

**UCHWAŁA NR XLI/379/12
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 20 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego
w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), a także w związku z Uchwałą Nr XV/125/11 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha” przyjętego Uchwałą Nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r., z późn. zm., **Rada Miejska Wałbrzycha uchwała**, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje obszar o powierzchni około 38,8ha, położony w zachodniej części miasta Wałbrzycha.

2. **Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000**, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2, zatytułowany: „Miasto Wałbrzych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka. Rysunek planu miejscowego” – **załącznik nr 1**;
- 2) stwierdzenie o nienaruszeniu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałbrzycha - **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – **załącznik nr 3**;
- 4) 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 – **załącznik nr 4**.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w prawie budowlanym;
- 2) **dachu typu sąsiedzkiego** – należy przez to rozumieć dach w formie jak na budynku o tej samej funkcji, usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie przy tej samej drodze, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;
- 3) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć taką, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska ani nie wywołuje negatywnych reakcji organizmu człowieka, jak i szkodliwych skutków dla jego zdrowia;
- 4) **garażu otwartym** – należy przez to rozumieć zadaszony obiekt budowlany bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi, przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 5) **garażu zamkniętym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 6) **istniejących budynkach lub innych istniejących obiektach** - należy przez to rozumieć takie budynki lub obiekty, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem, odpowiednio wydanym lub złożonym przed tym terminem;

- 7) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II, a w odniesieniu do dróg w rozdziale I w § 9;
- 8) **nowych budynkach lub innych nowych obiektach** – należy przez to rozumieć takie budynki lub obiekty, które będą zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o tę uchwałę lub zgłoszeniem złożonym po jej wejściu w życie, a w odniesieniu do obiektów, które nie wymagają pozwolenia lub zgłoszenia, te, które będą wzniesione po tym terminie;
- 9) **teren**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:
- a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - b) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,
 - c) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - d) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna”, które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego,
- 10) **wysokości** – należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu,
 - c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;
- 11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 2.1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**, której szczegółowy przebieg określają linie rozgraniczające, o których mowa w pkt 2, przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania**;
- 3) **obiekt zabytkowy objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków wraz z symbolem**;
- 4) **granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego**;
- 5) **zabytkowy podziemny korytarz Kopalni „Julia” wraz z symbolem**;
- 6) **nowy podziemny korytarz wraz z symbolem**;
- 7) **strefa ochrony podziemnych korytarzy**;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
- 9) **napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV**;
- 10) **napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV**;
- 11) **magistrala wodociągowa DN 500**;
- 12) **magistrala wodociągowa DN 250**;
- 13) **nieczynny odcinek magistrali wodociągowej DN 500**;
- 14) **symbole terenów służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu miejscowego**.

2. Za szczegółowy przebieg przedstawionych na rysunku planu miejscowego linii i granic oznaczonych linią należy przyjmować:

- 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;
- 2) osie linii oznaczonych na rysunku planu miejscowego w innych przypadkach niż wymieniony w pkt 1.

3. W przypadku linii i granic oznaczonych linią oraz dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak trójkąty lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy określa wymieniona linia; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. W przypadku, gdy linii lub granicy, o których mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta linia stanowi granice odpowiednio dwóch lub większej liczby wydzieleni.

5. W przypadku, gdy oznaczenia graficzne o których mowa w ust. 3 i ust. 4, są umieszczone asymetrycznie, tylko po jednej stronie linii oznacza to, iż linia ta stanowi granicę strefy lub innego wydzielenia przestrzennego; oznaczenia graficzne, o których mowa w tym punkcie, są położone zawsze po wewnętrznej stronie linii reprezentującej granicę. Ustalenie to nie odnosi się do granicy obszaru objętego planem miejscowym.

6. Elementy rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicami obszaru planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

7. Symbole terenów składają się z dwóch następujących po sobie członów oraz kropki je rozdzielającej:

- 1) pierwszy człon tworzą litery, będące **symbolem kategorii terenu**, określonej w § 9 oraz w rozdziale II;
- 2) drugi człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danej kategorii terenu.

§ 3. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w następujących ustępach.

2. Sposób zagospodarowania obszaru planu miejscowego winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

3. Na obszarach, na których rzeźba terenu wskazuje na występowanie zagrożenia gwałtownymi sływami powierzchniowymi wód, w przyjmowanych rozwiązaniach nakazuje się uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

4. Obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu pozabilansowego złoża węgla kamiennego „ZG Julia”, z którego zaprzestano wydobywać kopaliny; zakazuje się wznawiania wydobywania kopaliny z tego złoża przed wprowadzeniem odpowiednich zabezpieczeń obiektów budowlanych na obszarze planu miejscowego.

5. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, nie wyznacza się terenów wchodzących w skład rodzajów terenów wymienionych w tych przepisach.

6. Emisje wytwarzane przez istniejące i planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza obszarem, do którego zarządca lub inwestor posiada tytuł prawny.

7. Ograniczenie, o którym mowa w poprzednim ustępie, nie dotyczy tras komunikacyjnych, dla których można wyznaczyć „obszar ograniczonego użytkowania”, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska.

8. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza granicami obszarów, na których występuje przekroczenie standardów jakości środowiska, lub dopuszczone w ich granicach, pod warunkiem zastosowania rozwiązań odpowiednio eliminujących te przekroczenia; dotyczy to w szczególności emisji powstających w związku z eksploatacją dróg oraz linii kolejowych.

9. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane powinny mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.

§ 4. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymienione w następujących ustępach.

2. Ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków objęto obiekt, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem r-1 – „Lisia Sztolnia”, nr rej. 877 z dnia 26.05.1961 r.

3. W odniesieniu do „Lisiej Sztolni” dopuszcza się:

1) przeznaczenie jej na cele muzealne lub udostępnienie dla celów poznawczych i turystycznych;

2) modernizację oraz uzupełnienie lub wymianę jej wyposażenia.

4. Ustanawia się, oznaczoną na rysunku planu miejscowego, strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Na obszarze objętym tą strefą obowiązują następujące ustalenia:

1) dachy nowych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków muszą mieć nachylenie nie przekraczające 10°, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) minimum 75% powierzchni elewacji nowych budynków powinno być wykonane z cegły klinkierowej w kolorze czerwonym, nieotynkowanego betonu lub szkła, z zastrzeżeniem iż powierzchnia pokryta cegłą klinkierową nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni elewacji;

3) w odniesieniu do budynków wzniesionych przed 1945 rokiem, w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy, a także innych modernizacji obejmujących elewacje lub dachy, należy zachować lub – jeśli zostało zmienione – odtworzyć historyczne pokrycie elewacji oraz dachów;

4) w przypadku istniejących budynków wzniesionych po 1945 r., jeśli miałyby one podlegać rozbudowie lub nadbudowie, a także innym modernizacjom obejmującym elewacje, dopuszcza się zastosowanie zasady określonej w pkt 2 lub pokrycie ich elewacji tynkiem w kolorze szarym.

5. Ustalenia, przedstawione w ust. 4, dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego odnoszą się do całych budynków, także w przypadkach, gdy tylko ich fragmenty położone są w zasięgu tej strefy.

6. W odniesieniu do podziemnego zabytkowego korytarza Kopalni „Julia” - zasługującego na wpis do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem k-1, ustala się:

1) przeznacza się go na cele muzealne;

2) dopuszcza się jego modernizację oraz uzupełnienie lub wymianę wyposażenia.

7. Wskazuje się przebieg nowego podziemnego korytarza, oznaczony symbolem k-2, który przeznacza się na cele muzealne oraz dla udostępniania korytarza, o którym mowa w ust. 6.

8. W zasięgu strefy ochrony podziemnych korytarzy zakazuje się wykonywania wykopów oraz prowadzenia prac ziemnych głębszych niż 5 metrów poniżej poziomu gruntu. Ustalenie to nie dotyczy prac związanych z:

1) eksploatacją i modernizacją obiektu, o którym mowa w ust. 2;

2) eksploatacją i modernizacją podziemnego korytarza, o których mowa w ust. 6;

3) budową i późniejszą eksploatacją podziemnego korytarza, o którym mowa w ust. 7.

9. Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

§ 5.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** wymienione w następujących ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 4 i § 9.

2. Wzdłuż oznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg publicznych, nie ukryte pod powierzchnią gruntu części nowych ogrodzeń należy wykonywać wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub siatek metalowych lub drewna.

3. Przekraczająca 1,3 m wysokości część nowego ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji gdy:

1) ogrodzenie to stanowi równocześnie mur oporowy podtrzymujący skarpe;

2) stanowi element izolujący od uciążliwych budynków, obiektów lub urządzeń.

4. Na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, słupów ogłoszeniowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.

5. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady lokalizacji urządzeń reklamowych:

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, wymienione w następujących ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 4 i Rozdziale II.

2. Lokalizacja nowych budynków naziemnych oraz rozbudowa naziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami zabudowy i przy uwzględnieniu regulacji z nimi związanych.

3. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następujących punktów;
- 2) na odcinkach, na których nieprzekraczalna linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą, dopuszcza się w zasięgu terenu, w obszarze którego przebiega ta linia, wykroczenie od jej przebiegu:
 - a) tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie – na odległość do 4 m,
 - b) szybami wind dobudowywanymi do istniejących budynków – na odległość do 4 m,
 - c) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy – na odległość do 3 m,
 - d) ryzalitami, pilastrami, kolumnami oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej podstawowej linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tej ściany – na odległości do 1 m;
- 3) na odcinkach, na których nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega w mniejszej odległości od linii rozgraniczającej drogi publicznej niż dopuszczone w poprzednim punkcie wykroczenie, dopuszcza się wykroczenie nie większe niż ta odległość;
- 4) na odcinkach, na których nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi publicznej, wykroczenie, o którym mowa w poprzednim punkcie, nie może przekraczać 0,3 m.

4. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

5. Wysokość wolnostojących masztów i innych budowli niebędących obiektami liniowymi nie może przekraczać wysokości ustalonej dla budynków na poszczególnych terenach.

6. Ustala się następujące minimalne wymiary powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w innej procedurze niż scalania i podziału, o której mowa w § 7, dla:

- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla dróg - 1 m²;
- 2) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenach kategorii „U” - 200 m²;
- 3) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenach kategorii „ZE” - 600 m²;
- 4) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenach kategorii „S/ZE” - 50000 m².

§ 7.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości** wymienione w następujących ustępach.

2. Linie rozgraniczające mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia.

3. Nowy układ granic nieruchomości musi umożliwiać zagospodarowanie terenu zgodnie z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

4. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu miejscowego, a także na oznaczonych na tym rysunku terenach przeznaczonych dla dróg:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°;

2) na terenach kategorii „U”:

- a) minimalna powierzchnia działki – 40 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;

3) na terenach kategorii „S/ZE”:

- a) minimalna powierzchnia działki – 50000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 100 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;

4) na terenach kategorii „ZE”:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°.

§ 8.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** określone w następujących ustępach.

2. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się w szczególności lokalizacji:

- 1) nowych stacji paliw płynnych, w tym na gaz płynny;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 3) obiektów produkcji rolnej;
- 4) kempingów i pól biwakowych;
- 5) spopielarni zwłok;
- 6) elektrowni wiatrowych.

3. Linie rozgraniczające terenów kategorii „U” są - przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego - granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m².

4. W sąsiedztwie linii kolejowej, przylegającej do obszaru planu miejscowego, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o transporcie kolejowym.

§ 9.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione w następujących ustępach.

2. Teren kategorii „**KDZ**”, oznaczony symbolem „KDZ.1”, przeznaczony jest dla drogi publicznej klasy zbiorczej.

3. Teren kategorii „**KDD**”, oznaczony symbolem „KDD.1”, przeznaczony jest dla drogi publicznej klasy dojazdowej.

4. W odniesieniu do dróg publicznych ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, które pokrywają się z granicami działek geodezyjnych, na których są usytuowane:
 - a) droga „KDZ.1” - maksymalną 24 m przy północno-zachodniej granicy planu oraz minimalną 17 m przy południowo-wschodniej granicy planu,
 - b) droga „KDD.1” - maksymalną 27 m w rejonie skrzyżowania z drogą „KDZ.1” oraz minimalną 5,8 m;
- 2) jezdnie muszą mieć sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) zjazdy z dróg muszą być organizowane w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami pieszymi i rowerowymi;

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów.

5. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym zapewniają m.in.:

- 1) ulica Piotra Wysockiego, oznaczona symbolem „KDZ.1”, przebiegająca wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu miejscowego, poza jego zasięgiem;
- 2) ulica Mikołaja Reja, przebiegająca wzdłuż północno-zachodniej granicy planu miejscowego, poza jego zasięgiem;
- 3) linia kolejowa relacji Wrocław – Wałbrzych - Jelenia Góra, przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy planu miejscowego, poza jego zasięgiem.

6. Teren kategorii „**KDW**”, oznaczony symbolem „**KDW.1**” przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej, w odniesieniu do której ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, które pokrywają się z granicami działki geodezyjnej, na której jest usytuowana droga „**KDW.1**” - maksymalną 12 m oraz minimalną 6,5 m;
- 2) należy zapewnić możliwość przeprowadzenia ciągu pieszego;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tego terenu.

7. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu miejscowego; w przypadku dróg mających obsługiwać więcej niż jedną nieruchomość, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m.

8. Dopuszcza się lokalizację ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

9. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) na terenach przeznaczonych dla dróg;
- 2) na terenach, na których dopuszcza się lokalizację nowych budynków, o ile nie zakazują tego inne ustalenia niniejszej uchwały;
- 3) na terenach kategorii „**S/ZE**”.

10. Na nieruchomościach, na których zostaną zlokalizowane nowe i rozbudowywane istniejące obiekty usługowe lub produkcyjne nakazuje się zapewnienie określonych poniżej następujących minimalnych wskaźników w zakresie ilości miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) w obiektach handlowych na 50 m² powierzchni sprzedaży – 1 miejsce postojowe, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla jednego obiektu tego typu;
- 2) w obiektach hotelowych na 4 miejsca noclegowe – 1 miejsce postojowe;
- 3) w obiektach biurowych, administracyjnych, edukacji oraz usług kultury na 4 stanowiska pracy – 1 miejsce postojowe;
- 4) w obiektach usługowych innych niż wymienione w pkt 1-3 na 100 m² powierzchni użytkowej – 1 miejsce postojowe;
- 5) w obiektach produkcyjnych na 4 stanowiska pracy – 1 miejsce postojowe.

11. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych na nieruchomościach innych niż wymienione w ust. 10, jeżeli plan miejscowy to umożliwia, a odległość od obiektu obsługiwanego przez te miejsca nie przekracza 200 m.

12. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można lokalizować na terenach wymienionych w pkt 1;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i przebudowę istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej i nie zostaną naruszone odrębne przepisy;
- 4) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach kategorii „U” należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych do czasu ich skablowania;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;
- 6) przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości – lokalizować je w sposób minimalizujący wpływ na istniejące elementy infrastruktury technicznej i projektowane zagospodarowanie; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować;
- 7) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji;
- 8) dopuszcza się budowę podziemnych korytarzy, taśmociągów oraz innych instalacji służących transportowi surowców i produktów:
 - a) na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych;
 - b) na terenach „S/ZE.1”, „S/ZE.2”, „ZE.1” i „KDW.1”;
- 9) w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu oraz w użytkowaniu przyległych terenów; przyjmuje się następujące zasięgi występowania tych ograniczeń w sąsiedztwie:
 - a) linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - w odległości 22 m od osi linii,
 - b) linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV - w odległości 11 m od osi linii;
- 10) w odległości 6 m od osi magistrali wodociągowych: DN 500 i DN 250, a także nieczynnego odcinka magistrali wodociągowej DN 500 występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu polegające na zakazie podejmowania działań uniemożliwiających ich prawidłowe funkcjonowanie, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to niezbędnych modernizacji i remontów tych magistrali.

13. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę musi się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do podlewania roślin, prac porządkowych lub gaszenia pożarów;
- 2) ścieki komunalne muszą być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu;
- 4) wszelkie drogi, place, miejsca postojowe, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 5) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w poprzednim punkcie, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze objętym planem miejscowym lub poza jego granicami;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną może być realizowane w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe napowietrzne, wewnętrzne wolnostojące lub wbudowane, odpowiednio do potrzeb;

- 7) zaopatrzenie w gaz może być realizowane siecią średniego lub niskiego ciśnienia, a na obszarach pozbawionych tych sieci w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą może być realizowane:
 - a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach, o emisji substancji do środowiska mniejszej niż powodowana przez ogrzewanie gazem sieciowym,
 - b) w oparciu o urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oparte na paliwach stałych niezaliczonych do proekologicznych mediów, o których mowa w lit. a;
- 9) dopuszcza się nieuciążliwą działalność polegającą na wykorzystywaniu na własny użytek w granicach działki budowlanej lokalnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW w granicach działki budowlanej, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu lub z fermentacji bioodpadów wytwarzanych na tej działce;
- 10) odpady wytwarzane na obszarze planu miejscowego powinny być segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach oraz w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem ewentualnych zanieczyszczeń, a następnie zagospodarowane zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 11) należy przewidzieć lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów, w uzupełnieniu miejsc, o których mowa w pkt 10;
- 12) w zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone - co najmniej - w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

§ 10.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** wymienione w następnym ustępie.

2. Przed rozpoczęciem wprowadzania przeznaczenia, określonego w planie miejscowym wiążącego się z zabudową, dopuszcza się użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

§ 11. Na obszarze planu miejscowego obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE, DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA I WYBRANYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW INNYCH NIŻ TERENY KOMUNIKACJI.

§ 12.

1. Tereny kategorii „U” przeznacza się dla zabudowy usługowej.

2. Na terenach kategorii „U” dopuszcza się:

- 1) inne obiekty towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w ust. 1;
- 2) nierolniczą nieuciążliwą działalność wytwórczą w lokalach o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m²;
- 3) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 4) mieszkania w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe;
- 5) zieleni i obiekty małej architektury.

3. Na terenie „U.2” dopuszcza się lokalizację dworca autobusowego.

4. Na terenach kategorii „U” ustala się następujące gabaryty obiektów, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 25 m;

- 2) minimalna liczba kondygnacji naziemnych w nowych i nadbudowywanych budynkach nie może wynosić mniej niż 2, a w tymczasowych obiektach budowlanych, o których mowa w pkt 4, nie mniej niż 1;
- 3) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 10° lub dachem typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 1° do 80° w:
 - a) wolnostojących kontenerach z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m² i wysokości nie przekraczającej 2,2 m,
 - b) tymczasowych obiektach budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych na okres krótszy od 18 miesięcy,
 - c) słupach ogłoszeniowych, o których mowa w § 5 ust. 5;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu niespełniającego warunków określonych w pkt 3 i pkt 4 w rozbudowywanych budynkach niepodlegających nadbudowie.

5. Na terenach kategorii „U” dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

- 1) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury;
- 2) wielopoziomowych garaży z co najmniej dwiema kondygnacjami przeznaczonymi na przechowywanie samochodów; w takich garażach dopuszcza się także inne funkcje dopuszczone na terenach kategorii „U”;
- 3) parkingów terenowych.

6. Na terenach kategorii „U” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

7. Na terenach kategorii „U” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,05-4,0.

8. Na terenach kategorii „U” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

§ 13.

1. Tereny kategorii „S/ZE” przeznacza się dla hałd i osadników mających podlegać rekultywacji, obejmującej zmiany rzeźby terenu i kształtowanie zieleni, głównie wysokiej.

2. Rekultywacja hałd i osadników na terenach kategorii „S/ZE” ma w szczególności służyć:

- 1) zwiększeniu walorów krajobrazowych i rekreacyjnych hałd;
- 2) poprawie stabilności powierzchni hałd;
- 3) ograniczeniu skali występujących procesów erozyjnych.

3. W ramach prowadzonych na terenach kategorii „S/ZE” prac rekultywacyjnych dopuszcza się:

- 1) przemieszczanie mas skalnych i ziemnych z których zbudowane są hałdy i osadniki;
- 2) modyfikacje lub likwidacje zbiorników wodnych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) przekształcanie występującej na tych terenach zieleni.

4. Przemieszczanie mas skalnych i ziemnych oraz innych surowców bądź produktów poza tereny kategorii „S/ZE” może być prowadzone jedynie przy wykorzystaniu podziemnych korytarzy, o których mowa w § 9 ust. 12 pkt 8.

5. Po zakończeniu rekultywacji dopuszcza się zagospodarowane terenów kategorii „S/ZE” jako zieleni nieurządzonej lub zieleni urządzonej, głównie wysokiej. W szczególności, dopuszcza się na tych terenach:

- 1) obiekty małej architektury i inne tego typu obiekty uatrakcyjniające obszary zieleni;
- 2) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Na terenach kategorii „S/ZE” zakazuje się wznoszenia budynków.

7. Na terenach kategorii „S/ZE” dopuszcza się realizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych.

8. Na terenach kategorii „S/ZE” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 14.

1. Tereny kategorii „ZE” przeznaczają się dla zieleni nieurządzonej i zieleni urządzonej.

2. Na terenach kategorii „ZE” dopuszcza się:

- 1) altany parkowe, obiekty małej architektury i inne tego typu obiekty uatrakcyjniające obszary zieleni;
- 2) budynki i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenach kategorii „ZE” ustala się następujące gabaryty budynków, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
- 2) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 50° , z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 1° do 80° w:
 - a) wolnostojących kontenerach z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m² i wysokości nie przekraczającej 2,2 m,
 - b) tymczasowych obiektach budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych na okres krótszy od 18 miesięcy;

4. Na terenach kategorii „ZE” dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów w formie:

- 1) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury;
- 2) parkingów terenowych.

5. Na terenach kategorii „ZE” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenach kategorii „ZE” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,0-0,8.

7. Na terenach kategorii „ZE” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

§ 15.

1. Teren kategorii „ZD” , oznaczony symbolem „ZD.1”, przeznaczają się dla ogrodów działkowych.

2. Na terenie „ZD.1” dopuszcza się:

- 1) obiekty związane z obsługą ogrodów działkowych;
- 2) zieleni i obiekty małej architektury;

3) urządzenia sportowe i rekreacyjne.

3. Na terenie „ZD.1” ustala się następujące gabaryty budynków, z zastrzeżeniem § 6:

1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 9 m;

2) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia od 40° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;

3) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 1° do 80° w:

a) wolnostojących kontenerach z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m² i wysokości nie przekraczającej 2,2 m,

b) tymczasowych obiektach budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych na okres krótszy od 18 miesięcy;

4) dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu niespełniającego warunków określonych w pkt 2 i pkt 3 w rozbudowywanych budynkach niepodlegających nadbudowie.

4. Na terenie „ZD.1” dopuszcza się realizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych.

5. Na terenie „ZD.1” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej; jeżeli te parametry zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

6. Na terenie „ZD.1” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,0-0,4.

7. Na terenie „ZD.1” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

§ 16.

1. Teren kategorii „W”, oznaczony symbolem „W.1”, przeznaczony jest dla sieci, urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę.

2. Na terenie „W.1” dopuszcza się, jeżeli nie kolidują z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:

1) inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) zieleni i obiekty małej architektury.

3. Na terenie „W.1” ustala się następujące gabaryty budynków, z zastrzeżeniem § 6:

1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 7 m;

2) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o nachyleniu nie przekraczającym 10°.

4. Na terenie „W.1” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

5. Na terenie „W.1” nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych.

6. Na terenie „W.1” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,00-1.

7. Na terenie „W.1” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



Przewodnicząca Rady Miejskiej
Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 poz. 567