osiedlowej (Ko).
- 20.2 MN_Z - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy a także zasady obsługi komunikacyjnej.
- 20.3 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy oraz dostęp do terenu od ulicy osiedlowej (Ko).
- 21.1 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy oraz dostęp do terenu od ulicy osiedlowej (Ko).
- 21.2 MN_Z - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa. Obowiązują określone na rysunku planu linie zabudowy a także zasady obsługi komunikacyjnej.
- 21.3 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy oraz dostęp do terenu od ulic osiedlowych (Ko).
- 22 ZP - Zieleń wysoka, użytki zielone. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią parkową.
- 23 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy oraz dostęp do terenu od ulicy osiedlowej (Ko) zgodnie z rysunkiem planu.
- 24 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- 25 ZP - Istniejąca zielenią nieurzędzona. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią parkową.
- 26 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

- 27 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Teren dostępny z ulicy dojazdowej (Ko).
- 28 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się ulicą osiedlową (Ko).
- 29 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy, dostęp do terenu od ulicy osiedlowej (Ko), zgodnie z rysunkiem planu.
- 30 MN_J - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania, użytkowanie terenu bez zmian. W przypadku rozbudowy, przebudowy lub modernizacji istniejącej zabudowy należy stosować ustalenia jak dla zabudowy projektowanej.
- 31 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- 32 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- 33 ZN - Użytki zielone, ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- 34 MN_J - Projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Ustala się obowiązującą linię zabudowy, dostęp do terenu od ulicy osiedlowej (Ko), zgodnie z rysunkiem planu.
- 35 ZP - Zieleń wysoka, użytki zielone. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią parkową.
- 36 MN_J - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania, użytkowanie terenu bez zmian. W przypadku rozbudowy, przebudowy lub modernizacji istniejącej zabudowy należy stosować ustalenia jak dla zabudowy projektowanej.
- 37 U - Teren przeznaczony się pod zabudowę usługową. Ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz zasadę obsługi komunikacyjnej zgodnie z rysunkiem planu. Uciążliwości wynikające z tytułu prowadzenia działalności usługowej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 5

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 7

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 8

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

formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Maria Majewska
Maria Majewska

POD WZGLĘDEM
MERYTORYCZNYM

Wydział
Gospodarki Miasta
NACZELNIK