

Uchwała nr XXXII/2005/08
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 26 listopada 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obszaru ulicy Orkana w Wałbrzychu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XLVII/320/05 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 listopada 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obszaru ulicy Orkana w Wałbrzychu, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, zatwierdzonym uchwałą nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 roku, zmienionym uchwałą nr XIV/142/03 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 10 lipca 2003 roku oraz uchwałą nr XXII/197/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 marca 2008 roku, uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obszaru ulicy Orkana w Wałbrzychu, zwany dalej planem miejscowym.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu.
3. Integralne części uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą;

- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren stanowiący część obszaru objętego uchwałą, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, tj. nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkości i kształty geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do uchwały;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) stawce procentowej – należy przez to rozumieć opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć w szczególności: usługi handlu detalicznego, usługi rzemiosła, usługi gastronomiczne, usługi administracyjno-biurowe, usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, usługi nauki i oświaty, usługi kultury i rozrywki oraz inne usługi o podobnym charakterze, z zastrzeżeniem, że ich funkcjonowanie nie spowoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, poza zajmowanym lokalem użytkowym lub obiektem, a także nie będzie źródłem szkodliwych lub uciążliwych odpadów, nie spowoduje nieodwracalnych zmian w środowisku w obrębie zajmowanej działki budowlanej oraz w żaden inny znaczący sposób nie pogorszy warunków użytkowania sąsiednich działek budowlanych;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu miejscowego, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyłączeniem części podziemnych budynku oraz takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne lub inne tego rodzaju elementy budowlane, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, wyznaczonych przez zewnętrzne obrysy ścian budynków, do powierzchni działki;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wyznaczonej przez zewnętrzne obrysy ścian wszystkich budynków na działce;
- 13) mieszkaniu integralnie związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą – należy przez to rozumieć mieszkanie wydzielone w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, jeśli działalność ta wymaga całodobowego nadzoru, przy czym powierzchnia tego mieszkania nie może być większa niż powierzchnia przeznaczona na prowadzenie działalności gospodarczej i nie większa niż 100 m², a w obrębie jednej działki nie może znajdować się więcej niż jedno takie mieszkanie.

§ 3

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:
 - 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
 - 3) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

- 4) M, MW, U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz budowy usługowej;
 - 5) U - teren zabudowy usługowej;
 - 6) U, P - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 7) R - teren rolniczy;
 - 8) ZP, US - teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji;
 - 9) Z - teren zieleni urządzonej;
 - 10) WS - teren wód powierzchniowych;
 - 11) KDZ - teren drogi klasy zbiorczej;
 - 12) KDL - teren drogi klasy lokalnej;
 - 13) KDD - teren drogi klasy dojazdowej;
 - 14) KDP - teren ciągu pieszego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w gaz, obsługi telekomunikacyjnej, odprowadzenia ścieków oraz odprowadzenia wód opadowych, o ile inne ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla nich ustalone w planie miejscowym, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz sytuacji, kiedy przebudowa lub rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń wynika z przepisów odrębnych.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol identyfikujący teren;
 - 5) obiekt objęty ochroną konserwatorską;
 - 6) strefa „OW” obserwacji archeologicznej o domniemanej zawartości ważnych relikwów archeologicznych dla miejscowości o wczesnej metryce historycznej;
 - 7) strefa zakazu lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi do czasu przebudowy lub zmiany lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej;
 - 8) strefa ochrony lokalnego systemu przyrodniczego;
 - 9) granica terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego wynikają z przepisów odrębnych lub stanowią informację i nie są ustaleniami planu.

§ 5

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 16 U, P dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako wydzielonych w ramach budynku mieszkalnego;

- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych, jako obiektów towarzyszących;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji stacji paliw;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji złomowisk oraz punktów skupu lub magazynowania surowców wtórnych;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk i zakładów utylizacji odpadów;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 16 U,P;
- 8) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o przeszłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowej, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 16 U,P.

§ 6

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, a także przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, z wyłączeniem dróg, sieci technicznych, instalacji, kanałów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i budowli piętrzących wodę, urządzeń i budowli do retencjonowania wody, wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę, urządzeń do przerzutu wody, urządzeń przeciwpowodziowych oraz instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 16 U,P;
- 3) obowiązuje zakaz odprowadzenia ścieków, z wyłączeniem wód opadowych lub roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 4) obowiązuje nakaz podczyszczania wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;
- 5) obowiązuje nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązuje podporządkowanie nowego zainwestowania istniejącym już typom zabudowy;
- 7) obowiązuje nakaz przeznaczania powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na zieleń;
- 8) zachowaniu i ochronie podlegają obiekty objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z § 7 pkt 1 uchwały.

§ 7

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską, położone przy ul. Orkana nr 95 - budynek mieszkalny, nr 98 - budynek mieszkalny, nr 102 - budynek mieszkalny, nr 103 - budynek mieszkalny, nr 127 - budynek mieszkalny, nr 129 - budynek mieszkalno-gospodarczy, nr 130a - budynek mieszkalno-gospodarczy, nr 130a – stodoła, nr 148 - budynek mieszkalny, dla których obowiązuje:
 - a) zakaz rozbudowy lub nadbudowy,
 - b) wymóg zachowania cech historycznych, w tym geometrii i rodzaju pokrycia dachu; wielkości i podziału stolarki okiennej i drzwiowej oraz rodzaju pierwotnych materiałów wykończeniowych,
 - c) dopuszczenie remontów obiektów w sposób nie naruszający ich cech stylowych;

- 2) wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej o domniemanej zawartości ważnych relikwów archeologicznych dla miejscowości o wczesnej metryce historycznej.

§ 8

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w pasie drogowym, wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się lokalizację drogi oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i zieleni, miejsc parkingowych, a także innych urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w innych przestrzeniach publicznych, nie znajdujących się w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych oraz zieleni.

§ 9

Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów i budowli służących zapewnieniu ochrony przeciwpowodziowej,
 - b) dopuszczenie prac budowlanych polegających na przebudowie, remoncie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 2) nie wyznacza się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości;
- 2) obowiązuje zakaz wydzielenia działek niemających dostępu do drogi, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi;
- 3) ustala się powierzchnię wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN nie mniejszą niż 1500 m²;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 4 MN nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się szerokość frontów działek:
 - a) nie mniejszą niż 22 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) nie mniejszą niż 18 m dla zabudowy jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej;
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°;
- 6) ustalone w pkt 3,4,5 zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci technicznych, dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy obowiązuje w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 lit. a i b uchwały;

- 2) wyznacza się strefę zakazu lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w miejscach przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, wskazanych na rysunku planu miejscowego, do czasu ich przebudowy lub zmiany lokalizacji.

§ 12

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci i obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci i obiektów komunikacji określa się:
- a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym przez układ istniejących i projektowanych dróg, w tym:
 - drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,
 - drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL,
 - dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami KDD,
 - ciągu pieszego, oznaczonego symbolem KDP,
 - b) możliwość wydzielenia na terenach przeznaczonych pod zabudowę dróg wewnętrznych o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8 m oraz parkingów;
 - c) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, realizowanych w przypadku rozbudowy istniejących lub budowy nowych obiektów:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
 - dla terenów zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - dla terenów zabudowy produkcyjnej: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii;
 - c) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;
 - d) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
 - e) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - f) odprowadzenie wód deszczowych: powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
 - g) zakaz budowy, przebudowy i rozbudowy indywidualnych urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków; z wyłączeniem terenu 16 U,P;
 - h) usytuowanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w uzasadnionych przypadkach, wynikających z przyczyn technicznych, dopuszcza się odstępstwa od tej zasady;
 - i) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 3 ust. 2 uchwały, w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki.

§ 13

Nie wyznacza się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1 MN**, **4 MN**, **5 MN** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej,
 - c) budynki mieszkalne jednorodzinne winny być lokalizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20 % powierzchni działki,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,3,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:
 - w strefie ochrony lokalnego systemu przyrodniczego, oznaczonej na rysunku planu miejscowego – nie mniej niż 80 %,
 - na pozostałym terenie – nie mniej niż 40 % powierzchni działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) usytuowanie zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m,
 - garażowych, gospodarczych i inwentarskich: nie więcej niż 10 m,
 - c) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
 - budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich: nie określa się;
- 4) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i w § 11 uchwały;
- 5) w obrębie terenów 1 MN, 4 MN znajdują się obiekty historyczne objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

§ 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **2 MN**, **3 MN** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) dopuszcza się roboty budowlane polegające wyłącznie na przebudowie, remoncie lub rozbiórce obiektów budowlanych;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 6 % powierzchni działki;
- 4) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i w § 11 uchwały;
- 5) w obrębie terenu 3 MN znajduje się obiekt historyczny objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

§ 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 6 MN/U ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszcza się zabudowę usługową, rozumianą jako usługi nieuciążliwe,
 - c) udział funkcji usługowej w przeznaczeniu powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50 %;
- 2) dopuszcza się roboty budowlane polegające wyłącznie na przebudowie, remoncie lub rozbiórce obiektów budowlanych;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
- 4) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i w § 11 uchwały.

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 7 MN/U, 8 MN/U ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszcza się zabudowę usługową, rozumianą jako usługi nieuciążliwe,
 - c) udział funkcji usługowej w przeznaczeniu powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50 %,
 - d) budynki mieszkalne jednorodzinne winny być lokalizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,3,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) usytuowanie zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m,
 - pozostałych: nie więcej niż 5 m,
 - c) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,

- budynków pozostałych: nie określa się;
- 4) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i w § 11 uchwały.

§ 18

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **9 MN,U** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszcza się zabudowę usługową, rozumianą jako usługi nieuciążliwe,
 - c) udział funkcji usługowej w przeznaczeniu powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50%,
 - d) budynki mieszkalne jednorodzinne winny być lokalizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,35,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) usytuowanie zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m,
 - pozostałych: nie więcej niż 5m,
 - c) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
 - budynków pozostałych: nie określa się;
- 4) w obrębie terenu znajdują się obiekty historyczne objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **10 MW/U**, **11 MW/U** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszcza się zabudowę usługową, rozumianą jako usługi nieuciążliwe;
- 2) dopuszcza się roboty budowlane polegające wyłącznie na przebudowie, remoncie lub rozbiorze obiektów budowlanych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 4) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i w § 11 uchwały;
- 5) w obrębie terenu 10 MW/U znajduje się obiekt historyczny objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

§ 20

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **12 MN,MW,U** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa, rozumiana jako usługi nieuciążliwe,
 - d) budynki mieszkalne jednorodzinne winny być lokalizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - nie więcej niż 0,3,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie więcej niż 0,4,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 15 m,
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m,
 - pozostałych: nie więcej niż 5 m,
 - b) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
 - budynków pozostałych: nie określa się;
- 4) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i w § 11 uchwały;
- 5) w obrębie terenu znajdują się obiekty historyczne objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **13 MN,MW,U** i **14 MN,MW,U** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa, rozumiana jako usługi nieuciążliwe,
- 2) dopuszcza się roboty budowlane polegające wyłącznie na przebudowie, remoncie lub rozbiórce obiektów budowlanych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki;

- 4) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i w § 11 uchwały.

§ 22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **15 U** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa rozumiana jako usługi nieuciążliwe,
 - b) dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,3,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) usytuowanie zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m,
 - pozostałych: nie więcej niż 5 m;
 - c) geometria i pokrycie dachu:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
 - budynków pozostałych: nie określa się;
- 4) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i w § 11 uchwały.

§ 23

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **16 U,P** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) usytuowanie zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy,
 - b) wysokość budynków: nie większa niż 15 m;
- 4) ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej w pasie o szerokości nie mniejszej niż 10 m od strony drogi oznaczonej symbolem 3 KDD.

§ 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 17 R, 18 R ustala się następujące przeznaczenie: teren rolniczy.

§ 25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 19 ZP,US i 20 ZP,US oraz 21 ZP,US ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) dopuszcza się lokalizację parkingów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację wód powierzchniowych,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 3) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i w § 11 uchwały.

§ 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 22 ZP, 23 ZP, 24 ZP, 25 ZP ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki;
- 3) w obrębie granicy terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia zawarte w § 9 i w § 11 uchwały.

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 26 WS, 27 WS, 28 WS, 29 WS, 30 WS, 31 WS, 32 WS, 33 WS ustala się następujące przeznaczenie: wody powierzchniowe.

§ 28

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 KDZ ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: droga klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 29

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2 KDL ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: droga klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 30

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3 KDD** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **4 KDD**, **5 KDD** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 32

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **6 KDD** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 33

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **7 KDP** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 34

Ustala się stawki procentowe w wysokości:

- 1) 30 % dla terenu oznaczonego symbolem 16 U,P;
- 2) 5 % dla pozostałych terenów.

§ 35

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 36

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



Przewodnicząca

Rady Miejskiej Wałbrzycha

Agnieszka Kołacz-Leszczyńska

POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM
BEZ ZASTRZEŻENIA

BRANCA PRAWNY

mgr Marta Majewska