

**UCHWAŁA NR XII/158/2015
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 24 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Wysockiego
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 LVIII/596/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Wysockiego 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 ulicy Wysockiego 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 ulicy Wysockiego 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 powinno 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, z zastrzeżeniami i warunkami zawartymi w rozdziale 2, przeznaczenie terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) działalności biurowej,
 - b) handlu detalicznego,
 - c) gastronomii,

- d) usług turystyki,
 - e) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
 - f) usług informatycznych i łączności,
 - g) poligrafii, reklamy, wystawiennictwa i działalności targowej,
 - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - i) kultury i rozrywki,
 - j) nauki i badań (laboratoria, audytoria),
 - k) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych - usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - l) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych –piekarnia, cukiernia,
 - m) obsługi, sprzedaży i naprawy samochodów i motocykli,
 - n) dystrybucji produktów naftowych (stacje paliw);
 - o) usług publicznych, w zakresie: sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, administracji publicznej, łączności, usług pocztowych, bezpieczeństwa publicznego;
- 6) **teren zabudowy produkcyjno-usługowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
 - b) zabudowę usługową;
- 7) **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę usługową;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **wysokość elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu płaskiego, którego kąt nachylenia połaci dachowej jest mniejszy od 12°;
- 12) **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.

Rozdział 2.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), infrastruktura drogowa i garaże, zieleń urządzona, mała architektura oraz tablice i urządzenia reklamowe.

2. Dopuszcza się lokalizację usług w zakresie określonym w §2 pkt. 5 lit. a – m.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1PU – 4PU** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), infrastruktura drogowa i garaże, zieleń urządzona, mała architektura oraz tablice i urządzenia reklamowe.

2. Dopuszcza się lokalizację usług w zakresie określonym w §2 pkt. 5 lit. a – n.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), infrastruktura drogowa i garaże, zieleń urządzona, mała architektura oraz tablice i urządzenia reklamowe.

2. Dopuszcza się lokalizację usług w zakresie określonym w §2 pkt. 5 lit. a – m.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KS i 2KS** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, budowle ochronne i mała architektura oraz tablice i urządzenia reklamowe.

2. Dopuszcza się lokalizację usług w zakresie określonym w §2 pkt. 5 lit. a, b, c, m i o.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi komunikacji samochodowej – garaże;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), infrastruktura drogowa.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4KS** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi komunikacji samochodowej – parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, mała architektura oraz tablice i urządzenia reklamowe.

2. Dopuszcza lokalizację usług w zakresie określonym w §2 pkt. 5 lit. a, b, c.

3. Ustala się zakaz lokalizacji stacji paliw.

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

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

§ 11. 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. Wysockiego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), przedmioty, obiekty i elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, zieleń urządzona.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy dojazdowej D1/2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej), przedmioty, obiekty i elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej, zieleń urządzona.

§ 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. Teren oznaczony symbolem MNU podlega ochronie przed uciążliwością hałasem jak teren mieszkaniowo-usługowy. Pozostałe tereny wyznaczone w planie miejscowym nie podlegają ochronie przed hałasem.

2. Obowiązujący układ zieleni szpalerowej na terenach 1MNU, 1PU, 1U, 3U, 4KS oznaczono na rysunku planu miejscowego.

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

4. Uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej oraz funkcjonowania obiektów i instalacji infrastruktury technicznej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą oraz użytkownik obiektów i instalacji infrastruktury technicznej posiada tytuł prawny, a w przypadku linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, poza określoną na rysunku planu granicę ich pasa technologicznego.

5. W obszarze planu miejscowego wyklucza się lokalizację:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujących:
 - a) instalacje związane z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów,
 - b) punkty zbioru lub przeładunku złomu,
 - c) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych.

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

7. 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.

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

§ 16. 1. Obszar opracowania planu w całości znajduje się w granicach złoża węgla kamiennego Julia (kod złoża: WK 579).

2. 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, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17. 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.

§ 18. 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 5.

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

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

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej 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. Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.

5. Na dachach budynków oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

6. W obszarze planu wyklucza się lokalizacje wolnostojących zespołów garaży boksowych lub pojedynczych garaży boksowych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1MNU i 3KS.

§ 20. Elewacje budynków zlokalizowanych na terenach 1U, 3U oraz 1PU – 4PU kształtować z zachowaniem następujących zasad:

- 1) na elewacji stosować materiały obejmujące: cegłę klinkierową, przeszklenia, wykładziny kamienne, elementy konstrukcyjne i wykończeniowe metalowe (w tym z blachy stalowej lub miedzianej), drewno, tynki, surowy beton;
- 2) powierzchnia elewacji z cegły klinkierowej i ze szkła nie może zajmować łącznie mniej niż 75% powierzchni każdej elewacji, przy czym powierzchnia przeszkłona nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni elewacji, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) do pokrycia dachu stromeego stosować blachę płaską koloru stalowego, szarego lub grafitowego;
- 4) dopuszcza się w dachu elementy przeszkłone – świetliki, szedy, przeszkłone połacie dachu;
- 5) stosować cegłę klinkierową koloru czerwonego;
- 6) dopuszcza się akcenty architektoniczne, w tym strefy wejściowe w konstrukcji stalowej, betonowej lub murowanej, przy czym powierzchnia przeszkłona nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni strefy wejściowej lub akcentu architektonicznego.

§ 21. Ustala się następujące zasady kształtowania tablic i urządzeń reklamowych w obszarze planu z wyjątkiem obiektów i nośników informacji wizualnej, lokalizowanych w obszarze przestrzeni publicznych:

- 1) maksymalna wysokość związanych z gruntem, wolnostojących tablic reklamowych i szyldów oraz drogowskazów, słupów ogłoszeniowych, liczona od poziomu terenu, nie może przekroczyć 3,5 m;
- 2) maksymalna całkowita wysokość obiektów przestrzenno-architektonicznych, w tym pylonów, służących umieszczeniu znaku firmowego lub logo firmy, nie może przekroczyć 4 m;
- 3) maksymalna powierzchnia drogowskazów nie może być większa niż 0,50 m²;
- 4) maksymalna powierzchnia wolnostojących, związanych z gruntem, tablic reklamowych i szyldów nie może być większa niż 0,80 m²;
- 5) maksymalna powierzchnia rzutu słupów ogłoszeniowych nie może przekroczyć 1,1 m²;
- 6) najbliższą odległość wolnostojących tablic, szyldów oraz obiektów przestrzenno-architektonicznych służących umieszczeniu znaku firmowego lub logo firmy (pylonów) od dróg publicznych, określają linie zabudowy wyznaczone w planie;
- 7) najmniejsza odległość między poszczególnymi wolnostojącymi nośnikami reklamy i informacji, powinna wynosić:
 - a) między słupami ogłoszeniowymi: 150 m,
 - b) między drogowskazami: 30 m,
 - c) między obiektami przestrzenno-architektonicznymi, w tym pylonami, służącymi umieszczeniu znaku firmowego lub logo firmy: 100 m;
 - d) między tablicami reklamowymi i szyldami: 50 m.
- 8) umieszczane na budynkach tablice, szyldy oraz napisy z liternictwa przestrzennego i znaki firmowe (logo firmy) dostosować do kompozycji i elementów architektonicznego ukształtowania elewacji budynków;
- 9) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów nośników reklam i informacji winny charakteryzować się barwami stonowanymi, harmonizującymi z wystrojem i kolorystyką elewacji.

§ 22. 1. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń.

2. Obowiązują następujące zasady kształtowania ogrodzeń z zastrzeżeniem ust.3:

- 1) ogrodzenia kształtować z przęseł azurowych, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 85% powierzchni ogrodzenia (przęsła),
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 1,3 m;
- 3) dopuszcza się murowaną część ogrodzenia (z wyjątkiem słupów) maksymalnie do wysokości 0,5 m.

3. Ustalenia, o których mowa w ust 2, nie dotyczą terenów ogrodzeń realizowanych wzdłuż terenów oznaczonych symbolami IKS i IE.

4. Wyklucza się umieszczanie nośników reklamy i informacji na ogrodzeniach.

Rozdział 6.

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

§ 23. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) strefę kontrolowaną istniejących i projektowanych gazociągów – podwyższonego średniego ciśnienia DN500 1,6MPa i gazociągów DN300 0,5MPa – o łącznej szerokości 70 m;
- 2) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenów w granicach oznaczonych stref kontrolowanych oraz pasów technologicznych, określają przepisy odrębne oraz ustalenia planu.

Rozdział 7.

Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNU** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,35;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / atyki budynków, z wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej) oraz garaży i budynków gospodarczych: 10,5 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / atyki budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej) oraz garaży i budynków gospodarczych: 3,5 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budowli infrastruktury technicznej (urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych gazowych i ciepłowniczych), z wyjątkiem masztów i słupów: 1,5 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 11 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 4,5 m;
- 8) dach: płaski;
- 9) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: wolnostojąca;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 16 m,
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0,0 m do 5,0 m.

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

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02 – 2,10;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / atyki, z wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej): 11,5 m;
- 5) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 9 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / atyki budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej): 3,5 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budowli infrastruktury technicznej (urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych gazowych i ciepłowniczych), z wyjątkiem masztów i słupów: 2,5 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 30 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 4,5 m;
- 9) dach: płaski lub stromy; kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12° do 25°;
- 10) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: zarówno wolnostojąca, jak i zwarta;

11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:

- a) na terenie 1PU: 135 m,
- b) na terenie 2PU: 50 m,
- c) na terenie 3PU: 20 m;

12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach:

- a) na terenie 1PU: od 12 m do 28 m,
- b) na terenie 2PU: od 3 m do 6 m,
- c) na terenie 3PU: od 6 m do 35 m.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4PU** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 2,10;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki budynków oraz budowli infrastruktury technicznej, z wyjątkiem masztów i słupów: 12 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 40 m;
- 5) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 4,5 m;
- 6) dach: płaski lub stromy; kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12° do 25°;
- 7) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: zarówno wolnostojąca, jak i zwarta;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 50 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach: od 2 m do 6 m.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 2,0;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki, z wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej): 10,5 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej): 3,5 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budowli infrastruktury technicznej (urządzeń i instalacji wodociagowych, kanalizacyjnych gazowych i ciepłowniczych), z wyjątkiem masztów i słupów: 2,5 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 25 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 4,5 m;
- 8) dach: stromy; dopuszcza się dach płaski lub taras na powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12° do 25°;
- 10) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: zarówno wolnostojąca, jak i zwarta;
- 11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 50 m,
- 12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 7 m do 44 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **2U** i **3U** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,95;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;

- 4) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / atyki, z wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej): 8,5 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / atyki budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej): 3,5 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budowli infrastruktury technicznej (urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych gazowych i ciepłowniczych), z wyjątkiem masztów i słupów: 1,5 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 11 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 4,5 m;
- 8) dach: stromy; dopuszcza się dach płaski lub taras na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) kąt nachylenia połaci dachu stromeego: od 12° do 25°;
- 10) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: zarówno wolnostojąca, jak i zwarta;
- 11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 20 m,
- 12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach:
 - a) na terenie 2U: od 10 m do 13 m,
 - b) na terenie 3U: 6 m do 27 m.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KS** i **2KS** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,15;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / atyki, z wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej): 10,5 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / atyki budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej): 3,5 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budowli infrastruktury technicznej (urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych gazowych i ciepłowniczych) oraz budowli ochronnych i małej architektury, z wyjątkiem masztów i słupów: 4,5 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 25 m;
- 7) dach: stromy; dopuszcza się dach płaski lub taras na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu stromeego: od 12° do 25°;
- 9) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: wolnostojąca;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 30 m,
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach:
 - a) na terenie 1KS: od 3 m do 78 m,
 - b) na terenie 2KS: od 3 m do 6 m.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3KS** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,45 – 1,00;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 1,00;
- 3) maksymalna wysokość elewacji / atyki budynku: 3,5 m;
- 4) maksymalna wysokość elewacji budowli infrastruktury technicznej (urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych gazowych i ciepłowniczych), z wyjątkiem masztów i słupów: 1,5 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 11 m;
- 5) dach płaski;

- 6) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: zwarta;
- 7) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 3,5 m,
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości 0 m od dróg.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4KS** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,15;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki, z wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej): 5,5 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki budynków infrastruktury technicznej (stacji transformatorowej): 2,5 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budowli infrastruktury technicznej (urządzeń i instalacji wodociagowych, kanalizacyjnych gazowych i ciepłowniczych), z wyjątkiem masztów i słupów: 1,5 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 8 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 4,5 m;
- 8) dach: stromy; dopuszcza się dach łaski lub teras na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12° do 25°;
- 10) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: wolnostojąca;
- 11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 18 m,
- 12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6 m do 45 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1E** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,80;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
- 4) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki budynków: 10,5 m;
- 5) maksymalna wysokość elewacji budowli infrastruktury technicznej, z wyjątkiem masztów i słupów: 12 m; maksymalna wysokość masztów i słupów: 45 m;
- 6) dach: płaski lub stromy; kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 10° do 25°;
- 7) charakter / rodzaj zabudowy usytuowanej w linii zabudowy: wolnostojąca, jak i zwarta;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 50 m,
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 2 m do 78 m.

Rozdział 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 33. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD.

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) znaki informujące o formie ochrony zabytku;
- d) wiaty przystankowe i urządzenia obsługi komunikacji publicznej,
- e) obiekty małej architektury,
- f) komponowane zespoły zieleni (niskiej i wysokiej),
- g) obiekty infrastruktury drogowej, występujące poza elementami przekroju drogowego, wymagane przepisami odrębnymi.

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

- 1) w pasie drogowym wszelkie obiekty i urządzenia lokalizować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) układy zieleni kształtować z elementów zieleni niskiej i wysokiej, skomponowanych w formie szpalerów i ciągów zieleni;
- 3) obiekty infrastruktury drogowej, występujące poza elementami przekroju drogowego dróg publicznych, zróżnicować rodzajem materiału nawierzchni;
- 4) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury nie może przekroczyć 3,5 m;
- 5) wymiary wiat przystankowych i urządzeń obsługi komunikacji, nie mogą przekroczyć:
 - a) 3,5 m wysokości,
 - b) 25 m² ich powierzchni zabudowy;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budowli infrastruktury technicznej (urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych i ciepłowniczych), z wyjątkiem masztów i słupów, nie może przekroczyć 1,8 m, a maksymalna wysokość masztów i słupów nie może przekroczyć 12 m.

4. Na terenach, których mowa w ust 1, wyklucza się lokalizację wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o charakterze komercyjnym, z wyjątkiem obiektów i nośników informacji wizualnej, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości,
- 2) minimalna powierzchnia działki: 10 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 3 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 90°.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 35. Na obszarze planu miejscowego nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

2. Określa się następujące szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- 1) droga 1KDZ: od 21 m do 25 m (w granicach istniejącego pasa drogowego);
- 2) droga 2KDL: od 8 m do 18 m (w granicach istniejącego pasa drogowego);

- 3) droga 3KDD: od 12 m do 16 m;
- 4) droga 1KDW: od 10 m do 15 m;
- 5) droga 2KDW: od 8 m do 30 m.

3. W pasie drogowym lokalizować określone przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego, a także znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

4. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych;
- 2) przedmiotów, obiektów i elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej.

5. Szerokość jezdni zlokalizowanych w pasach drogowych dróg oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW, nie może być mniejsza niż 5 m.

6. Parametry przedmiotów, obiektów i elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej oraz budowni infrastruktury technicznej, określa §33.

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

2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie,
- 2) na potrzeby zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1m.p./10 stanowisk pracy;
- 3) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 mp/30m² p.u.;
- 4) na potrzeby terenów oznaczonych symbolem 1KS i 2KS – 1 miejsce postojowe / 500 m² powierzchni terenu 1KS i 2KS.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 1KS i 2KS minimalną liczbę stanowisk autobusowych ustalić w oparciu o wskaźnik: 1 miejsce postojowe / 25000 m² powierzchni terenu 1KS i 2KS.

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

5. Miejsca parkingowe na terenach wyznaczonych w planie realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki budowlanej, jak i w garażach podziemnych i nadziemnych (przybudowanych lub wbudowanych w budynki zlokalizowane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego), z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Na terenach oznaczonych symbolami 1MNU i 3KS, dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży boksowych – pojedynczych lub w zespołach.

7. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie wynajętych miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 4KS.

8. Obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarze pasa drogowego dróg publicznych, oznaczonych symbolem 1KDZ i 2KDL.

§ 38. 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 cieku lub gruntu – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego;
- 5) dostawę (do celów produkcyjnych i grzewczych) gazu ziemnego z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego;

- 6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
- 7) dostawę 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.

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, w tym z urządzeń fotowoltaicznych i innych wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

§ 39. 1. Ustala się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej (urządzeń i przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i ciepłych oraz telekomunikacyjnych) oraz budowę nowych jej elementów 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.

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

4. Dopuszcza się napowietrzne lub kablowe przewody sieci elektroenergetycznej niskiego, średniego i wysokiego napięcia.

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. Wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych 10 kV i 20 kV (kablowych i napowietrznych) oraz przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych zachować wolny od zabudowy i dostępny dla prowadzenia prawidłowej eksploatacji linii pas terenu. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa sieci odległości zabudowy określają przepisy odrębne.

§ 40. 1. Istniejącą linię elektroenergetyczną o napięciu 110 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 40 m, oznaczono na rysunku planu.

2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę linii.

3. W pasie technologicznym o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii) ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i zasad prawidłowej eksploatacji linii – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) istniejący gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN500 1,6MPa;
- 2) projektowany gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN300;
- 3) istniejące gazociągi DN300 0,5MPa;
- 4) strefę kontrolowaną gazociągów, o łącznej szerokości 70 m.

2. Warunki zagospodarowania terenów w strefie kontrolowanej określają przepisy odrębne.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 42. 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

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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



Przewodnicząca Rady Miejskiej
Wałbrzycha

Maria Anna Romańska