

**UCHWAŁA NR XXV./221./...08..**  
**Rady Miejskiej Wałbrzycha**  
**z dnia .....30 maja 2008 roku.....**

**w sprawie uchwalenia**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obszaru położonego w rejonie ulicy Topolowej w Wałbrzychu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 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 uchwałą Nr X/94/07 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Topolowej w Wałbrzychu, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha uchwalonego uchwałą Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 r. z późniejszymi zmianami, **uchwała się co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

**§ 1.**

**Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Topolowej w Wałbrzychu, zwany dalej planem.**

**§ 2.**

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 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, lokalizacja punktu formalnie ważnego, klasy ulic i granica opracowania.
  3. 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. Tereny dróg publicznych oznaczono symbolem KD.
  4. Przedstawiona na rysunku planu orientacyjna granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi – wyznaczona dla istniejącego przebiegu Szczawnika na podstawie przepisów odrębnych – nie jest ustaleniem planu. Zmiana jej przebiegu nie wymaga aktualizowania planu o ile nie powoduje konieczności dokonania zmian ustaleń zawartych w rozdziale 2 i 3 uchwały.
  5. Przedstawione na rysunku planu jezdnie mają charakter orientacyjny i nie są ustaleniami planu.

#### § 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 i oznaczono je symbolami literowymi w rysunku planu. Przeważająca funkcja terenu winna stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Wyznaczono tereny o jednej, przesądzonej funkcji podstawowej oraz tereny, które mogą być przeznaczone pod kilka funkcji (alternatywnie lub łącznie – wg ustaleń szczegółowych). Funkcje uzupełniające i dopuszczalne 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 stop-

niu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów. Modyfikacja przebiegów orientacyjnych linii rozgraniczających nie może powodować zawężania szerokości dróg publicznych poniżej szerokości ustalonych w planie. Granica administracyjna miasta jest jednocześnie ustaloną linią rozgraniczającą.

5. W rysunku planu przedstawiono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszewa przedwejściowe, podesty i schody, 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.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.**

#### **§ 5.**

##### **Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne.**

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Ustalono podstawowe przeznaczenie terenów oraz w niektórych przypadkach funkcje alternatywne, uzupełniające lub/i dopuszczalne.
2. Obszar objęty planem położony jest w obrębie wyznaczonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” strefy produkcyjno-składowej i usług produkcyjnych „D” – tereny położone na północny – wschód od ulicy Długiej oraz strefy mieszkaniowej „F” – tereny położone na południowy – zachód od ulicy Długiej.
3. Teren objęty planem przeznacza się pod lokalizację zabudowy produkcyjno – usługowej, usługowej i mieszkaniowej oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. W obrębie terenów 10 U,UR,P i 12 A,U dopuszcza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>.
5. Na całym obszarze wyklucza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – handlu detalicznego i hurtowego – o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i obiektów, których ewentualne uciążliwości mogą wykraczać poza granice nieruchomości należącej do inwestora.
6. Na całym terenie objętym planem zabrania się sytuowania nowych zespołów garaży boksowych – poza terenami wyznaczonymi w planie.
7. Na wszystkich terenach za wyjątkiem miejsca wskazanego na rysunku planu jako punkt formalnie ważny dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej – w szczególności: stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, pompowni wody, przepompowni ścieków, komór ciepłowniczych – na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 150 m<sup>2</sup>, o ile nie narusza to innych ustaleń planu lub nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

#### **§ 6.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W ust. 2 do 6 oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustala się zasady przekształcania istniejącego zainwestowania, gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa 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 - jeżeli rysunek planu i ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej – respektując poniższe warunki:
  - 1) wymaga się dostosowania do budowywanych części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia połaci dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu,
  - 2) dopuszcza się przebudowywanie dachów płaskich na dachy strome; kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachu istniejącego budynku położonego w najbliższym sąsiedztwie, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - 3) jeżeli istniejący budynek posiada oś symetrii – należy zachować tę symetrię.
3. Dopuszcza się nadbudowywanie istniejących budynków do wysokości ustalonych dla poszczególnych terenów. Geometria i pokrycie dachu nadbudowywanej części budynku - jak dach budynku istniejącego w najbliższym sąsiedztwie.
4. Dopuszcza się wyburzenia istniejących budynków ze względu na ich stan techniczny lub w innych uzasadnionych przypadkach.
5. Wyklucza się stosowanie w elewacjach istniejących i projektowanych budynków sidingów z tworzyw sztucznych.
6. Przy projektowaniu kolorystyki istniejących i projektowanych budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych.
7. W punkcie formalnie ważnym wskazanym na rysunku planu wymaga się sytuowania obiektów o reprezentacyjnej architekturze. Zagospodarowanie nieruchomości w tym miejscu winno uwzględniać jego eksponowaną lokalizację, w szczególności poprzez organizowanie tam placu przedwejściowego i wyposażenie przestrzeni w elementy małej architektury lub realizację reprezentacyjnego wejścia i/lub akcentu wysokościowego (porównaj ustalenia zawarte w § 23 ust. 3).
8. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.
9. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki o ile nie narusza to ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.
10. 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.
11. Od strony projektowanej obwodnicy dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych, wzdłuż pozostałych ulic nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przesłach z typowych elementów betonowych. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi, ażurowymi, na podmurówce.

## **§ 7.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej do grupy 2.a – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.
2. Ustala się podłączenie terenów przeznaczanych do zabudowy do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej. Skład ścieków odprowadzanych do kanalizacji ko-

munalnej powinien odpowiadać możliwościom technologicznym komunalnych urządzeń oczyszczających.

3. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych ustala się wyposażenie pasów drogowych, parkingów i innych utwardzonych nawierzchni towarzyszących projektowanym obiektom w separatory substancji ropopochodnych, w których winny być oczyszczane wody opadowe przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
4. Ustala się korzystanie z ogrzewania zdalaczynnego lub stosowanie w kotłowniach indywidualnych paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
5. Istniejące zespoły zieleni wskazane w rysunku planu – do zachowania z zastrzeżeniem ust. 8. Wymaga się realizacji uzupełniających nasadzeń zieleni wysokiej w zakresie ustalonym w rysunku planu.
6. Wymaga się, aby realizując sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczania drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniami mechanicznymi.
7. 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.
8. 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. 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.
9. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do inwestorów, z zastrzeżeniem ust. 10.
10. Dopuszcza się utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy.

#### **§ 8.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na całym obszarze objętym planem w razie odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu o cechach zabytku, należy wstrzymać prace, zabezpieczyć miejsce odkrycia i przedmiot i zawiadomić o odkryciu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **§ 9.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem są:
  - 1) elementy układu komunikacji publicznej oznaczone w rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD,
  - 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem Zp.
2. W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ekranów dźwiękochłonnych, przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych oraz –

w uzgodnieniu z zarządcami dróg - tymczasowych obiektów, w szczególności kiosków gazetowych, budek telefonicznych – jak w ustaleniach szczegółowych dla dróg.

3. 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.
4. 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. Cały obszar leży w granicach obszaru i terenu górniczego „Szczawno”. 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 niniejszej uchwały.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury określono w § 8 niniejszej uchwały.
4. Do zagospodarowywania i zmiany przeznaczenia terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych stosuje się przepisy odrębne.
5. W granicach opracowania – wg rejestru miejscowego starostwa – nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.
6. Na terenie objętym planem brak obiektów i obszarów objętych indywidualnymi formami ochrony przyrody.
7. Orientacyjny zasięg obszaru narażonego na zalanie wodami powodziowymi (na podstawie studium ochrony przed powodzią opracowanego przez RZGW) przedstawiono na rysunku planu. Po przełożeniu koryta potoku Szczawnik zasięg ten może ulec zmianie, co nie wymaga aktualizowania planu o ile nie powoduje konieczności dokonania zmian ustaleń zawartych w rozdziale 2 i 3 uchwały.

#### **§ 12.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania – ustalone zostały w ustaleniach § 6, 8 i § 11 ust. 1 oraz w rozdziale 3 uchwały.

### § 13.

#### **Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zainwestowywanych terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych określonych w rysunku planu oraz ewentualnie wydzielanych dróg wewnętrznych – wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3.
2. Wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych na zainwestowywanych nieruchomościach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Ustala się dla:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej – 1,5 mp na 1 mieszkanie, przy czym garaż jest również miejscem postojowym,
  - 2) biur i budynków administracyjnych – 1 mp na 30-40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) restauracji – 1 mp na 4-8 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej,
  - 4) obiektów handlowych o powierzchni do 700 m<sup>2</sup> – 1 mp na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp na 1 sklep,
  - 5) obiektów handlowych o powierzchni powyżej 700 m<sup>2</sup> – 1 mp na 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - 6) usług o dużej częstotliwości odwiedzających, w szczególności praktyk lekarskich – 1 mp na 20-30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 7) stacji diagnostycznych, warsztatów samochodowych i myjni – 6 mp na 1 stanowisko napraw,
  - 8) hurtowni i przedsiębiorstw – 1 mp na 50 - 70 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 mp na na 3 osoby zatrudnione,
  - 9) magazynów, placów magazynowych (składy) – 1 mp na 120 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione,
  - 10) placów wystawowych i targowych – 1 mp na 80 - 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 mp na 1 osobę zatrudnioną,
  - 11) kościołów – 1 mp na 30 miejsc siedzących,
  - 12) ogrodów działkowych – 1 mp na 3 ogródki.
3. Dopuszcza się realizację ścieżek lub szlaków rowerowych w liniach rozgraniczających wszystkich dróg publicznych oraz terenów zieleni urządzonej (Zp) lub innych terenów, o ile nie ogranicza to możliwości realizacji innych ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.
4. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg publicznych zawiera rozdział 3 oraz rysunek planu.

### § 14.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Dopuszcza 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 przebiegu sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcami.
2. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych, w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic – w uzgodnieniu z zarządcami dróg – i wzdłuż granic działek. Dopuszcza się inny sposób prowadzenia sieci za zgodą i na warunkach uzgodnionych z właścicielami lub użytkownikami działek.

3. Ustala się zaopatrzenie nowego zainwestowania w wodę z istniejących wodociągów oraz wodociągów projektowanych włączonych do istniejącego systemu, w szczególności sieci biegnących w ulicach Łączyńskiego, Długiej, Topolowej i Prymasa Stefana Wyszyńskiego.
4. Projektowana sieć wodociągowa winna zapewniać właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej.
5. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone.
6. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się realizowanie zbiorników retencyjnych - wg technicznych warunków wydanych przez administratora systemu.
7. Ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej co najmniej wszystkich dróg publicznych.
8. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej oczyszczone w stosownych separatorach.
9. Dla ochrony zainwestowanych terenów przed zalaniem wodami w czasie powodzi projektowane wyloty kanalizacji deszczowej należy zabezpieczyć kłapami zwrotnymi.
10. Dopuszcza się rozbudowę systemu sieci ciepłowniczych. Ciepłociągi należy projektować jako podziemne.
11. Dopuszcza się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez indywidualne lub zbiorowe kotłownie z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.
12. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci.
13. Ustala się adaptację i stopniową rozbudowę istniejącego systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN, nie ograniczając możliwości prowadzenia nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia. Na całym terenie – za wyjątkiem miejsca wskazanego w rysunku planu jako punkt formalnie ważny oraz pasów drogowych ulic – dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 150 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek – z zachowaniem wyznaczonych w rysunku planu linii zabudowy.
14. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci nn i istniejących stacji transformatorowych położonych w granicach opracowania i stacji położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz ewentualnie projektowanych stacji transformatorowych. Rozbudowa systemu sieci nn i SN – wg ustaleń określonych w ust. 2, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii.
15. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem.
16. Odpady niebezpieczne (w szczególności 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. W obrębie całego obszaru opracowania – za wyjątkiem miejsca wskazanego w rysunku planu jako punkt formalnie ważny oraz pasów drogowych ulic – dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 150 m<sup>2</sup> 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 czynnej określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

##### **§ 15.**

###### **1 KDG, 2 KDG (proj. obwodnica)**

1. Pas drogowy odcinka projektowanej drogi głównej - zachodniej obwodnicy Wałbrzycha, dwujezdniowej, czteropasowej, prowadzącej ruch autobusowy.
2. Ustala się, że projektowana obwodnica nie będzie bezpośrednio obsługiwać obszaru objętego planem. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie włączeń służących powiązaniu obwodnicy z systemem ulic obsługujących istniejące i projektowane zainwestowanie.
3. W liniach rozgraniczających obwodnicy dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu pojazdów (w tym związanych z ochroną przed powodzią) oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w szczególności urządzeń odwadniających koronę drogi. W liniach rozgraniczających obwodnicy dopuszcza się również lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń obsługujących komunalny system komunikacji zbiorowej oraz jezdni wspomagających.
4. W liniach rozgraniczających obwodnicy dopuszcza się lokalizowanie ekranów dźwiękochłonnych i ogrodzeń drogowych oraz nasadzenia zieleni o charakterze krajobrazowym lub/i izolacyjnym.
5. W liniach rozgraniczających obwodnicy dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.
6. W liniach rozgraniczających obwodnicy dopuszcza się realizację przejść pieszych - podziemnych lub prowadzonych ponad jezdniami.
7. Ustala się przebudowę koryta Szczawnika i jego skanalizowanego odcinka dopuszczając realizację urządzeń i obiektów służących jego obsłudze – porównaj ustalenia § 21.
8. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej istniejące w pasie drogowym – do zachowania, z dopuszczeniem ich przebudowy lub likwidacji na odcinkach zbliżeń lub przecięć z jezdniami projektowanej obwodnicy.
9. Dopuszcza się dokonywanie niezbędnych scaleń i podziałów terenu, w szczególności dla ewentualnego wydzielenia pasa drogowego ulicy Topolowej w obrębie terenu oznaczonego jako 1 KDG.

##### **§ 16.**

###### **3 Zp,KS**

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona z dopuszczeniem pozostawienia części istniejących garaży lub realizacji nowego zespołu garaży – po ostatecznym wydzieleniu terenu pod przełożenie koryta potoku Szczawnik.

2. Nie dopuszcza się adaptacji garaży na warsztaty. Naprawy pojazdów mogą być prowadzone jedynie w zakresie niezawodowym i dotyczyć jedynie napraw bieżących.
3. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 8.
4. Nie ogranicza się możliwości lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
5. Obsługa komunikacyjna – od strony projektowanej drogi 19 KDL.

#### **§ 17.**

##### **4 U,UR**

1. Podstawowe przeznaczenie – szeroko rozumiane usługi i/lub zakłady rzemieślnicze i/lub obiekty magazynowe.
2. Dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
3. Dopuszcza się lokalizację zainwestowania i zagospodarowania związanego z realizacją projektowanej ścieżki lub szlaku rowerowego lub/i przystanku kolejowego - lokalizowanych poza granicą opracowania, na terenie sąsiadującym z obszarem opracowania od północy.
4. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) parkingi,
  - 2) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - 3) zieleń urządzona,
  - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej.
5. Dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej w budynkach Topolowa 17 i Topolowa 17a ustalając zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkaniowych.
6. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe lub 12 m.
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15% dla każdej nieruchomości.
8. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 8.
9. Ustala się – w uzgodnieniu z PKP – lokalizację zieleni wysokiej wzdłuż północnej linii rozgraniczającej, z uwzględnieniem istniejących sieci infrastruktury technicznej przeznaczonych do zachowania.
10. Obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej 19 KDL.

#### **§ 18.**

##### **5 U/KS**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – szeroko rozumiane usługi i/lub zespół garaży boksowych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty gospodarcze i socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - 2) parkingi towarzyszące obiektom usługowym,
  - 3) zieleń urządzona,
  - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
4. Dla projektowanej zabudowy usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
6. Obsługa komunikacyjna z projektowanych ulic 19 KDL i 20 KDD.

#### **§ 19.**

##### **6 KS,U**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zespół garaży boksowych i/lub szeroko rozumiane usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty gospodarcze i socjalne towarzyszące obiektom usługowym,
  - 2) parkingi towarzyszące obiektom usługowym,
  - 3) zieleń urządzone,
  - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. Dla projektowanej zabudowy usługowej ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
4. Dla projektowanej zabudowy usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
5. Nie dopuszcza się adaptacji garaży na warsztaty. Naprawy pojazdów mogą być prowadzone jedynie w zakresie niezawodowym i dotyczyć jedynie napraw bieżących.
6. Obsługa komunikacyjna – od strony projektowanej ulicy dojazdowej 20 KDD.

#### **§ 20.**

##### **7 Zp**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zieleń urządzone z dopuszczeniem lokalizowania obiektów reklamowych.
2. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 8.
3. Dopuszcza się pozostawienie części garaży istniejących lub lokalizację nowego zespołu garaży w części południowo - zachodniej po ostatecznym wydzieleniu terenu pod przełożenie koryta potoku Szczawnik.
4. Nie dopuszcza się adaptacji garaży na warsztaty. Naprawy pojazdów mogą być prowadzone jedynie w zakresie niezawodowym i dotyczyć jedynie napraw bieżących.
5. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
6. Obsługa komunikacyjna zespołu garaży od południowego – zachodu – z drogi 20 KDD.

#### **§ 21.**

##### **8 Ws, 9 Ws**

1. Rezerwa terenu pod przełożenie koryta potoku Szczawnik. Dopuszcza się realizowanie obiektów i urządzeń – w tym drogi wewnętrznej – służących obsłudze potoku oraz związanych z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi.

2. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania, jeżeli nie pogarsza warunków ochrony przeciwpowodziowej.

## § 22.

### 10 U,UR,P

1. Podstawowe przeznaczenie – szeroko rozumiane usługi i/lub zakłady rzemieślnicze i/lub obiekty produkcyjne i/lub magazynowe.
2. Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) parkingi,
  - 2) obiekty gospodarcze i socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - 3) zieleń urządzona,
  - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacje bazowe telefonii komórkowej.
4. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 i 3 – możliwości dokonywania przebudów, nadbudowywania lub rozbudowywania istniejących budynków, z zastrzeżeniem ust. 6.
5. W przypadku realizacji nowych obiektów wymaga się respektowania linii zabudowy ustalonych na rysunku planu.
6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe lub 12 m.
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15% dla każdej nieruchomości.
8. Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej z zastrzeżeniem ustaleń ust. 10 i § 7 ust. 8.
9. Obsługa komunikacyjna - z ulicy lokalnej 19 KDL oraz z projektowanej ulicy dojazdowej 20 KDD.
10. W części południowej dopuszcza się usunięcie części istniejących drzew oraz wydzielanie drogi wewnętrznej do obsługi obiektów realizowanych w obrębie terenu 11 A,U.

## § 23.

### 11 A,U, 12 A,U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – szeroko rozumiane usługi i/lub administracja.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) parkingi dla użytkowników i zatrudnionych,
  - 2) obiekty gospodarcze lub/i socjalne oraz garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - 3) zieleń urządzona,
  - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. Minimalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 8 m, maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe lub 12 m. Dopuszcza się lokalizację akcentu wysokościowego w rejonie wskazanego na rysunku planu punktu formalnie ważnego.

4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy nieruchomości (wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości) – 0,5.
5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%.
6. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób zatrudnionych i użytkowników (porównaj ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały).
7. Na terenie 12 A,U, w rejonie wskazanego na rysunku planu punktu formalnie ważnego wymaga się sytuowania akcentu architektonicznego, w szczególności reprezentacyjnego wejścia (porównaj ustalenia § 6 ust. 7).
8. Istniejąca wartościowa zieleń wysoka – do zachowania z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 8.
9. Obsługa komunikacyjna terenu 11 A,U – z ulic 19 KDL i 20 KDD lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej wydzielonej w obrębie terenu 10 U,UR,P (porównaj ustalenia § 22 ust. 10). Dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z ulicy Długiej (16 KDZ). Lokalizacja nowego włączenia do 16 KDZ wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
10. Obsługa komunikacyjna terenu 12 A,U – od strony ulicy 17 KDL.

## § 24.

### 13 U,UR

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – szeroko rozumiane usługi i/lub zakłady rzemieślnicze.
2. Dopuszcza się lokalizację zespołu garaży – z wyłączeniem działki numer 6/3.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) parkingi,
  - 2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - 3) zieleń urządzona,
  - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 i 3 – możliwości dokonywania przebudów, nadbudowywania lub rozbudowywania istniejących budynków wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dla projektowanej zabudowy – za wyjątkiem garaży – ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – 0,4.
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 25%.
8. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób zatrudnionych i użytkowników (porównaj ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały).
9. Obsługa komunikacyjna – z ulicy 17 KDL.

## § 25.

### 14 Uk

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – obiekty kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty administracyjne i socjalne (plebania) związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - 2) parkingi,
  - 3) obiekty gospodarcze,
  - 4) zieleni urządzona,
  - 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. W obrębie działki numer 6/3 dopuszcza się realizację obiektu usługowego nie związanego z przeznaczeniem podstawowym.
4. Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych wyłącznie na zachód i południowy zachód od kościoła.
5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość projektowanych obiektów – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni.
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości – 30%.
8. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób zatrudnionych i użytkowników (porównaj ustalenia § 13 ust. 2 niniejszej uchwały).
9. Obsługa komunikacyjna – z ulicy 17 KDL.

## § 26.

### 15 ZD

1. Przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) parkingi dla użytkowników,
  - 2) obiekty gospodarcze i socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - 3) zieleni urządzona.
3. Na całym terenie – w uzgodnieniu z zarządem ogrodów – dopuszcza się realizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
4. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym.

## § 27.

### 16 KDZ

1. Odcinek istniejącej ulicy Długiej – zbiorczej, jednojezdniowej, czteropasowej.
2. Ustala się przekrój uliczny.
3. Przebieg linii rozgraniczających ustalono na rysunku planu.
4. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi tymczasowych obiektów jak np. kioski gazetowe, budki telefoniczne.
5. W sąsiedztwie ronda dopuszcza się realizację nowego przepustu potoku Szczawnik.

## § 28.

### 17 KDL

1. Projektowana ulica lokalna jednojezdniowa, dwupasowa łącząca ulice Prymasa Wyszyńskiego i Kornela Makuszyńskiego.
2. Ustala się przekrój uliczny z jednostronnym lub obustronnym chodnikiem.
3. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – 12 m.
4. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 29.

### 18 KDL

1. Odcinek ulicy Kornela Makuszyńskiego – drogi lokalnej, jednojezdniowej, dwupasowej.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.

## § 30.

### 19 KDL

1. Ulica lokalna jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się przekrój uliczny z jednostronnym lub obustronnym chodnikiem.
3. Minimalną szerokość pasa drogowego ustalono na rysunku planu.
4. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń obsługujących komunalny system komunikacji zbiorowej.

## § 31.

### 20 KDD

1. Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Minimalna szerokość linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.
3. Ustala się przekrój uliczny z jednostronnym lub obustronnym chodnikiem.

## Rozdział 4.

### Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

## § 32.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. 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.
2. 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 ustalanie służebności drogowej.
3. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielania pasów drogowych dróg wewnętrznych ustala się ich minimalną szerokość 8 m.
4. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

