

U C H W A Ł A Nr VI/48/07

Rady Miejskiej Wałbrzycha

z dnia 15 lutego 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – dla południowej części Etapu II

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. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr LVI/433/06 z dnia 28 września 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Etap II, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha uchwała się, co następuje:

R o z d z i a ł I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Plan obejmuje obszar części obrębów Poniatów i Szczawienko o powierzchni około 14,7 ha, usytuowany w północno - wschodniej części Wałbrzycha, w rejonie ulicy Mariana Jachimowicza; obszar stanowi część obszaru specjalnego, tj. Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – podstrefa Wałbrzych.
2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały.
3. Załącznikami niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zatytułowany: „Miasto Wałbrzych. Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Etap II. Rysunek planu” - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - załącznik nr 3.

§ 2

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
 - 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca (o której mowa w pkt 3), przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obszar lokalizacji dominanty;
 - 5) symbole rodzajów terenów służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.
2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.
3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć akt prawa miejscowego będący przedmiotem niniejszej uchwały;

- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także inne powszechnie obowiązujące przepisy;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o określonych funkcjach i zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także:
 - a) w zwrocie „tereny górnicze”, który należy rozumieć zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
 - b) w zwrocie „powierzchnia terenów biologicznie czynnych”, który należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego,
 - c) w zwrocie tereny i obiekty podlegające ochronie, który należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) wysokości – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych niebędących budynkami usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu,
 - c) w przypadku obiektów budowlanych niebędących budynkami usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub budynki.

§ 3

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wymienione w ust. 2 - 4.
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **PP** przeznaczony jest dla działalności gospodarczej, w zakresie określonym w zezwoleniach wydanych na podstawie przepisów ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych. Po zniesieniu specjalnej strefy ekonomicznej w zasięgu której znajduje się obszar planu, dopuszcza się wprowadzanie także innych funkcji służących prowadzeniu działalności gospodarczej, w tym produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych, z zastrzeżeniem ust. 3
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 2, zakazuje się lokalizacji:
 - 1) mieszkań;
 - 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
 - 3) obiektów produkcji rolnej;
 - 4) obiektów wydobywania kopalin na obszarze planu;
 - 5) obiektów, dla których w przepisach o ochronie środowiska ustala się standardy jakości środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe.
4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL** przeznaczony jest dla ulicy publicznej.

§ 4

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w ust. 2 - 8.
 2. Nakazuje się zapewnić dostęp do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację.
 3. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych.
 4. Ewentualne uszkodzenia urządzeń melioracyjnych dokonane w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub innych robót ziemnych muszą być usunięte przed ich zakończeniem.
- ./.

5. W zagospodarowaniu należy wprowadzić niezbędne zabezpieczenia przed erozją gruntu.
6. Na terenie oznaczonym symbolem PP powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości nie może wynosić mniej niż 15%.
7. Tereny biologicznie czynne inne niż powierzchnie wód otwartych, powinny być zagospodarowane zielenią.
8. Dopuszcza się objęcie części lub całości obszaru planu strefą przemysłową, o której mowa w przepisach o ochronie środowiska.

§ 5

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymienione w ust. 2 i 3.
2. Na obszarze planu nie zostały zidentyfikowane obiekty wymagające objęcia ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków.
3. Na obszarze planu nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

§ 6

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, a także dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego wymienione w ust. 2-8.
2. Na terenie oznaczonym symbolem „PP” lokalizacja nowych budynków oraz naziemnych budowli kubaturowych, jest dopuszczalna wyłącznie wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy, przebiegających na przeważającej długości w odległości 4 m od linii rozgraniczającej.
3. Na terenie oznaczonym symbolami „PP”, poza obszarem lokalizacji dominanty, maksymalna wysokość budynków oraz naziemnych budowli kubaturowych nie może przekraczać 20 m; dopuszcza się odstępstwa uzasadnione wymogami technologicznymi do wysokości 30 m.
4. W zasięgu obszaru lokalizacji dominanty, będącego kołem o średnicy 40 m, dopuszcza się usytuowanie jednego obiektu budowlanego lub jego części, o wysokości do 10 m wyższej niż określona w ust. 3 i 5.
5. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać:
 - 1) w przypadku masztów, w tym z antenami – 10 m;
 - 2) w przypadku urządzeń niewymienionych w pkt 1 – 3 m.
6. Wysokość obiektów budowlanych niewymienionych w ust. 3, sytuowanych poza zasięgiem lokalizacji dominanty, nie może przekraczać 30 m.
7. Stosunek powierzchni zabudowy pod budynkami do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 70% jej powierzchni.
8. Zakazuje się lokalizacji nowych budynków w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi rowów.

§ 7

W granicach planu nie występują – ustalone na podstawie odrębnych przepisów – tereny i obiekty podlegające ochronie, w tym tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w ust. 2 - 4.
2. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek i nieruchomości dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dla powiększenia sąsiedniej działki.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielenie także innych - niż określono w ust. 2 - nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic ma umożliwić obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do ulicy publicznej, w zgodzie z regulacjami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez ulice wewnętrzne, które winny umożliwiać korzystanie z nich przez wszystkich właścicieli nieruchomości, które z tą ulicą sąsiadują; w przypadku ulic obsługujących więcej niż jedną nieruchomość szerokość i inne parametry tych ulic muszą spełniać wymagania określone dla ulic publicznych co najmniej klasy dojazdowej;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 4) możliwe będzie zagospodarowanie zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów, które nie powodują pomniejszenia powierzchni dróg i ulic publicznych.

§ 9

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w ust. 2 -11.
2. Dla ulicy publicznej oznaczonej symbolem „KDL” – stanowiącej fragment ulicy Mariana Jachimowicza – ustala się klasę ulicy lokalnej.
3. Powiązanie ulicy, o której mowa w ust. 2, z zewnętrznym układem dróg publicznych należy zapewnić za pośrednictwem położonych poza granicami planu odcinków ulicy Mariana Jachimowicza.
4. Na terenie ulicy, o której mowa w ust. 2 dopuszcza się - w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną ulicy - lokalizację:
 - 1) infrastruktury technicznej;
 - 2) nośników reklamowych i obiektów małej architektury;
 - 3) zjazdów na przylegające obszary.
5. Parametry nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych winny być wystarczające dla odbywającego się po nich ruchu komunikacyjnego.
6. W granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się zlokalizować niezbędną liczbę miejsc postojowych; nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych na jednej zmianie.
7. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe lub w obiektach budowlanych.
8. Lokalizację miejsc postojowych, wynikających z ust. 6, dopuszcza się na innych nieruchomościach z wyjątkiem terenów ulic publicznych - za zgodą ich właścicieli i w odległości nie większej niż 500 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.
9. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) na terenie ulicy oznaczonej symbolem KDL urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z jej funkcjami komunikacyjnymi;
 - 2) w niezbędnym zakresie urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować na terenie oznaczonym symbolem PP;
 - 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu tytułów prawnych zainteresowanych podmiotów;
 - 4) sposób zagospodarowania winien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.
10. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w sąsiedztwie urządzeń podziemnych w miejscach i w sposób prowadzący do uszkodzenia tych urządzeń lub ograniczenia do nich dostępu.
11. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować poprzez podłączenie do sieci wodociągowej prowadzonej w ulicy oznaczonej symbolem KDL lub z własnych ujęć; sieć wodociągowa musi być wyposażona w hydranty do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) ścieki bytowe lub komunalne należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej prowadzonej w ulicy oznaczonej symbolem KDL;
- 3) ścieki inne niż komunalne, nakazuje się odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci;
- 4) powierzchnie o utwardzonej nawierzchni muszą być wyposażone w urządzenia odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacyjnego usytuowanego w ulicy oznaczonej symbolem KDL; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") nakazuje się odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz sieciowy, w tym do celów grzewczych, może być realizowane odpowiednio do potrzeb z urządzeń usytuowanych w ulicy oznaczonej symbolem KDL oraz poza obszarem planu;
- 6) obsługa w zakresie telekomunikacji odpowiednio do potrzeb systemami przewodowymi lub bezprzewodowymi.

§ 10

Na obszarze planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszarów - na terenie oznaczonym symbolem PP, przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie przeznaczenia, dopuszcza się użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

§ 11

Na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 0%.

Rozdział II USTALENIA KOŃCOWE

§ 12

Na obszarze planu traci moc Uchwała Nr II/14/98 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 18 listopada 1998 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Etap II, przy ul. Uczniowskiej w Wałbrzychu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 czerwca 1999 roku Nr 15, poz. 690).

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wałbrzycha.

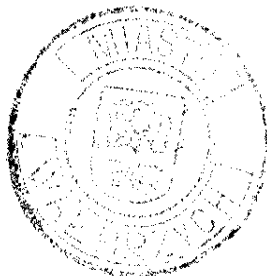
§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

RADCA PRAWNY

mgr Marta Majewska

2



Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wałbrzycha

Agnieszka Kołacz
Agnieszka Kołacz - Leszczyńska