

Uchwała nr ...VII/60/07.....
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 29 marca 2007 roku.....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Zachodniej Obwodnicy Miasta –
rejonu ulic Stefana Żeromskiego – Starachowickiej w Wałbrzychu**

Działając na podstawie przepisów 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.1951 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XL/231/05 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 maja 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniej Obwodnicy Miasta – rejonu ulic Stefana Żeromskiego – Starachowickiej w Wałbrzychu.

**Rada Miejska Wałbrzycha,
po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzych”,
uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obszaru Zachodniej Obwodnicy Miasta –
rejonu ulic Stefana Żeromskiego – Starachowickiej w Wałbrzychu
i przyjmuje ustalenia zawarte w uchwale jako przepisy prawa miejscowego.**

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 1

Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar miasta Wałbrzycha w granicach obrębu geodezyjnego Stary Zdrój, w rejonie planowanej Zachodniej Obwodnicy Miasta ograniczony ulicami: Stefana Żeromskiego i Starachowicką.

§ 2

1. Integralną część planu miejscowego stanowią załączniki do niniejszej uchwały:
 - 1) ustalenia niniejszej uchwały stanowiące część tekstową, zawarte w rozdziałach:
 - I. - Przepisy ogólne;
 - II. - Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
 - III. - Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - IV. - Przepisy końcowe;
 - 2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
 - 3) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
 - 4) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 3

1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
 - 3) granice terenu do zajęcia na czas budowy drogi KDG;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) istniejące budynki o wysokich walorach architektonicznych – do zachowania;
 - 6) dopuszczalny kierunek zjazdu z drogi publicznej do nieruchomości;
 - 7) strefa „E” ochrony ekspozycji zabytkowego osiedla pod Wzgórzem Gedymina;
 - 8) ekologiczny korytarz migracyjny wzdłuż cieku - do zachowania i ochrony;
 - 9) mosty ekologiczne w ciągach korytarzy migracyjnych;
 - 10) cieki stałe i okresowe do ujęcia w systemie odprowadzania wód;
 - 11) kierunki odprowadzania zebranych wód opadowych;
 - 12) symbole identyfikujące tereny, złożone z:
 - a) oznaczenia literowego – zgodnie z określonym w dalszej części uchwały przeznaczeniem,
 - b) oznaczenia liczbowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

§ 4

Ilekróć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) **rysunku planu** - rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** - rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **obszarze** - rozumie się przez to obszar objęty planem;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - rozumie się przez to uzupełniający rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – rozumie się przez to rodzaj uzupełniającego przeznaczenia terenu, który może funkcjonować obok przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego i nie jest z nimi sprzeczny;
- 8) **usługach działalności gospodarczej (komercyjnych)** - rozumie się przez to w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła produkcyjnego i usługowego, turystyki i rekreacji oraz inną działalność o zbliżonym charakterze;
- 9) **usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi z zakresu kultury, oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej, administracji, masowego sportu i tym podobnych;
- 10) **uciążliwości dla środowiska** - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, zapachy, zanieczyszczenie powietrza, wód i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu, w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów i nie zaliczone według przepisów szczególnych do przedsięwzięć „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”;
- 12) **stylu regionalnym** – rozumie się przez to tradycyjną dominującą architekturę obiektów, ukształtowaną w okresie głównie międzywojennym, charakterystyczną dla poszczególnych funkcji i występowania w obszarze peryferyjnym miast przedgórza sudeckiego;
- 13) **zabudowa sąsiednia** – rozumie się przez to istniejącą dominującą zabudowę na terenie przyległym, rozumianym jako „obszar analizowany” w przepisach wykonawczych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **tytułe prawnym** - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, prawo do dysponowania terenem oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych;
- 15) **drogach wewnętrznych** - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi dojazdowe, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez właściwy organ, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Drogi te mogą być zamknięte lub ogólnodostępne. Mogą stanowić własność osób prywatnych lub jednostek publicznych;

16) obiektach kubaturowych – rozumie się obiekty posiadające kubaturę zdefiniowaną w obowiązujących normach budowlanych.

R o z d z i a ł I I

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

1. Ustaleniami planu miejscowego objęto tereny wyznaczone na rysunku liniami rozgraniczającymi oraz granicami opracowania i oznaczone symbolami, których funkcje określono poniżej:
 - MU – zabudowa mieszkaniowa lub usługowa z zielenią towarzyszącą;
 - PUH – zabudowa usługowa, produkcyjna lub magazynowa z zielenią towarzyszącą;
 - ZI – tereny zieleni izolacyjnej i luźnych zadrzewień bez zabudowy;
 - ZE – tereny ekologicznej zieleni niskiej bez zalesień i zabudowy w strefie „E” ochrony ekspozycji;
 - KDG – pasy dróg publicznej kategorii głównej (Zachodnia Obwodnica Miasta);
 - KDL – pasy dróg publicznych kategorii L (lokalnych);
 - KDD – pasy dróg publicznych kategorii D (dojazdowy;ch)
 - KDW – pasy dróg wewnętrznych, ogólnodostępnych ;
 - KP – drogi pieszo – rowerowe;
 - KG – zabudowa garażowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe określone, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie towarzyszące i dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia ustalone w dalszej części niniejszej uchwały.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

§ 6

W celu zachowania ładu przestrzennego, a w szczególności utrzymania charakteru miejskiej zabudowy ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania:

1. Obiekty budowlane należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych na ten cel w niniejszym planie miejscowym, z zachowaniem określonego w rozdziale III przeznaczenia i warunków zabudowy.
2. W obrębie terenów zieleni (izolacyjnej „ZI” oraz zieleni niskiej „ZE”) dopuszcza się jedynie:
 - 1) lokalizację niezbędnych obiektów związanych z infrastrukturą techniczną publiczną, w tym między innymi służących gospodarce wodno – ściekowej;
 - 2) lokalizację dróg pieszych i rowerowych;
 - 3) lokalizację obiektów tak zwanej „małej architektury”, służących gospodarce parkowej lub leśnej.
3. Grunty rolne w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy i innych nierolniczych form użytkowania określonych w rozdziale III, do czasu rozpoczęcia inwestycji, powinny być wykorzystane dla produkcji rolnej.
4. Usytuowanie budynków lokalizowanych w obrębie grup istniejącej zabudowy lub w ich sąsiedztwie musi nawiązywać do formy dominującej, a w szczególności uwzględniać przeważający kąt położenia w stosunku do dróg publicznych i zachowanie linii zabudowy (w przypadkach pozwalających na jej ustalenie).
5. W obrębie terenów niezabudowanych zaleca się sytuowanie budynków równoległe do dróg publicznych, z uwzględnieniem warunków właściwego (korzystnego) naświetlenia pomieszczeń oraz nasłonecznienia działek.
6. Sposób usytuowania projektowanych budynków winien uwzględniać:
 - 1) utrzymanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu miejscowego;
 - 2) zapewnienie dostępu do światła, dostępu do dróg publicznych, dostępu do wody pitnej oraz innych niezbędnych przyłączy infrastruktury technicznej dla istniejących i projektowanych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na sąsiednich działkach;

- 3) wymogi wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych dotyczące sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy.
7. Gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji.
5. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej należy stosować formy nawiązujące do tradycji budownictwa regionalnego, poprzez sytuację, skalę, bryłę, podziały architektoniczne, proporcję powierzchni murów i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do charakteru lokalnego.
9. Wymagana forma dachu nowej i przebudowywanej zabudowy:
 - 1) wymagania dotyczą zabudowy w terenach „MU”. Podstawową wymaganą formą dachu jest dach symetryczny dwuspadowy o jednolitym kącie nachylenia połaci wynoszącym 35° - 55°. Dopuszcza się dachy czterospadowe lub wielospadowe pod warunkiem, że kąt nachylenia połaci wynosi nie mniej niż 45°. Dopuszcza się dachy mansardowe. Wymaganiem materiałem pokrycia dachu jest dachówka w naturalnym ceglastym kolorze;
 - 2) z uwagi na pożądaną miejski charakter obszaru objętego planem miejscowym, zaleca się aby także zabudowa w terenach „PUH” harmonijnie nawiązywała do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej poprzez spełnienie wymagań pkt. 1.
- *0. Wymagana wysokość dla nowej i przebudowywanej zabudowy zostaje określona dla każdego terenu w formie minimalnej i maksymalnej ilości kondygnacji. Wymagana ilość kondygnacji dotyczy fasady (elewacji frontowej) głównej bryły zabudowy. Poprzez główną bryłę rozumieć należy część zabudowy dominującą, której powierzchnia zabudowy stanowi więcej niż 60% ogólnej powierzchni zabudowy.
- *1. Należy stosować naturalne materiały elewacyjne (drewno, kamień, cegła ceramiczna, tynk szlachetny).
- *2. Wprowadza się zakaz stosowania od strony terenów publicznych ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych, poza podmurówkami lub słupkami o prostych formach.
- *3. W celu dostosowania projektowanej oraz przebudowywanej substancji do istniejącej zabudowy sąsiedniej, należy w projekcie budowlanym w części dotyczącej zagospodarowania terenu wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi obszar analizowany i dokonać analizy cech zabudowy w zakresie warunków, o których mowa wyżej a wyniki uwzględnić w projekcie inwestycji.

§ 7

W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1. Powierzchnia zabudowy wraz z terenem trwale utwardzonym nie może przekraczać:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 60% powierzchni nieruchomości;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 70% powierzchni nieruchomości;
 - 3) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej - 80% powierzchni nieruchomości.przy czym jako teren nietrwale utwardzony należy rozumieć teren z nawierzchnią zwirową lub bruk ażurowy z roślinnością trawiastą. W przypadku przekroczenia tego procentu w zabudowie istniejącej wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych.
2. Powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej - co najmniej 30% powierzchni działki;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - co najmniej 20% powierzchni nieruchomości;
 - 3) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej - co najmniej 10% powierzchni nieruchomości.

§ 8

Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały dla każdego terenu wyznaczone na rysunku planu miejscowego. Poza wyznaczone linie mogą wystawać niewielkie części budynku takie jak balkony, wykusze, ganki, ryzality i tym podobne, jednak nie więcej niż 1,2 metra na odcinku nie dłuższym niż 30% długości fasady. W przypadku uzupełniania zabudowy, w terenach zainwestowanych - lukach budowlanych, można nawiązać do istniejącej linii zabudowy, przekraczając wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, na długości nie więcej niż 30 % szerokości fasady.

Warunki zagospodarowania terenów dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu

§ 9

W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych, a ponadto ustala się:

1. Zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej na terenach zieleni oznaczonych na rysunku planu miejscowego odpowiednio: Z1 i ZE.
2. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczonych według przepisów szczególnych do grupy obligatoryjnie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, dopuszcza się na zasadach określonych w raporcie i decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.
4. Dopuszcza się wyłącznie prowadzenie takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby (w stopniu przekraczającym dopuszczalny poziom określony w przepisach szczególnych dla poszczególnych rodzajów zabudowy) nie przekroczy granic terenu, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny.
5. Zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
6. Nakaz wyposażenia terenów przeznaczonych dla zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków oraz ich oczyszczania. Nakaz modernizacji i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w celu poprawy jakości wód podskórnych.
7. Nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami szczególnymi. Nakaz rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem budowy cieków powierzchniowych i zbiorników tzw. małej retencji.
8. Nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 10

Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu ustala się:

1. Nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni naturalnej i na zrehabilitowanych zwałowiskach (wałdach):
 - 1) zadrzewień i zalesień oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Lz” i „Ls” (w tym enklaw w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy),
 - 2) spełniających funkcje przeciwoerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające skarpy),
 - 3) stanowiących obudowę ekologicznego korytarza migracyjnego zaznaczonego na rysunku planu miejscowego (wzdłuż cieku powierzchniowego pomiędzy stanowiskiem chronionych gatunków gadów i płazów przy ulicy Starachowickiej a terenami otwartymi),
 - 4) zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie mieszkalnej lub usługowej,
 - 5) pojedynczych drzew - a zwłaszcza starodrzewu w liniach rozgraniczających dróg (tak zwanych alei), za wyjątkiem niezbędnych cięć pielęgnacyjnych oraz likwidacji tych, które kolidują z realizowanymi inwestycjami drogowymi.
2. Zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie miejscowym na cele inwestycyjne.
3. Nakaz zachowania odpowiedniej przepustowości korytarza migracyjnego zaznaczonego na rysunku planu miejscowego poprzez budowę tak zwanych mostów ekologicznych w formie przejść powierzchniowych lub przepustów pod jezdniami dróg.
4. Obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy (jak § 7 ust. 2). Dla terenów oznaczonych symbolem PUH powierzchnię niezainwestowaną należy przeznaczyć na cele zorganizowanej zieleni wielopiętrowej, z przewagą gatunków zimozielonych, tworzącą naturalną izolację.

5. Przy utwardzaniu dojazdów i dojazdów (poza drogami publicznymi) zaleca się stosowanie elementów drobnowymiarowych, z preferencją dla materiałów naturalnych oraz innych ażurowych.
6. Dla zwiększenia retencyjności wodnej obszaru zaleca się budowę powierzchniowych lub podziemnych zbiorników wody opadowej, wykorzystywanej do celów gospodarczych. Zbiorniki otwarte należy zabezpieczyć przed wylęganiem komarów.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11

1. W celu zachowania i ochrony istniejącej w obszarze substancji zabytkowej przyjmuje się - stosownie do przepisów szczególnych - ochronę dóbr kultury.
2. Wyznacza się strefę „E” ochrony ekspozycji krajobrazowej zabytkowego osiedla pomiędzy Wzgórzem Gedymina a ulicą Żeromskiego na Starym Zdroju. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz dysharmonijnych lub przesłaniających elementów infrastruktury lub zieleni. Wymaga się dokonania uzgodnień dot. urządzenia zieleni wysokiej lub lokalizacji infrastruktury naziemnej z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
3. Ochronie podlegają obiekty wyszczególnione w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha.
4. Przyjmuje się następujące zasady ochrony pojedynczych obiektów architektury, małej architektury i budownictwa:
 - 1) obowiązuje utrzymanie obiektów w historycznej formie;
 - 2) restauracja i modernizacja techniczna winna polegać na dostosowaniu współczesnej funkcji do wartości zabytkowej;
 - 3) ochronie podlega starodrzew usytuowany przy obiektach.
5. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące obiektów i terenów określonych w ust. 2 i 3 wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Rozbiórka wymienionych w ust. 4 obiektów może być przeprowadzona w uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu stosownej decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków i wykonaniu dokumentacji inwentaryzacyjnej, a w razie stwierdzenia takiej potrzeby, również orzeczenia o stanie technicznym, w zakresie wynikającym z przepisów szczególnych.

Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych

§ 12

W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

- 1) Dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi i dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania określone przepisami szczególnymi, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (szerokość pasa dojazdu pieszo - jezdni nie może być mniejsza niż 4,5 metra, w tym szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 metry).
- 2) Zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 13

1. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych:
 - 1) tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MU.
2. Na obszarach sąsiadujących z terenami (obiektami) wymienionymi w ust.1 wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach szczególnych. W przypadku obiektów istniejących, o przekroczonym dopuszczalnym poziomie hałasu, należy opracować program działań, których celem jest dostosowanie poziomu hałasu do dopuszczalnego.

3. Dla ochrony obszarów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej przed hałasem, drganiem, zanieczyszczeniem powietrza lub innymi uciążliwościami od projektowanej drogi obwodnicowej KDG wymaga się:
 - 1) zachowania odległości dla nowej zabudowy nie mniejszej niż 40 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KDG;
 - 2) urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wielopiętrowej z przewagą gatunków zimozielonych na terenach ZI4 i ZI7 dla ochrony obszaru Osiedla Wanda;
 - 3) urządzenia pasa zieleni izolacyjnej na terenie ZI5 oraz ZI6 w celu ochrony istniejących zespołów mieszkaniowych do zachowania,
 - 4) przeznaczenia terenów PUH 2 i PUH 3 pod zabudowę usługową, produkcyjną lub magazynową dla izolowania zabudowy mieszkaniowej w terenach MU 1 i MU 2 od drogi KDG;
 - 5) urządzenia zieleni izolacyjnej w wyznaczonym pasie drogi KDG;
 - 6) zastosowania przegród akustycznych lub innych środków technicznych w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

§ 14

1. W celu ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - 1) 20 metrów wzdłuż linii 20 kV (po 10 metrów od osi linii);
 - 2) 6 metrów wzdłuż linii niskiego napięcia (po 3 metry od osi linii).

Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 15

1. W pasach linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczasowych zasadach, bez możliwości wprowadzania nowej zabudowy.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w przyszłości wykorzystane na cele modernizacji drogi do wymaganych parametrów, stosownie do zamierzeń zarządcy.
3. Ustala się granice terenu do tymczasowego zajęcia w trakcie budowy drogi KDG. Teren stanowić będzie zaplecze w postaci na przykład placu postoju maszyn, składowania materiałów budowlanych lub humuśu. Zasady władania terenem przez inwestora regulują przepisy odrębne.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane lub ich scalania

§ 16

Ustala się zasady i warunki wiążące przy podziale gruntów na tereny i działki budowlane lub scalania działek:

1. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych usług i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz biologicznie czynną określone w § 7 ust. 2.
2. Tereny i poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście i całoroczny dojazd od dróg i ulic publicznych bezpośrednio lub poprzez wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o minimalnej szerokości 6,0 metrów w liniach rozgraniczających lub po ustalonych i zapisanych w odpowiedniej księdze wieczystej - pasach służebności drogowej o minimalnej szerokości 4,5 metra. Dla zapewnienia dostępu do infrastruktury technicznej oprócz wyżej wymienionej służebności drogowej, każda działka budowlana powinna posiadać tak zwane służebności przejścia z siecią niezbędnej publicznej infrastruktury technicznej.
3. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych winien wynosić - 90°; w przypadku podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie dominującym - kąt należy odpowiednio dostosować. Narożniki wydzielanych działek leżących na skrzyżowaniach dróg należy ściąć zgodnie z przepisami odrębnymi dla zapewnienia tzw. trójkątów widoczności.
4. Projekty podziału działek położonych całkowicie lub częściowo w pasie dróg publicznych, powinny być uzgodnione przez właściwego zarządcę drogi.

5. Projekty podziału wymagające na podstawie przepisów odrębnych zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, należy uznać za zgodne z tym planem, jeśli uwzględniają przynajmniej linie rozgraniczające pasy dróg i cieków wodnych wyznaczone w rysunku planu miejscowego oraz odpowiadają określonym w planie cechom i parametrom. Oznacza to na przykład że jeśli jedna część działki objęta podziałem znajduje się w terenie przeznaczonym pod zabudowę a druga część w pasie drogi, to podział jest zgodny z planem miejscowym jeśli przewiduje wydzielenie działki budowlanej od działki przeznaczonej pod poszerzenie pasa drogowego.
6. Wstępny projekt podziału terenu na działki musi być sporządzony w formie koncepcji funkcjonalno – przestrzennej przez osobę wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów lub urbanistów i uwzględniać uwarunkowania w obszarze analizowanym zdefiniowanym w akcie wykonawczym do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz modernizacji, rozbudowy i budowy dróg

§ 17

1. Obszar planu miejscowego obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych i ulic uzupełniony przez drogi i ulice wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).
2. Planowana droga kategorii KDG (główna) stanowić będzie Zachodnią Obwodnicę Miasta łączącą odległe dzielnice mieszkaniowe Piaskowa Góra i Podzamcze ze Śródmieściem poprzez Stary Zdrój.
3. Drogi i ulice miejskie kategorii L i D (lokalnej i dojazdowej) obsługują połączenia lokalne.
4. Parametry techniczne dróg publicznych i ulic winny być sukcesywnie dostosowane do określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych - z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy. Podstawowe parametry poszczególnych dróg określono w § 27.
5. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki dróg i dojazdów niewydzielonych.
6. W obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługi i działalność produkcyjną należy zapewnić odpowiednią do potrzeb, ilość miejsc parkingowych, przyjmując jednakże nie mniej niż: 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjno – składowych.

Zasady obsługi obszaru oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18

1. Ogólna zasada lokalizacji infrastruktury polega na poszanowaniu walorów ekonomicznych terenu w aspekcie jego wykorzystania zgodnie z podstawowym przeznaczeniem. Wszelkie sieci należy lokalizować wzdłuż linii rozgraniczających lub granic nieruchomości w maksymalnym do nich zbliżeniu przy uwzględnieniu stosownych warunków technicznych.
2. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) utrzymuje się w obszarze rozbudowany system zaopatrzenia w wodę (sieci, urządzenia) zapewniający dostawę wody do wszystkich użytkowników;
 - 2) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń;
 - 3) ustala się bieżącą konserwację, remonty kapitalne oraz wymianę zużytych rurociągów w celu zmniejszenia strat w przesyłce wody;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie ujęć lokalnych wyłącznie w celach gospodarczych.
3. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - 1) ustala się rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej;
 - 2) ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków przemysłowych, komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 3) ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów i terenów produkcyjno - usługowych poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 4) z terenów przeznaczonych do zainwestowania wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub zbiorników wymienionych w § 9 ust. 6. W przypadku braku kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej i odwrotnie.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) utrzymuje się zasilanie obszaru ze stacji elektroenergetycznych (GPZ) poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno - kablową 20 kV i istniejące stacje transformatorowe - według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń;
 - 2) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, wynikającego ze sporządzonego bilansu energetycznego nastąpi poprzez modernizację i przebudowę (na przykład wymianę transformatorów) istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia, oraz budowę nowych odcinków linii kablowych;
 - 3) ustala się w obszarach dopuszczających zabudowę zakaz budowy linii napowietrznych oraz nakaz sukcesywnego zastępowania istniejących sieci napowietrznych - kablowymi w przypadku wymiany, przebudowy lub modernizacji;
 - 4) ustala się rozbudowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu miejscowego;
5. Zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:
 - 1) ustala się rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny.
6. Ustala się zasady postępowania z odpadami w oparciu o przepisy szczególne.
7. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się nakaz stosowania centralnych lub indywidualnych, wysokosprawnych - w zakresie emisji zanieczyszczeń - systemów, z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych.
8. Obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:
 - 1) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
 - 2) nie zezwala się na lokalizowanie wieżowych urządzeń przekaźnikowych.

R o z d z i a ł I I I

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 19

1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami „MU 1 + MU 3” ustala się przeznaczenie podstawowe pod **zabudowę mieszkaniową lub usługową z zielenią towarzyszącą.**
2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenów dla realizacji:
 - 1) garaży, magazynów i budynków gospodarczych wolnostojących, przyległych lub wbudowanych;
 - 2) dróg i dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych i parkingów przyobiektowych;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów ustala się:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania - istniejących obiektów mieszkalnych, mieszkalno - usługowych, usługowych oraz budynków gospodarczych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - zgodnego z funkcją podstawową lub uzupełniającą;
 - 2) obowiązek uwzględnienia warunku ograniczenia jakiejkolwiek uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej w stosunku do obiektów mieszkalnych;
 - 3) możliwość lokalizacji nowych obiektów o przeznaczeniu zgodnym z funkcją podstawową lub uzupełniającą;
 - 4) utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych.
4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu:
 - 1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu miejscowego, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w § 6 - 8;
 - 2) podstawowe gabaryty, w tym między innymi: powierzchnia zabudowy i wysokość obiektów należy przyjmować w przedziale zawierającym się pomiędzy minimalnymi i maksymalnymi wielkościami istniejących na przedmiotowym terenie obiektów, odpowiadających funkcji i przeznaczeniu;

- 3) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych.

§ 20

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „PUH 1 + PUH 5” przeznacza się pod **zabudowę usługową, produkcyjną lub magazynową z zielenią towarzyszącą.**
2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenów dla realizacji:
 - 1) budynków lub lokali mieszkalnych lub zamieszkania zbiorowego z zastrzeżeniem, że ewentualne uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej nie spowodują ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu zgodnym z funkcją podstawową - usługową, produkcyjną lub magazynową;
 - 2) garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, przyległych lub wbudowanych;
 - 3) dróg i dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych i parkingów przyobiektowych;
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów ustala się:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania - istniejących obiektów usługowych, produkcyjnych oraz gospodarczych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - zgodnego z funkcją podstawową lub uzupełniającą;
 - 2) możliwość lokalizacji nowych obiektów o przeznaczeniu zgodnym z funkcją podstawową lub uzupełniającą;
 - 3) utrzymanie i budowę sieci infrastruktury technicznej, dróg oraz parkingów;
 - 4) utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych; wzdłuż granic terenu oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojazdami i elementami małej architektury należy wprowadzić zieleni o charakterze izolacyjno - osłonowym oraz dekoracyjnym.
4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu:
 - 1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu miejscowego, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w § 6 - 8;
 - 2) podstawowe gabaryty, w tym między innymi: powierzchnia zabudowy i wysokość obiektów należy przyjmować w przedziale zawierającym się pomiędzy minimalnymi i maksymalnymi wielkościami istniejących na przedmiotowym terenie obiektów, odpowiadających funkcji i przeznaczeniu. W przypadku braku istniejącej zabudowy należy przyjmować gabaryty w przedziale:
 - a) powierzchnia zabudowy pomiędzy 200m² a 2000 m²;
 - b) wysokość pomiędzy 1 a 3 kondygnacjami nadziemnymi;
 - 3) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych.

§ 21

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ZI 1 - 7” przeznacza się na cele **zieleni izolacyjnej i luźne zadrzewienia bez zabudowy.**
2. W terenach ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jako zalesienia z zielenią niską nieurządzoną, tereny zwalowisk pokopalnianych (hald) zrekuitywowane w kierunku leśnym;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające jako zieleni parkową, tereny sportu i rekreacji;
 - 3) możliwość dalszej rekuitywacji w kierunku leśnym lub parkowym;
 - 4) utrzymanie i ochronę istniejących cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną, niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
 - 5) możliwość lokalizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, szlaków pieszych i rowerowych;
 - 6) możliwość realizacji obiektów i urządzeń związanych z retencją wód opadowych.
3. W terenach wyklucza się:
 - 1) lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, z wyjątkiem wymienionych w ust. 2 pkt 6);
 - 2) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków komunalnych i bytowych.

§ 22

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ZE” przeznacza się, pod tereny ekologicznej **zieleni niskiej bez zalesień i zabudowy w strefie „E” ochrony ekspozycji.**

2. W terenach ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jako nieużytki zielone (łąki) z luźnym zadrzewieniem;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające jako użytki rolne (łąki, pastwiska);
 - 3) utrzymanie i ochronę istniejących ekosystemów zieleni łąkowej;
 - 4) możliwość lokalizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, szlaków pieszych i rowerowych oraz obiektów małej architektury.
3. W terenach wyklucza się:
 - 1) lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych;
 - 2) zalesienia;
 - 3) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków komunalnych i bytowych.

§ 23

1. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „KG” przeznacza się zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, pod **zabudowę garażową**.
2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenów analogicznie jak dla terenów **PUH**.
3. Dla terenów ustala się:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania lub zmiany - zgodnego z funkcją podstawową lub uzupełniającą w obszarach **PUH**;
 - 2) możliwość lokalizacji nowych obiektów o przeznaczeniu zgodnym z funkcją podstawową lub uzupełniającą;
 - 3) utrzymanie i budowę sieci infrastruktury technicznej, dróg oraz parkingów;
 - 4) utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych;
 - 5) wzdłuż granic terenu oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojazdami i elementami małej architektury należy wprowadzić zieleń o charakterze izolacyjno-osłonowym oraz dekoracyjnym.
4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu:
 - 1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu miejscowego, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w § 6 - 8;
 - 2) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych.

§ 24

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się **tereny dróg kołowych publicznych** i wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

KDG	- projektowana droga publiczna klasy G (główna) o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających określonej na rysunku planu. Przekrój drogi: 2/2 lub 2/3 (dwujezdniowy o dwóch lub trzech pasach ruchu),
KDL 1+2	- istniejące drogi publiczne klasy L (lokalne) o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających określonej na rysunku planu i przekroju 1/2 (jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu),
KDD 1+3	- projektowane drogi publiczne kategorii D (dojazdowe) o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających określonej na rysunku planu i przekroju 1/2 (jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu),
KDW 1+6	- istniejące i projektowane drogi wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych) o szerokości minimalnej 6,0 metrów w liniach rozgraniczających oraz poszerzeniach oznaczonych na rysunku planu;
KP 1	- istniejące i projektowane drogi pieszo - rowerowe o szerokości określonej na rysunku planu miejscowego, nie mniejszej niż 4,5 metry.
2. Dla dróg kołowych publicznych i wewnętrznych ustala się:
 - 1) utrzymanie, modernizację i budowę urządzeń drogowych, w tym estakad, korektę łuków poziomych oraz realizację chodników, zatok autobusowych, parkingów, placów do zawracania i tym podobnych, dla uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczegółowych;
 - 2) przebudowę skrzyżowań;
 - 3) budowę wydzielonych ścieżek rowerowych;
 - 4) umieszczanie zieleni izolacyjnej oraz tablic i reklam – na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
 - 5) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni izolacyjnej.

3. Drogi kołowe publiczne należy docelowo wyposażyć w chodniki obustronne o szerokości minimalnej 1,5 metra. Dla dróg wewnętrznych dopuszcza się chodnik jednostronny lub rozwiązanie w formie ciągów pieszo - jezdnych o minimalnej szerokości pasa jezdni 5 metrów.
4. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów dróg kołowych publicznych wyznaczonych na rysunku planu miejscowego dla istniejących dróg publicznych na odcinkach przebiegających przez tereny istniejącej zabudowy za zgodą zarządcy drogi.
5. Nowe ogrodzenia od strony dróg publicznych należy lokalizować poza wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego pasami dróg.
6. Na skrzyżowaniach dróg publicznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu miejscowego obowiązuje nakaz stosowania ściąg narożników ogrodzeń dla zapewnienia bezpiecznej widoczności w ruchu drogowym.
7. Dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących w pasach drogowych budynków i urządzeń za zgodą zarządcy drogi.
8. Istniejące i planowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów o ochronie przeciwpożarowej oraz warunków technicznych dotyczących sytuowania obiektów.
9. Projekt budowlany drogi KDGP musi zawierać rozwiązania dla korytarzy migracyjnych drobnych zwierząt, niezbędną przebudowę i ujęcie istniejących naturalnych spływów wód opadowych pochodzących z deszczów nawalnych, ewentualną budowę na terenach zieleni zbiorników retencyjnych służących prawidłowej gospodarce z zakresu stosunków wodnych a także kładek dla ruchu pieszego, których lokalizację i czas realizacji ustali zarządca drogi w porozumieniu z gminą.

R o z d z i a ł I V

Przepisy końcowe

§ 25

Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się w wysokości:

- | | |
|---|--------|
| 1) w terenach oznaczonych symbolami MU | – 5%; |
| 2) w terenach oznaczonych symbolami PUH | – 30%; |
| 3) w pozostałych wydzielonych terenach | – 0%. |

§ 26

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 27

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



Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wałbrzycha

Agnieszka Kotacz
Agnieszka Kotacz - Leszczyńska

widłowo pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Maria Majewska
2