

**UCHWAŁA NR XII/159/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 24 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic  
Uczniowskiej – Orkana w Wałbrzychu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 23 maja 2013 r., poz. 594 ze zmianami), w związku z uchwałą LXV/656/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Uczniowskiej – Orkana w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, przyjętego uchwałą Nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Uczniowskiej – Orkana w Wałbrzychu.

2. Granice terenu objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
  - 3) załącznik nr 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.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

**§ 2.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Uczniowskiej – Orkana w Wałbrzychu;
- 2) **rysunku planu miejscowego** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 4) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej / przeznaczenia podstawowego;
- 5) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) działalności biurowej,
  - b) handlu detalicznego,
  - c) gastronomii,

- d) obsługi, sprzedaży i naprawy samochodów i motocykli oraz dystrybucji produktów naftowych (stacje paliw),
  - e) usług turystyki,
  - f) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
  - g) usług informatycznych i łączności,
  - h) poligrafii, reklamy, wystawiennictwa i działalności targowej,
  - i) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - j) kultury i rozrywki,
  - k) nauki i badań (laboratoria, audytoria),
  - l) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, ochrony zdrowia, nauki, administracji publicznej, łączności, usług pocztowych, bezpieczeństwa publicznego);
- 6) **terenie zabudowy produkcyjno-usługowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - b) usługi w zakresie określonym w pkt. 5;
- 7) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) chodniki, ciągi piesze i place,
  - b) ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
  - c) ciągi pieszo-jezdne,
  - d) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe,
  - e) parkingi,
  - f) obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, klatek schodowych, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, zadaszeń, ganków, przedsionków, wykuszy, balkonów, loggii, wind, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla istniejącej zabudowy zabytkowej;
- 9) **wysokości okapu / kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 10) **wysokość elewacji / atyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi atyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu płaskiego, którego kąt nachylenia połaci dachowej jest mniejszy od 12°;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°.
- § 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) obowiązujący szpaler drzew.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

§ 4. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1PU – 5PU** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, infrastruktura drogowa, obiekty małej architektury oraz tablice i urządzenia reklamowe, zieleń urządzona.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **6PU** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, infrastruktura drogowa, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury oraz tablice i urządzenia reklamowe, zieleń urządzona.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP – 3ZP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), infrastruktura drogowa, wody powierzchniowe śródlądowe – zbiornik retencyjny, przedmioty i obiekty zagospodarowania przestrzeni publicznej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **4ZP i 5ZP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), infrastruktura drogowa, zieleń nieurządzona obiekty małej architektury.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy zbiorczej Z1/2 (ul. Uczniowska);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), zieleń urządzona, przedmioty i obiekty zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2KDZ** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy zbiorczej Z1/2 (droga powiatowa nr 3396D);

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), przedmioty i obiekty zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy lokalnej L1/2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), zieleń urządzona, przedmioty i obiekty zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy lokalnej L1/2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), zieleń urządzona, przedmioty i obiekty zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDW** i **2KDW**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), zieleń urządzona.

### **Rozdział 3.**

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

§ 15. 1. Tereny wyznaczone w planie miejscowym nie podlegają ochronie przed hałasem.

2. Obowiązujący układ zieleni szpalerowej na terenach 1PU, 2PU, 3PU, 4PU i 6PU, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. Poza określonym w ust.2 układem zieleni, dopuszcza się zieleń szpalerową na obrzeżach wyznaczonych terenów, wzdłuż granic działek budowlanych oraz wzdłuż wyodrębniających się funkcjonalnie i przestrzennie elementów zagospodarowania terenu.

4. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności na terenach oznaczonych symbolem PU nie mogą przekraczać ustalonych prawem standardów jakości środowiska wykraczających poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

5. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

6. Z terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi i chemicznymi, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

7. Wody opadowe odprowadzane z powierzchni utwardzonych oraz z dachu gromadzić w obiektach retencyjnych (objektach bioretencji wód opadowych) celem dostosowania spływu powierzchniowego wód deszczowych z terenu działki budowlanej do możliwości ograniczonego ich odbioru przez ciek odwadniający obszar planu, będący dopływem potoku Poniatówka. Zapewnić możliwość kompensacji dotychczasowej retencji terenu.

8. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 16. 1. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych oraz zgłoszenia i prowadzenia prac ziemnych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy**

§ 17. 1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 7.

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury technologicznej o wysokości nieprzekraczającej 3,1 m, z wyjątkiem słupów i masztów.

3. Dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy.

4. Na dachach budynków dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 18. 1. Na terenach oznaczonych symbolami 1ZP – 5ZP (tereny zieleni urządzonej) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, określone zostały w §7, §8, §21 i §22.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 4ZP i 5ZP ustala się zakaz nasadzeń gatunków roślin obcych środowisku leśnemu, występującemu w granicach terenu 1ZL.

4. Na rysunku planu oznaczono strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu o szerokości 40 m.

5. Warunki zagospodarowania terenów w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w ust. 4, określają przepisy odrębne.

### **Rozdział 7.**

#### **Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy**

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1PU – 5PU ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 2,10;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,75;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy określonej w pkt 5: 25 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy obejmującej budowlę infrastruktury technicznej oraz budowlę przemysłowe, w tym urządzenia techniczne i instalacje przemysłowe: 40 m;
- 6) dach: płaski; dopuszcza się przekrycia strukturalne, w tym przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne oraz dachy strome;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: od 0<sup>0</sup> do 60<sup>0</sup>;
- 8) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: zarówno wolnostojąca, jak i zwarta;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 400 m,
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach:
  - a) na terenie 1PU: od 10 m do 57 m,
  - b) na terenie 2PU: od 12 m do 35 m,

- c) na terenie 3PU: od 10 m do 22 m,
- d) na terenie 4PU: od 7 m do 22 m,
- e) na terenie 5PU: od 11 m do 40 m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **6PU** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 1,80;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,75;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy określonej w pkt 5: 20 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy obejmującej budowlę infrastruktury technicznej oraz budowlę przemysłową, w tym urządzenia techniczne i instalacje przemysłowe: 40 m;
- 6) dach płaski; dopuszcza się przekrycia strukturalne, w tym przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne oraz dachy strome;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
- 8) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: zarówno wolnostojąca, jak i zwarta;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 200 m;
- 10) minimalna szerokość korony drogi wewnętrznej: 8 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 12 m do 102 m.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP – 3ZP** ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%;
- 3) maksymalna wysokość budowli infrastruktury technicznej, z wyjątkiem masztów i słupów: 10 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 40 m;
- 4) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6 m do 38 m.

2. Parametry przedmiotów i obiektów zagospodarowania przestrzeni publicznej, obiektów małej architektury, określa §23.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **4ZP i 5ZP** ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 70%;
- 3) maksymalna wysokość budowli infrastruktury technicznej, z wyjątkiem masztów i słupów: 10 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 40 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 4,5 m;
- 5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6 m do 99 m.

## **Rozdział 8.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

§ 23. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KDZ i KDL;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1ZP – 3ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
- 2) przedmiotów, obiektów i elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, obejmujących:

- a) tablice informacyjne i znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, określone przepisami ruchu drogowego,
- b) nośniki informacji publicznej instalowane przez gminę, w tym tablice informujące o obiektach zlokalizowanych przy drodze,
- c) tablice i urządzenia reklamowe o charakterze komercyjnym wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP,
- d) wiaty przystankowe i urządzenia obsługi komunikacji publicznej,
- e) obiekty małej architektury, w tym pawilony o funkcjach rekreacyjnych,
- f) komponowane zespoły zieleni (niskiej i wysokiej),
- g) obiekty infrastruktury drogowej, występujące poza elementami przekroju drogowego, wymaganymi przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady w zagospodarowaniu terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie drogowym dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDL, 4KDL wszelkie obiekty i urządzenia lokalizować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych; wyklucza się lokalizacje tablic i urządzeń reklamowych o charakterze komercyjnym;
- 2) układy zieleni kształtować z elementów zieleni niskiej i wysokiej, skomponowanych w formie szpalerów i ciągów zieleni oraz układów krajobrazowych (swobodnie ukształtowanych);
- 3) elementy infrastruktury drogowej, występujące poza elementami przekroju drogowego dróg publicznych, zróżnicować rodzajem materiału nawierzchni;
- 4) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury nie może przekroczyć 4,5 m;
- 5) minimalna odległość między pojedynczymi tablicami reklamowymi i urządzeniami reklamowymi na terenach oznaczonych symbolami 1ZP – 3ZP nie może wynosić mniej niż 150 m;
- 6) wymiary tablic i urządzeń reklamowych lokalizowanych na terenach 1ZP – 3ZP nie mogą przekroczyć:
  - a) 2,5 m wysokości liczonej od poziomu terenu,
  - b) 1,2 m<sup>2</sup> ich powierzchni;
- 7) wymiary wiat przestankowych i urządzeń obsługi komunikacji, nie mogą przekroczyć:
  - a) 3,5 m wysokości,
  - b) 25 m<sup>2</sup> ich powierzchni zabudowy.

4. Parametry budowli infrastruktury technicznej dla terenów, których mowa w ust. 1, określone zostały w §21 i §26.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 24.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości,
- 2) minimalna powierzchnia działki: 10 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 3 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>.

## **Rozdział 10.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 25.** Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## Rozdział 11.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg określa rysunek planu miejscowego i uchwała.

2. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się:

- 1) drogą 1KDZ (ulica Uczniowska);
- 2) drogą 2KDZ (ulica Orkana);
- 3) drogą 3KDL – część pasa drogowego położona w obszarze gminy Walim (oznaczona poza obszarem planu miejscowego symbolem A-KDL);
- 4) drogą 4KDL – część pasa drogowego położona w obszarze gminy Walim (oznaczona poza obszarem planu miejscowego symbolem B-KDL);
- 5) drogą klasy Z w ciągu ulicy Orkana, zlokalizowaną poza obszarem planu (oznaczona symbolem C-KDZ);
- 6) układem dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW.

3. Określa się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- 1) droga 1KDZ: od 23 m do 48 m (w granicach istniejącego pasa drogowego);
- 2) droga 2KDZ: od 13 m do 18 m (w granicach istniejącego pasa drogowego);
- 3) droga 3KDL: od 10 m do 42 m;
- 4) droga 4KDL: od 5 m do 26 m;
- 5) droga 1KDW: od 15 m do 65 m;
- 6) droga 2KDW: od 12 m do 45 m.

4. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego (drogi) a także znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

5. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) przedmiotów, obiektów i elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej;
- 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych;
- 3) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska.

6. Parametry przedmiotów, obiektów i elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej określa §23.

7. Maksymalna wysokość budowli infrastruktury technicznej (urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych i ciepłowniczych), z wyjątkiem masztów i słupów, zlokalizowanych w pasie drogowym, nie może przekroczyć 1,8 m, maksymalna wysokość masztów i słupów nie może przekroczyć 14 m.

8. Szerokość jezdni dróg wewnętrznych, zlokalizowanych w pasach drogowych dróg oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW, jak i drogi wewnętrznej dopuszczonej na terenie 6PU, nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 27. 1. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 mp/500 m<sup>2</sup> p.u.;
- 2) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 mp/80 m<sup>2</sup> p.u.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.



4. Miejsca postojowe realizować w formie stanowisk parkingowych usytuowanych na terenie działki i w obiektach budowlanych, w tym w garażach.

5. Obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarze pasa drogowego dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ.

**§ 28.** 1. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolem KDZ, KDL i KDW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP – 5ZP.

2. Schemat przebiegu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oznaczono na rysunku planu miejscowego.

**§ 29.** 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem miejscowym:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące sieci kanalizacyjne;
- 3) odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej lub do istniejącego ciekłu lub gruntu – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych oraz w ustaleniach rozdziału 3 planu miejscowego;
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego;
- 5) dostawę gazu ziemnego (do celów produkcyjnych i grzewczych) z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego;
- 6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
- 7) dostawa energii cieplnej z sieci ciepłowniczej przedsiębiorstwa energetyki ciepłej; dopuszcza się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła: gaz, energię elektryczną, olej opałowy oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych (plan dopuszcza ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje funkcjonujące w szczególności wykorzystujące jako źródło ciepła gaz, energię elektryczną, olej opałowy, biomasę oraz paliwo stałe spalana w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych, o sprawności energetycznej co najmniej 80%).

2. Dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się zasilanie w energię z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

**§ 30.** 1. Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej (urządzeń i przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i ciepłych oraz telekomunikacyjnych) w powiązaniu z istniejącymi sieciami, na warunkach ustalonych przez ich zarządców.

2. Przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować wzdłuż pasa drogowego lub w inny sposób, w obrębie terenów objętych planem miejscowym.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się napowietrzne lub kablowe przewody sieci elektroenergetycznej niskiego (0,4 kV), średniego (20 kV) i wysokiego napięcia (110 kV) wraz z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami, w tym stację GPZ 110/20 kV.

5. Warunki i zasady rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz przyłączenia i obsługi zabudowy, określają przepisy odrębne.

6. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od pasa drogowego określają przepisy odrębne.

7. Parametry budowli infrastruktury technicznej, dla terenów wyznaczonych w planie, określone zostały w §19, §20, §21, §22 i §26.

## **Rozdział 12.**

### **Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4**

§ 31. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **Rozdział 13.**

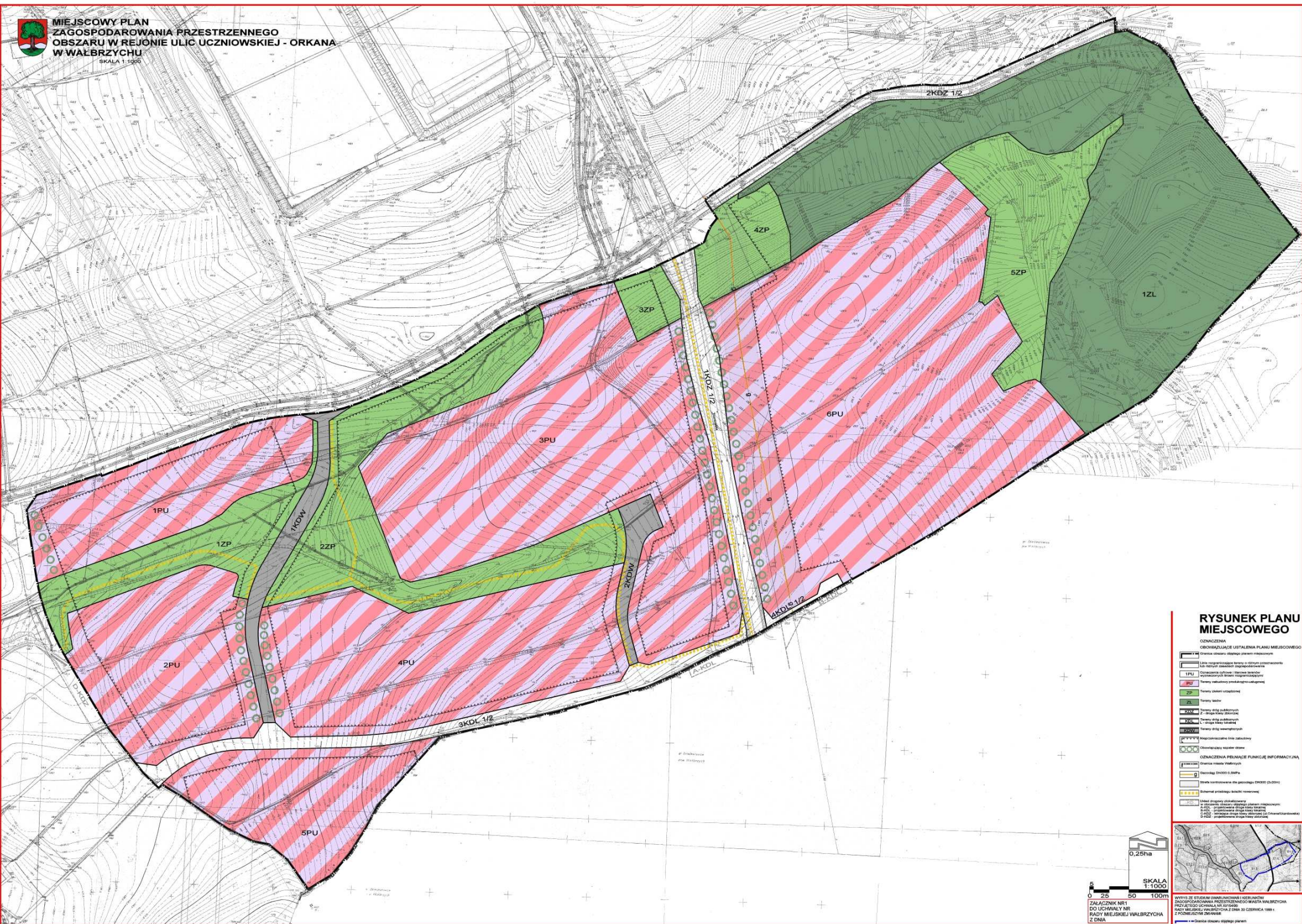
### **Przepisy końcowe**

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Wałbrzycha

**Maria Anna Romańska**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/159/2015  
Rady Miejskiej Wałbrzycha  
z dnia 24 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego**

W zawiązku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Uczniowskiej – Orkana w Wałbrzychu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 06 lipca 2015 r. do 03 sierpnia 2015 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Wałbrzycha

**Maria Anna Romańska**

**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**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Uczniowskiej – Orkana w Wałbrzychu, po stronie miasta mogą wystąpić zobowiązania związane z budową dróg oraz komunalnych sieci infrastruktury technicznej, a w szczególności:

- 1) budową dróg (z sieciami infrastruktury technicznej) oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 3KDL i 4KDL;
- 2) urządzenie terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1ZP i 2ZP.

Inwestycje, o których mowa wyżej, będą finansowane ze środków budżetowych miasta oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy.

Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Wałbrzycha

**Maria Anna Romańska**

## Uzasadnienie

### do projektu uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Uczniowskiej – Orkana w Wałbrzychu.

Prezydent Miasta Wałbrzycha przedstawia projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Uczniowskiej – Orkana w Wałbrzychu, łącznie z załącznikami wymaganymi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu oraz rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest stworzenie podstaw planistycznych i prawnych do zagospodarowania terenów nim objętych, pod potrzeby działalności gospodarczej związanych z rozbudową WSSE „Invest–Park”.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Wałbrzycha podjęła uchwałę NR LXV/656/2014 z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Uczniowskiej – Orkana w Wałbrzychu.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 r., zmienionym Uchwałą Nr XII/142/03 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 10 lipca 2003 r. oraz Uchwałą Nr XXII/197/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 marca 2008 r., a następnie zmienionym Uchwałą Nr XXI/180/2011 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 listopada 2011 r., teren objęty planem położony jest w jednostce urbanistycznej „E” – Poniatów.

Przedkładany do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

W dniu 1 grudnia 2014 r. ukazało się w „Tygodniku Wałbrzyskim” ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, z określonym terminem składania wniosków do planu.

Pismami z dnia 1 grudnia 2014 r. Znak: BUP.6722.6.2014 (DW/12325/12/2014) zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Jednocześnie wystąpiono odrębnymi zawiadomieniami do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Ponadto zwrócono się do poszczególnych instytucji i organów o udzielenie informacji na temat oczekiwań i zamierzeń inwestycyjnych w obszarze opracowania projektu planu.

Do opracowanego projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Pismami z dnia 12 maja 2015 r. Znak BUP.6722.6.2015 wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu, który po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca 2015 r. do 3 sierpnia 2015 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 10 lipca 2015 r. Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w terminie do 17 sierpnia 2015 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zmianami), informuję:

1. Udział społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zmianami), został, zgodnie z art. 54 ust. 3 w/w ustawy, zapewniony stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r.

2. Obszar objęty postępowaniem dotyczącym strategicznych ocen oddziaływania na środowisko charakteryzuje się następującymi zasobami środowiska, mającymi wpływ na rozwiązania projektu planu miejscowego:

1) obszar obejmuje tereny nie zainwestowane, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej; przeważającą część obszaru zajmują tereny rolnicze, z zadrzewieniami śródpolnymi i łąkami (54,7 ha, tj. 71% pow. planu); pozostałe użytkowanie: lasy (13 ha, tj. 17,3% pow. planu), nieużytki, drogi, wody (9 ha, tj. 11,7% pow. planu); przeważają gleby klasy IVa i IVb z nielicznymi enklawami gleb klasy III;

2) oś przyrodniczą stanowi ciek (dopływ do strumyka Poniatówka) z niezbyt głęboko wciętą doliną i skromnie wykształconą obudową biologiczną (z nielicznymi drzewami); zidentyfikowany ciek wodny, jako element przyrodniczy, przyjęto do bezwzględnej ochrony;

3) występuje zróżnicowane ukształtowanie terenu, z terenami o wystawie południowej w południowo-wschodniej części obszaru (teren opadającym kierunku zabudowy przy ul. Orkana) i z terenami o wystawie północnej w północno-zachodniej części obszaru planu; w ukształtowaniu terenu występują nieliczne tereny o spadkach powyżej 10%; wypłaszczenia o spadkach do 5% stanowią tereny do wykorzystania w formie naturalnych platform terenu pod lokalizację obiektów przemysłowych;

4) brak wyróżniających się elementów środowiska przyrodniczego, z wyjątkiem zlokalizowanego od strony granicy miasta lasu podlegającego bezwzględnej ochronie;

5) na objętym opracowaniem obszarze nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody; natomiast z pośród występujących w otoczeniu planu obszarów Natura 2000, najbliższe położone (w odległości do 10 km od granic planu) znajdują się:

- OSO Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie PLB020010 (w odległości 5,89 km),
- SOO Przełomy Pełcnicy pod Książem PLH020020 (w odległości 5,26 km),
- SOO Ostoja Nietoperzy Gór Sowich PLH020071 (w odległości 5,63 km),
- SOO Masyw Chełmca PLH020057 (w odległości 6,49 km),
- SOO Góry Kamienne PLH020038 (w odległości 6,58 km),
- SOO Dobromierz PLH020034 (w odległości 8,24 km).

3. W czasie trwania procedury opracowania planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (RDOŚ: pismo nr WSI.411.459.2014.JN z dnia 2 stycznia 2015 r., PPIS: pismo nr PSSE/ZNS/623-02-01/AS/14-15 z dnia 13 stycznia 2015 r.) oraz opinię RDOŚ (pismo: WSI.410.244.2015.KM z dnia 17 czerwca 2015 r.) i opinię PPIS (pismo Znak: PSSE/ZNS/623-01-06/AS/15 z dnia 17 czerwca 2015 r.). Ponadto projekt planu został przedłożony do zaopiniowania do Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska oraz do Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Swoje stanowisko Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska przedstawił w piśmie z dnia 21 maja 2015 r. Znak DW-DI.7040.44.2014.Ip.

4. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach 6 lipca 2015 r. do 3 sierpnia 2015 r. uwag nie wniesiono.

5. Postępowania transgranicznego nie przeprowadzono.

6. Zakłada się kontrolę realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego poprzez ocenę jego aktualności, przewidzianą w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zapisem, Prezydent przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miejskiej. Monitoring

prorowadzony przez Prezydenta powinien bazować na monitoringu z niższych etapów poziomu inwestycyjnego (np.: decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy decyzji budowlanych), które pozostają w dyspozycji RDOŚ, wojewodów, starostów czy dyrektora RDLP, a także na monitoringu prowadzonym przez WIOŚ w ramach państwowego monitoringu środowiska.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Wałbrzycha uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000.
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.
4. Załącznik nr 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Wałbrzycha

**Maria Anna Romańska**