

Uchwała Nr X / 91 / 07
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 28 czerwca 2007 roku

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru zachodniej obwodnicy miasta w rejonie ulic Wyszyńskiego
i Sokołowskiego w Wałbrzychu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałami Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej obwodnicy miasta w rejonie ulicy Wyszyńskiego – Nr XXXIV/142/04 z dnia 29 grudnia 2004 r. oraz w rejonie ulicy Sokołowskiego Nr XXXVI/180/05 z dnia 28 lutego 2005 r., po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, **uchwala się co następuje:**

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej obwodnicy miasta w rejonie ulic Wyszyńskiego i Sokołowskiego w Wałbrzychu, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik graficzny w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały - nie będącymi ustaleniami planu - są:
 - 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”,
 - 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 3.

1. W planie określono:
 - 1) w rozdziale 2 i 3 uchwały i/lub na rysunku planu:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) w rozdziale 3 i 4 uchwały:
 - a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 3) w rozdziale 4 uchwały - stawki procentowe; na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy, przebiegi linii zabudowy, lokalizacja istniejącej i projektowanej zieleni wysokiej, przebiegi projektowanych ścieżek lub/i szlaków rowerowych oraz ciągów pieszych, lokalizacje punktów formalnie ważnych, orientacyjna granica terenów narażonych na niebezpieczeństwo zalania wodami powodziowymi oraz przebiegi przesyłowych sieci infrastruktury technicznej przewidywanych do trwałej adaptacji.
 3. Granica terenu górniczego wyznaczona na podstawie przepisów odrębnych, którą przedstawiono na rysunku planu, nie jest ustaleniem planu. Zmiana jej przebiegu nie wymaga aktualizowania planu, jeżeli nie powoduje konieczności dokonania zmian w ustaleniach zawartych w rozdziale 2 i 3 uchwały.
 4. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe (które nie są ustaleniami funkcjonalnymi planu), służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały. Oznaczenia literowe wskazują na przeważające (podstawowe) funkcje terenów. Tereny dróg publicznych i wewnętrznych oznaczono odpowiednio KD i KDW.
 5. Na rysunku planu niektóre tereny podzielono liniami wewnętrznych podziałów, nadając tak wydzielonym terenom oznaczenia literowe w nawiasach. Ustalenia dla tych terenów zawarto w rozdziale 3, w ustaleniach szczegółowych.
 6. Przebiegi linii wewnętrznych podziałów mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane, jeżeli wymaga tego np. program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych oraz możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych w planie.

§ 4.

1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.
2. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
3. W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi. Wyznaczono tereny o jednej, przesądzonej funkcji podstawowej

oraz tereny, które są przeznaczane pod dwie lub więcej funkcji (alternatywnie lub łącznie, wg ustaleń szczegółowych). Przeważająca funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia określają szczegółowe ustalenia tekstowe.

4. Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego np. program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.
5. W rysunku planu przedstawiono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty i schody, oraz okapy wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
6. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.
7. Użyte w uchwale określenie „kondygnacje” dotyczy kondygnacji nadziemnych budynków.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.

§ 5.

Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne.

1. Obszar objęty planem - zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha” zatwierdzonego uchwałą Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 10 lipca 1999 r. i zmienionego uchwałą Nr XII/142/03 RM z dnia 10 lipca 2003 r. – to w przewadze tereny otwarte wykorzystywane rolniczo i przeznaczane do zagospodarowania zielenią niską. Obszar przecina projektowana zachodnia obwodnica miasta, biegnąc z północy na południowy-wschód. Istniejące zespoły ogrodów działkowych i istniejące zainwestowanie mieszkalno-usługowe usytuowane poza korytarzem projektowanej obwodnicy w sąsiedztwie zabudowy Szczawna Zdroju (północny kraniec obszaru objętego planem) przeznaczane jest do zachowania.
2. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży detalicznej i hurtowej powyżej 2000 m².
3. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, stacji bazowych telefonii komórkowej oraz obiektów mogących oddziaływać na tereny nie należące do inwestora, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11.
4. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej – w szczególności: trafostacji, pompowni wody, przepompowni ścieków, otwartych kanałów deszczowych - na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 150 m².

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ust. 2 i 3 oraz w rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalono zasady przekształcania istniejącego zainwestowania, gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów, w szczególności minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości.
2. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków przewidywanych w planie do trwałej adaptacji respektując poniższe warunki:
 - 1) wymaga się zachowania ustalonych w planie wskaźników zabudowy lub - w przypadku ich przekroczenia w stanie istniejącym – dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy nieruchomości maksymalnie o 25 m²,
 - 2) wymaga się respektowania przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w rysunku planu,
 - 3) wymaga się dostosowania dobudowywanych części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu,
 - 4) dopuszcza się przebudowywanie dachów płaskich na dachy strome; kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachu najbliższego budynku.
3. Wyklucza się stosowanie w elewacjach istniejących i projektowanych budynków mieszkalnych sidingów z tworzyw sztucznych.
4. Przy projektowaniu kolorystyki istniejących i projektowanych budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacjach elementów odbłaskowych.
5. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicach działek o ile nie narusza to ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.
6. W liniach rozgraniczających ulic określonych w rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania trwałych obiektów kubaturowych innych niż określone w ustaleniach zawartych w § 9 ust. 2.
7. Wzdłuż ulic nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z elementów betonowych – jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi, azurowymi, na podmurówce.
8. W rysunku planu wskazano istniejącą zielenią wysoką – do zachowania, z zastrzeżeniem § 7 ust. 6.
9. W rysunku planu ustalono lokalizację zespołów projektowanej zieleni wysokiej, której nasadzenia winny być realizowane w trakcie zagospodarowywania poszczególnych terenów.
10. Na terenach przeznaczonych na cele rolne wyklucza się sytuowanie obiektów kubaturowych, służących produkcji rolnej lub obsłudze gospodarki rolnej, dopuszczając – jeżeli tak stanowią ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 - lokalizowanie szklarni.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu ustala się:
 - 1) zaliczanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – do grupy 2.a „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
 - 2) zaliczanie zainwestowania na terenach oznaczonych symbolami ZD (ogrody działkowe), UT (tereny rekreacyjne) i US (tereny sportowe) – do grupy 3.c „tereny wypoczynkowo-rekreacyjne poza miastem”.
2. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z jezdni projektowanych dróg do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separatory substancji ropopochodnych.
3. Istniejące zespoły zieleni wskazane w rysunku planu – do zachowania z zastrzeżeniem ust. 6. Wymaga się realizacji uzupełniających nasadzeń zieleni wysokiej w zakresie ustalonym w rysunku planu.
4. Wymaga się, aby realizując sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczenia drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniami mechanicznymi. Po zakończeniu prac budowlanych wymaga się przeprowadzenia pielęgnacji istniejącej dendroflory - leczenie ubytków pni, cięcia sanitarne i formujące w koronach drzew.
5. Nie ogranicza się możliwości wprowadzania innych niż wskazane w rysunku planu nasadzeń zieleni wysokiej, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.
6. W przypadkach uzasadnionych programem planowanych inwestycji dopuszcza się wycinanie pojedynczych istniejących drzew lub krzewów, pod warunkiem opracowania szczegółowej inwentaryzacji i waloryzacji całej zieleni wysokiej rosnącej na nieruchomości inwestora zamierzającego usunąć drzewo. Na inwestora może być nałożony obowiązek przesadzenia drzewa lub krzewu w inne miejsce lub dokonania nasadzeń rekompensujących. Dopuszcza się również usuwanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny oraz drzew znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic, w przypadkach uzasadnionych potrzebą poprawy bezpieczeństwa ruchu.
7. Dla ochrony przed wpływem pól niejonizującego promieniowania elektroenergetycznego projektowane zainwestowanie w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych należy sytuować w odległościach wynikających z przepisów prawa powszechnego.
8. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do inwestorów, z zastrzeżeniem ust. 11.
9. Na całym obszarze objętym planem poza pasami drogowymi wyklucza się wykonywanie robót ziemnych mogących znacząco zmienić rzeźbę terenu.
10. Ustala się zakaz prowadzenia prac geologicznych dokumentujących złoża kopalin powodujących przekształcenia powierzchni terenu, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1.
11. Dopuszcza się tworzenie obszarów ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy i lądowiska śmigłowców.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na całym obszarze objętym planem w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego należy wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć przedmiot, miejsce odkrycia i znalezisko zabezpieczyć oraz niezwłocznie powiadomić o odkryciu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są:
 - 1) tereny dróg oznaczonych w rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDWD,
 - 2) ciągi piesze oraz szlaki i ścieżki rowerowe (KPR),
 - 3) tereny zieleni urządzonej, sportowe i rekreacyjne (Z, US i UT).
2. W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych oraz - w uzgodnieniu z zarządcą dróg – niewielkich tymczasowych obiektów handlowych i usługowych, w szczególności kiosków gazetowych i budek telefonicznych.
3. Ustala się zakaz sytuowania reklam na terenach nieruchomości przeznaczonych do zagospodarowania zielenią urządzoną.
4. Umieszczanie wolnostojących reklam i tablic informacyjnych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych - dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych zawarto również w rozdziale 3 uchwały.

§ 10.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 11.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. W granicach terenu górniczego:
 - 1) dopuszcza się wszelkie działania wynikające z wykonywania uprawnień określonych w koncesji na eksploatację wód leczniczych,
 - 2) wyklucza się działania mogące wpływać na stan czystości eksploatowanych wód.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w § 7 nin. uchwały.
3. Na terenach objętych planem ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka wskazana na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 6.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego określono w § 8.
5. Na terenie objętym planem nie ma terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

6. Na terenie objętym planem brak obiektów i obszarów objętych indywidualnymi formami ochrony przyrody.
7. Zasięg terenów narażonych na zalanie wodami powodziowymi (wg studium ochrony przed powodzią opracowanego przez RZGW) przedstawiono na rysunku planu. Ograniczenia w zagospodarowywaniu tych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów 3 U,UR,MN i 5 U,MN,UR oraz terenów 1 KDG i 4 MN.

§ 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Ze względu na możliwe ograniczenia wysokości zabudowy związane z eksploatacją projektowanego lądowiska śmigłowców przy szpitalu w rejonie ul. Sokołowskiego - ustala się wymóg dostosowywania wysokości zainwestowania do warunków określonych w dokumentacji rejestracyjnej lądowiska.
2. Ze względu na możliwe zagrożenie skażenia upraw w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy – zgodnie ze stanowiskiem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – w sąsiedztwie obwodnicy może być utworzony obszar ograniczonego użytkowania, o którym mowa w § 7 ust. 11, ograniczający lub wykluczający niektóre rodzaje upraw.
3. Pozostałe szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach - wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały w § 11 oraz w rozdziale 3 uchwały.

§ 13.

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowywanych poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych określonych w rysunku planu – wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3.
2. Dopuszcza się możliwość wydzielania innych niż przedstawione w rysunku planu niezbędnych wewnętrznych dróg dojazdowych o minimalnej szerokości pasa drogowego 10 m, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.
3. Wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych na zainwestowywanych nieruchomościach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Ustala się:
 - 1) dla biur i budynków administracji – 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - 2) dla obiektów handlowych o powierzchni do 700 m² – 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp na 1 sklep,
 - 3) dla hoteli, pensjonatów i schronisk – 1 mp na 4 łóżka,
 - 4) dla ogrodów działkowych - 1 mp/ 3 ogródki;
 - 5) dla kortów tenisowych – 3 mp/ 1 kort,
 - 6) boiska sportowe, hale gier i zabaw, hale sportowe – 1 mp/ 50 m² pow. urządzeń sportowych lub pow. uż. hali + 1 mp/ 10 -15 odwiedzających,
 - 7) kluby jeździeckie – 1 mp/ 4 boksy koni,
 - 8) stacje diagnostyczne oraz warsztaty i myjnie samochodowe – 6 mp na 1 stanowisko napraw.
4. Na rysunku planu ustalono przebiegi ścieżek lub/i szlaków rowerowych. Dopuszcza się realizację innych ścieżek lub szlaków rowerowych wzdłuż istniejących dróg

polnych, o ile nie ogranicza to możliwości realizacji innych ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.

5. W liniach rozgraniczających projektowanych dróg i na terenach bezpośrednio przylegających do pasów drogowych dopuszcza się sytuowanie ekranów dźwiękochłonnych.
6. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg publicznych i wewnętrznych ulic dojazdowych zawiera rozdział 3 oraz rysunek planu.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Przebiegające przez teren objęty planem sieci przesyłowe - w szczególności gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia \varnothing 500 i gazociągi średnioprężne - do zachowania. Przez teren objęty planem dopuszcza się prowadzenie nowych sieci magistralnych.
2. Ustala się zachowanie wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie, jeżeli uzasadnia to ich stan techniczny. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wymian i remontów odcinków istniejących sieci. Dopuszcza się korekty przebiegów sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem - w uzgodnieniu z ich zarządcami.
3. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych drogach. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci sanitarnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub równoległe do granic nieruchomości, w ich bezpośrednim sąsiedztwie, jako sieci podziemne.
4. Ustala się zaopatrywanie nowego zainwestowania w wodę z wodociągów włączonych do istniejącego systemu wodociągowego, w szczególności z sieci biegnących w ulicach Gałczyńskiego, Teligi i Wyszyńskiego. Dopuszcza się wymianę istniejącej sieci wodociągowej na sieć o większych średnicach.
5. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych oraz powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do systemu istniejących sieci kanalizacyjnych biegnących w ulicach Gałczyńskiego, Teligi i Wyszyńskiego. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczane.
6. Dla zainwestowania sytuowanego na zachód od projektowanej obwodnicy dopuszcza się - do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej - korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej, pod warunkiem zapewnienia pełnej ochrony gleb i wód podziemnych przed zanieczyszczeniami.
7. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, po sprawdzeniu średnic i drożności istniejących wpustów i przepustów. Dopuszcza się zastępowanie istniejących rowów odcinkami kanalizacji deszczowej.
8. Ustala się wyposażenie projektowanej obwodnicy w system odprowadzania i podczyszczania w stosownych separatorach wód opadowych i roztopowych przed ich skierowaniem do cieków. Projektując rów biegnący wzdłuż zachodniej jezdni obwodnicy należy uwzględnić napływ wód z terenu Wzgórza Gedymina.

9. Ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej co najmniej wszystkich dróg publicznych.
10. Dla ochrony zainwestowywanych terenów przez zalaniem wodami opadowymi w czasie powodzi – projektowane wyloty kanalizacji deszczowej należy zabezpieczyć klapami zwrotnymi.
11. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy. Zaopatrzenie w gaz – z rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci.
12. Na terenie objętym planem wyklucza się możliwość lokalizowania naziemnych zbiorników propanu-butanu.
13. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci nn oraz z projektowanych i istniejących stacji transformatorowych. Dopuszcza się rozbudowę systemu sieci SN i nn wg ustaleń określonych w ust. 3, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii.
14. Dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV stosownie do potrzeb, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 150 m². Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek pod warunkiem, że zawarte na rysunku planu przebiegi linii zabudowy na działce projektowanej stacji transformatorowej lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie ustalają innej linii zabudowy.
15. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem.
16. Odpady niebezpieczne (np. szlamy z separatorów, odpadowe oleje hydrauliczne, płyny hamulcowe) winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady należy składować na wysypisku komunalnym.
17. Na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.
18. W obrębie całego obszaru opracowania dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 150 m² pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi lub innymi ustaleniami planu. Dla tak wydzielonych działek nie obowiązują ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnych określone w rozdziale 3 dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15.

1 KDG (proj. obwodnica)

1. Pas drogowy odcinka projektowanej drogi głównej - zachodniej obwodnicy Wałbrzycha, dwujezdniowej, czteropasowej.
2. Ustala się, że projektowana obwodnica nie będzie bezpośrednio obsługiwać obszaru objętego planem. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie węzłów i włączy służyących powiązaniu obwodnicy z istniejącym systemem ulic.

3. W liniach rozgraniczających obwodnicy dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu pojazdów oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w szczególności urządzeń odwadniających koronę drogi – z zastrzeżeniem § 14 ust. 8 - oraz estakad. W liniach rozgraniczających obwodnicy dopuszcza się również lokalizowanie obiektów gospodarki komunalnej, w szczególności kanału związanego z odprowadzeniem wód deszczowych z rejonu Wzgórza Gedymina.
4. Dopuszcza się przebudowywanie istniejących odcinków ulic Gałczyńskiego i Wyszyńskiego w rejonie przecięcia z trasą proj. obwodnicy. Dopuszcza się przebudowy koryta Szczawnika i realizowanie urządzeń i obiektów – w tym drogi - dla jego obsługi.
5. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej istniejące w pasie drogowym – w szczególności istniejący zespół zaporowo-upustowy na gazociągu \varnothing 500 – do zachowania, z dopuszczeniem ich przebudowy na odcinkach zbliżeń lub przecięć z trasą projektowanej obwodnicy.
6. Punkt formalnie ważny wskazany na rysunku planu jest ustaleniem planu w wypadku realizowania estakady w ciągu projektowanej obwodnicy. Forma estakady musi w takim przypadku uwzględniać eksponowaną lokalizację na zamknięciach wglądów z obszaru Szczawna Zdrój i z ciągu ul. Wyszyńskiego.
7. Istniejąca kładka pieszo-rowerowa (KPR) – do zachowania.
8. Dopuszcza się dokonywanie podziałów terenu, w szczególności w rejonie ul. Gałczyńskiego, dla wydzielenia koryta Szczawnika i urządzeń związanych z jego obsługą.

§ 16.

2 KP,U,KD(G)

1. Teren rezerwowany dla projektowanych parkingów, obiektów obsługi komunikacji samochodowej lub/i usług i zieleni izolacyjnej albo – alternatywnie – pod budowlę związane z realizacją węzła drogowego.
2. Do czasu zakończenia realizacji obwodnicy ustala się przeznaczenie terenu pod bazę zaplecza budowy drogi.
3. Istniejąca stacja transformatorowa – do zachowania lub zmiany lokalizacji. Dopuszcza się sytuowanie stacji na nowej lokalizacji w granicach terenu 2 KP,U,KD(G) lub na innym terenie, wg zasad określonych w § 14 ust. 14 i 18.
4. Po przesądzeniu geometrii jezdni projektowanego układu drogowego dopuszcza się sytuowanie zabudowy kubaturowej o maksymalnej dopuszczanej wysokości – 4 kondygnacje. Nie określa się wskaźnika zabudowy ani wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Nie ogranicza się możliwości realizacji nasadzeń zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym.

§ 17.

3 U,UR,MN

1. W stanie istniejącym częściowo zainwestowany teren w sąsiedztwie ul. Topolowej – przeznaczany na cele szeroko rozumianych usług lub/i zakładów rzemieślniczych, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej.
2. Obsługa komunikacyjna – z ul. Wyszyńskiego lub/i ulic projektowanych.

3. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 4 kondygnacje plus dopuszczane poddasze użytkowe. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy – 0,4. Ustala się minimalny wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.
4. W rejonie wskazanego na rysunku planu punktu formalnie ważnego wymaga się sytuowania akcentu architektonicznego, w szczególności reprezentacyjnego wejścia. Dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej wskazane na rysunku planu.

§ 18.

4 MN

1. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo zalania wodami powodziowymi – dopuszczana do zachowania lub adaptacji na cele niemieszkania.
2. Ustala się zakaz lokalizacji nowego zainwestowania kubaturowego. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiego zainwestowania i realizacji nasadzeń mogących utrudnić spływ wód powodziowych.
3. Istniejący gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia – do zachowania.
4. Obsługa komunikacyjna istniejącego zainwestowania – z ul. Gałczyńskiego.

§ 19.

5 U,MN,UR

1. Na terenie (U,MN) - istniejące zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe w części zlokalizowane na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo zalania wodami powodziowymi – do zachowania lub adaptacji na cele niemieszkania. Wyklucza się możliwość adaptowania istniejącego zainwestowania niemieszkania na cele mieszkaniowe.
2. Dopuszcza się nadbudowywanie, rozbudowy i przebudowy istniejącej na terenie (U,MN) zabudowy. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 4 kondygnacje plus dopuszczane poddasze użytkowe.
3. Na niezabudowanej części terenu (U,MN) ustala się lokalizację szeroko rozumianego zainwestowania usługowego lub/i zakładu rzemieślniczego. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy – 0,4. Ustala się minimalny wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,3. W zależności od funkcji projektowanej zabudowy - wymaga się szczegółowego uzgodnienia z administratorem sieci jej odległości od gazociągu.
4. Na terenie (U,MN) wymaga się szczególnie starannego i reprezentacyjnego zaprojektowania architektury sytuowanej we wskazanym na rysunku planu punkcie formalnie ważnym. Na osi łączącej wskazane na rysunku planu punkty formalnie ważne wyklucza się lokalizowanie zieleni wysokiej i reklam.
5. Obsługa komunikacyjna terenu (U,MN) – z ul. Gałczyńskiego.
6. Na terenie oznaczonym symbolem (U,MN) ustala się zachowanie istniejącej zieleni wskazanej na rysunku planu, dopuszczając jej przebudowę gatunkową.
7. Po wydzieleniu wewnętrznej drogi dojazdowej (KDWD) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8 m – jak na rysunku planu – dopuszcza się lokalizację na terenach (UR,MN) nowej zabudowy rzemieślniczej z mieszkaniami właścicieli. W zależności od funkcji projektowanej zabudowy - wymaga się szczegółowego uzgodnienia z administratorem gazociągu jej odległości od gazociągu.

8. Dla terenów (UR,MN) ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe. Dachy strome dwu- lub czterospadowe. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy – 0,3. Ustala się minimalny wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,6. Dopuszcza się nasadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym – jak na rysunku planu. Obsługa komunikacyjna – z projektowanej drogi (KDWD).
9. Istniejący gazociąg – do zachowania. Istniejąca linia 20 kV – do zachowania lub przebudowy, polegającej na zmianie trasy lub/i skablowaniu.

§ 20.

6 R,RO

1. Niezainwestowane tereny użytkowane rolniczo – do zachowania.
2. Na terenie oznaczonym symbolem (R) ustala się zakaz lokalizowania zainwestowania kubaturowego i szklarni. Dopuszcza się skanalizowanie istniejącego ciekłu lub – alternatywnie - prowadzenie odkrytego kanału deszczowego wzdłuż północno-wschodniej linii rozgraniczającej. Dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym wzdłuż projektowanej obwodnicy.
3. Na terenie oznaczonym symbolem (R,RO,Z) ustala się zakaz lokalizowania zainwestowania kubaturowego, dopuszczając lokalizację szklarni. Dopuszcza się realizację stawów rybnych w odległości minimum 50 m od linii rozgraniczającej projektowanej obwodnicy. Dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym wzdłuż projektowanej obwodnicy.
4. Na terenie oznaczonym symbolem (Z) zachowuje się użytkowanie rolnicze nie ograniczając możliwości realizacji nasadzeń zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym.

§ 21.

7 R,RO

1. Niezainwestowane tereny użytkowane rolniczo i las (ZL) – do zachowania.
2. Na terenie oznaczonym symbolem (R) ustala się zakaz lokalizowania zainwestowania kubaturowego i szklarni. Dopuszcza się skanalizowanie istniejącego ciekłu. Dopuszcza się przełożenie istniejącego kanału sanitarnego na trasę wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu.
3. Grunty w stanie istniejącym orne przeznacza się do zadarnienia (Rz) dla przeciwdziałania erozji wodnej i uprawowej. Ustala się zakaz lokalizowania zainwestowania kubaturowego i szklarni.
4. Na terenie oznaczonym symbolem (Rz,RO) dla przeciwdziałania erozji wodnej i uprawowej grunty w stanie istniejącym orne przeznacza się do zadarnienia. Ustala się zakaz lokalizowania zainwestowania kubaturowego, dopuszczając lokalizację szklarni. Dopuszcza się realizację stawów rybnych w odległości minimum 50 m od linii rozgraniczającej projektowanej obwodnicy. Po śladzie istniejącej drogi polnej dopuszcza się wytyczenie szlaku lub ścieżki rowerowej. Istniejące gazociągi i linia 20 kV – do zachowania, z dopuszczeniem ich przełożenia na trasę wzdłuż drogi polnej. Dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym wzdłuż projektowanej obwodnicy.
5. Na terenie oznaczonym symbolem (Z) zachowuje się użytkowanie rolnicze nie ograniczając możliwości realizacji nasadzeń zieleni urządzonej o charakterze

krajobrazowym. Dopuszcza się skanalizowanie istniejącego ciek. Dopuszcza się wytyczenie szlaku lub ścieżki rowerowej.

§ 22.

8 KL,US,Z

1. Niezainwestowany teren w stanie istniejącym użytkowany rolniczo przeznacza się pod lądowisko śmigłowców albo – alternatywnie - zagospodarowanie sportowe i rekreacyjne, zieleni urządzoną (Z) i trwałe użytki zielone (Rz).
2. Orientacyjną lokalizację lądowiska śmigłowców oraz orientacyjne krawędzie powierzchni stożka nalotu i tereny możliwych ograniczeń wysokości obiektów wskazano na rysunku planu. W wypadku realizacji lądowiska – dopuszcza się usunięcie istniejącej zieleni wysokiej na całym terenie oznaczonym symbolem 8 KL,US,Z oraz wykonanie niezbędnych robót ziemnych, w tym przebudowę istniejącego ciek. Dopuszcza się realizację dojazdu na teren lądowiska od strony sąsiedniego szpitala lub/i od północy – por. ust. 6. Ustala się obowiązek realizacji zabezpieczeń terenów sąsiadujących przed ponadnormatywnym hałasem przy startach i lądowaniach śmigłowców.
3. Alternatywnie w stosunku do lądowiska śmigłowców - na terenie oznaczonym symbolem (KL,US,Z,Ws) ustala się lokalizację zespołu zainwestowania sportowego i rekreacyjnego, dopuszczając w szczególności sytuowanie kortów tenisowych, górki saneczkowej, placów zabaw dzieci, boisk, zespołów zieleni urządzonej, otwartych basenów rekreacyjnych, kręgielni, toru rowerowego i skate-parku. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów kubaturowych i elementów małej architektury związanych ze sportem i rekreacją. Istniejące zadrzewienia śródpolne – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy gatunkowej. Ustala się zachowanie istniejącego ciek, dopuszczając jego regulację, realizację zastawek, kaskad i niewielkich zbiorników.
4. Alternatywnie w stosunku do lądowiska śmigłowców - na terenie (Z) ustala się zagospodarowanie urządzoną zielenią wysoką o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym.
5. Grunty w stanie istniejącym orne przeznacza się do zadarnienia (Rz) dla przeciwdziałania erozji wodnej i uprawowej. Wymaga się nasadzenia szpaleru zieleni wysokiej – jak na rysunku planu.
6. Wskazuje się przebieg projektowanej ścieżki lub szlaku rowerowego i ciągu pieszego (KPR) – jak na rysunku planu. Dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego i realizację drogi dojazdowej do lądowiska śmigłowców w części wschodniej.

§ 23.

9 Rz,RO,ZD

1. Tereny otwarte, w stanie istniejącym użytkowane rolniczo, niezainwestowane – do zachowania.
2. Na całym terenie ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, dopuszczając lokalizowanie szklarni.
3. Grunty w stanie istniejącym orne przeznacza się do zadarnienia dla przeciwdziałania erozji wodnej i uprawowej.
4. Istniejące zadrzewienia śródpolne – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy gatunkowej. Ustala się nasadzenie szpaleru wysokiej zieleni ozdobnej wzdłuż drogi

17 KDWD. Dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym wzdłuż projektowanej obwodnicy.

5. Istniejące sieci infrastruktury technicznej (linia EE 20 kV, gazociągi) – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy na odcinkach w sąsiedztwie trasy projektowanej obwodnicy.

§ 24.

10 ZD

1. Kompleks istniejących ogrodów działkowych (ZD,Z) i tereny zieleni urządzonej – do zachowania. Na terenie (KP) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników działek.
2. Teren oznaczony symbolem (ZD,KP) - w stanie istniejącym niezainwestowany grunt rolny – przeznaczony pod powiększenie zespołu ogrodów działkowych i parking dla ich użytkowników. Dopuszcza się pozostawienie terenu w użytkowaniu rolniczym, wymagając jego zadarnienia dla przeciwdziałania erozji wodnej i uprawowej.
3. Istniejące sieci infrastruktury technicznej (linia EE 20 kV, gazociągi) – do zachowania.
4. W uzgodnieniu z zarządem ogrodów dopuszcza się realizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie.

§ 25.

11 ZD

1. Istniejące ogrody działkowe – do zachowania.
2. Ustala się nasadzenie szpaleru izolacyjnej zieleni wysokiej i krzewów w sąsiedztwie obwodnicy.
3. Istniejący gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia – do zachowania.

§ 26.

12 R,UT,US,ZL

1. Tereny otwarte, w stanie istniejącym użytkowane rolniczo, niezainwestowane – do zachowania z zastrzeżeniem ust. 2 do 8.
2. Grunty w stanie istniejącym orne przeznacza się do zadarnienia (Rz) dla przeciwdziałania erozji wodnej i uprawowej.
3. Ustala się zachowanie istniejącej drogi polnej (KDWD).
4. Istniejący gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia – do zachowania.
5. Istniejące zadrzewienia śródpolne – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy gatunkowej. W szczególności dopuszcza się zagospodarowanie terenów (Ws,Z) ozdobną zielenią wysoką, z zachowaniem istniejących cieków, dopuszczając ich regulację, realizację zastawek, kaskad i niewielkich zbiorników.
6. Ustala się przebieg projektowanej ścieżki lub szlaku rowerowego i ciągu pieszego (KPR) prowadzących w kierunku Szczawna Zdroju.
7. Na całym terenie z wyłączeniem sąsiedztwa istniejącego gazociągu dopuszcza się sytuowanie zainwestowania związanego z turystycznym i rekreacyjnym (UT) oraz sportowym (US) wykorzystaniem kompleksu Wzgórza Gedymina. W szczególności dopuszcza się urządzenie boisk, kortów, pól golfowych, torów jazdy rowerowej, urządzeń związanych z uprawianiem jeździectwa, miejsc piknikowych i placów

zabaw oraz lokalizowanie związanych z nimi obiektów kubaturowych i elementów małej architektury.

8. Na całym terenie dopuszcza się lokalizowanie obiektów urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi.
9. Na podstawie koncepcji zagospodarowania całego Wzgórza Gedymina dopuszcza się zalesianie części obecnych użytków rolnych w miejscach nie zamykających wartościowych panoram i wglądów.

§ 27.

13 Rz

1. Tereny otwarte, w stanie istniejącym użytkowane rolniczo, niezainwestowane – do zachowania z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
2. Na terenach oznaczonych symbolem (R) i (Rz) ustala się zakaz lokalizowania zainwestowania kubaturowego i szklarni.
3. Grunty w stanie istniejącym orne przeznacza się do zadarnienia (Rz) dla przeciwdziałania erozji wodnej i uprawowej.
4. Trwałe użytki zielone i grunty orne nie zagrożone erozją (R) – do zachowania.
5. Ustala się zachowanie istniejących dróg polnych (KDWD).
6. Istniejące zadrzewienia śródpolne – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy gatunkowej. W szczególności dopuszcza się zagospodarowania terenów (Ws;Z) ozdobną zielenią wysoką, z zachowaniem istniejących cieków, dopuszczając ich regulację, realizację zastawek, kaskad i niewielkich zbiorników.
7. Istniejące czynne gazociągi i linie EE 20 kV – do zachowania.
8. Na całym terenie dopuszcza się lokalizowanie obiektów urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi.

§ 28.

14 KDZ (ul. Gałczyńskiego)

1. Odcinek ulicy Gałczyńskiego – ulica zbiorcza, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Przebieg linii rozgraniczających określono na rysunku planu.
3. Ustala się zachowanie sieci infrastruktury technicznej istniejących w pasie drogowym ulicy, dopuszczając ich przebudowy. W uzgodnieniu z administratorem drogi dopuszcza się realizację nowych odcinków sieci, w szczególności w związku z realizacją obwodnicy i koniecznością dokonywania przełożeń tras sieci istniejących.

§ 29.

15 KDZ

1. Odcinek projektowanej drogi zbiorczej – jednojezdniowej, dwupasowej.
2. Ustala się warunek nasadzenia ozdobnych szpalerów zieleni po obu stronach jezdni, jak na rysunku planu.
3. Ustala się rezerwy terenu po obu stronach jezdni dla zrealizowania w przyszłości obustronnych chodników.
4. Ustala się zachowanie sieci infrastruktury technicznej istniejących w pasie drogowym ulicy, dopuszczając ich przebudowy. W uzgodnieniu z administratorem

drogi dopuszcza się realizację nowych odcinków sieci, w szczególności w związku z realizacją obwodnicy i koniecznością dokonywania przełożeń tras sieci istniejących.

5. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej.

§ 30.

16 KDL

1. Istniejąca ulica Wyszyńskiego – do zachowania, z dopuszczeniem dokonywania przebudów w sąsiedztwie proj. obwodnicy.
2. Przebieg linii rozgraniczających określono na rysunku planu.

§ 31.

17 KDWD

3. Istniejąca droga dojazdowa prowadząca w kierunku kompleksu lasów komunalnych – do zachowania.
4. Szerokość linii rozgraniczających – jak w stanie istniejącym.

§ 32.

18 KPR

1. Istniejący ciąg pieszy przeznaczony do przebudowy na ciąg pieszy i ścieżki rowerowe – jak na rysunku planu.
2. Ustala się lokalizację szpaleru ozdobnej zieleni wysokiej – jak na rysunku planu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 33.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. Przedstawione na rysunku planu projektowane linie wewnętrznych podziałów nieruchomości mają charakter orientacyjny i nie przesądzają przebiegów granic nieruchomości.
2. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.
3. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg publicznych – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych dopuszcza się ustalenie służebności przejazdu.
4. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielania dróg wewnętrznych innych niż określone na rysunku planu - obowiązują ustalenia § 13 ust. 2.
5. W obrębie wszystkich terenów dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 150 m² pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
6. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scalań nieruchomości i ich ponownego podziału.

§ 34.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania niezagospodarowanych nieruchomości.
2. Poza terenami dróg publicznych na niezabudowanych terenach mogą być lokalizowane - jako czasowe - nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp. (por. w szczególności § 16 ust. 2).
3. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej – do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej (porównaj ustalenia § 14 ust. 6).
4. Dopuszcza się użytkowanie budynków leżących w liniach rozgraniczających projektowanej obwodnicy jak w stanie istniejącym - do czasu wydzielenia pasa drogowego obwodnicy.

§ 35.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 0% - dla terenów położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz ogrodów działkowych,
- 2) 15% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe.

§ 36.

W przypadku zmiany nazw ulic użytych w uchwale - odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmian, co nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 38.

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



Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wałbrzycha
Agnieszka Kołacz
Agnieszka Kołacz – Leszczyńska

awidlowo pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

mgr Maria Majewska