

Projekt

z dnia 14 sierpnia 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulic Lubelskiej – Piotra Wysockiego
w Wałbrzychu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), a także w związku z Uchwałą Nr IX/124/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Lubelskiej - Piotra Wysockiego w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza 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 uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Lubelskiej - Piotra Wysockiego w Wałbrzychu, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni około 6,9 ha, położony na północny-zachód od wałbrzyskiej starówki.

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 położonego w rejonie ulic Lubelskiej – Piotra Wysockiego w Wałbrzychu. Rysunek planu miejscowego” – **załącznik nr 1;**
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – **załącznik nr 2;**
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **załącznik nr 3.**

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu typu do 10°** – należy przez to rozumieć dach z połaciami o nachyleniu do 10°, w którym dopuszcza się pokrycie do 15% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 2) **dachu typu 38°-45°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 3) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i określone zasady zagospodarowania, ustalone dla jedno lub wieloelementowego zbioru terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego tym samym członem literowym;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

zagospodarowania, zwanymi dalej liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym i zaliczony do odpowiedniej kategorii terenu, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:

- a) w wyrażeniu „teren górniczy” zaczerpniętym z ustawy Prawo geologiczne i górnicze,
- b) w wyrażeniu „teren zamknięty” zaczerpniętym z przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego,
- c) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,
- d) w wyrażeniach: „zagospodarowania terenu”, „urządzenia terenu”, „użytkowania terenu”, „terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii”, „terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego”, „granice terenów pod budowę obiektów handlowych”, „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych” lub „terenie działalności gospodarczej” w odniesieniu do ograniczeń w strefach ochronnych pomników zagłady - zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **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 przy najniższej położonej części obiektu 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;

6) **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.

5. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej – ze względu na to, że dobra te nie zostały zidentyfikowane na obszarze planu miejscowego;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na to, że te tereny i obszary nie znajdują się w obszarze planu miejscowego;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 4) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeb;
- 5) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeb;
- 6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na to, że w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie zostały przewidziane takie tereny i ich strefy ochronne;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak takich terenów w obszarze planu miejscowego;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów – ze względu na brak takich pomników, ich stref ochronnych oraz ograniczeń w obszarze planu miejscowego.

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

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**, której szczegółowy przebieg określa linia rozgraniczająca, o której mowa w pkt 2, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego;
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 3) **zwykła nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 4) **szczególna nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 5) **strefa ochrony drzewostanu;**
- 6) **granica strefy ochronnej terenu zamkniętego;**
- 7) **zasięg obszaru ogólnodostępnego dla pieszych;**
- 8) **oś gazociągu średniego ciśnienia do 0,5 MPa;**
- 9) **oś magistrali wodociągowej DN 500 mm wraz ze studzienką;**
- 10) **oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 10 kV wraz z pasem technologicznym;**
- 11) **oś podziemnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 10 kV wraz z pasem technologicznym;**
- 12) **istniejący budynek, dla którego wprowadzono szczególne ustalenia;**
- 13) **zasięg obszaru lokalizacji określonych obiektów;**
- 14) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu miejscowego i składające się z dwóch członów:
 - a) pierwszy człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danej kategorii terenu,
 - b) drugi człon symbolu tworzą litery, w dwóch przypadkach oddzielone od siebie przecinkiem, będące symbolem kategorii terenu.

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

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

3. W przypadku granic lub linii, wymienionych w ust. 1, oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami w postaci figur geometrycznych, przebieg granic i linii określa sama linia bez graficznych oznaczeń, z zastrzeżeniem, że dla granicy obszaru objętego planem miejscowym obowiązują ustalenia określone w ust. 1 pkt 1; zasadę określoną w poprzednim ustępie stosuje się odpowiednio.

4. Ustalenia dotyczące obszarów wyznaczonych granicami lub liniami, o których mowa w poprzednim ustępie, obowiązują po stronie dodatkowych graficznych oznaczeń w postaci figur geometrycznych, z zastrzeżeniem, że dla granicy obszaru objętego planem miejscowym obowiązują ustalenia określone w ust. 1 pkt 1.

5. W przypadkach, gdy granicy lub linii, o których mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta granica lub linia stanowi granicę odpowiednio dwóch lub większej liczby wydzieleń.

6. Elementy rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicami obszaru planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie określają lokalizacji obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 3. 1. Sposób zagospodarowania obszaru planu miejscowego i prowadzenia na nim inwestycji winien uwzględniać możliwość występowania gatunków grzybów, roślin i zwierząt, oraz ich siedlisk podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

2. Na obszarach, na których rzeźba terenu wskazuje na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami lub gwałtownymi spływami powierzchniowymi wód, w przyjmowanych rozwiązaniach dotyczących zagospodarowania nieruchomości nakazuje się uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

3. W zasięgu stref ochrony drzewostanu należy zachować nie mniej niż 50% drzew o obwodzie na wysokości 5 cm - mieszczącym się w całości w tym zasięgu - mierzącym 50 cm lub więcej, jeżeli obowiązek ich usunięcia nie wynika z odrębnych przepisów.

4. Jeżeli tereny kategorii „MU” i „UC,KS” i „U” – lub ich części – są lub zostaną faktycznie zagospodarowane pod funkcje i na cele, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, to obszary z takim faktycznym zagospodarowaniem podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

5. Emisje wytwarzane przez istniejące i planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza obszarem, do którego podmiot odpowiedzialny za ich wytwarzanie posiada tytuł prawny.

6. 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.

7. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy sytuować w sposób zabezpieczający właściwe warunki życia, w tym przy zastosowaniu rozwiązań odpowiednio eliminujących przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w przepisach odrębnych; dotyczy to w szczególności emisji powstających w związku z eksploatacją dróg oraz linii kolejowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 4. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 5. 1. Lokalizacja i rozbudowa budynków oraz ich naziemnych części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem następnego ustępu.

2. Jeżeli nie spowoduje to naruszenia przepisów odrębnych i innych ustaleń niniejszej uchwały:

1) na odcinkach, na których zwykła 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) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego zwykłą nieprzekraczalną linią zabudowy – na odległość do 3 m,

c) ryzalitami, pilastrami, kolumnami oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną od strony zwykłej nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tej ściany – na odległości do 1 m;

2) na odcinkach, na których zwykła nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi, dopuszczalne wykroczenie, o którym mowa w poprzednim punkcie, nie może przekraczać 0,3 m i obejmować więcej niż 35% powierzchni elewacji usytuowanej od strony zwykłej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Odcinek, na którym obowiązuje szczególna nieprzekraczalna linia zabudowy nie może być przekraczany żadnymi elementami budynku.

4. Dla budynku zlokalizowanego w sąsiedztwie odcinka szczególnej nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przewidzieć odsunięcie jego najwyższej kondygnacji na odległość nie mniejszą niż 3 m od przebiegu tego odcinka.

5. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny są liniami zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami; dopuszcza się przekraczanie tych linii tylko takimi obiektami, których lokalizacja nie została zakazana po którejsz ze stron tych linii.

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

7. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 20% wysokości tych budynków; nie dotyczy to instalacji odgromowych i służących do odprowadzania wód opadowych.

8. Urządzenia budowlane i instalacje zamontowane na elewacjach budynków lub dachach należy wbudować w obiekty lub odpowiednio obudować, aby wyglądem nie zakłócały walorów estetycznych obiektu.

9. Wysokość urządzeń budowlanych i instalacji, o których mowa w poprzednim ustępie nie może przekraczać:

- 1) wysokości elewacji - jeżeli są na niej zamontowane;
- 2) 4 m - jeżeli są zamontowane na dachu.

10. W przypadkach, gdy zastosowanie ograniczeń określonych w ust. 7 i 9 powodowałoby naruszenie przepisów odrębnych lub obowiązujących norm, dopuszcza się w niezbędnym zakresie przekroczenie tych ograniczeń.

11. Kioski i stragany będące tymczasowymi obiektami budowlanymi dopuszcza się sytuować wyłącznie na terenach kategorii:

- 1) „ZP,US”, „KDZ” i „KDD”;
- 2) „UC,KS”, „U” i „KK” poza strefami ochrony drzewostanu.

12. Ustala się gabaryty tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w poprzednim ustępie, przez określenie ich maksymalnych parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 12 m²;
- 2) maksymalna wysokość – 5 m;
- 3) dach typu 38°-45° lub typu 10°.

13. Wiaty peronowe mogą być sytuowane na terenach kategorii „KK”, a wiaty przystanków autobusowych na terenach dróg publicznych oraz na terenie „1UC,KS”.

14. Ustala się maksymalną wysokość wiat, o których mowa w poprzednim ustępie:

- 1) wiaty peronowej – 7 m;
- 2) wiaty przystanku autobusowego na terenach dróg – 3 m;
- 3) wiat niewymienionych w pkt 1 i 2 – 6 m.

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

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów oraz na terenach kategorii „KK” i terenach dróg - 1 m²;
- 2) na terenach kategorii „MU” i „UC,KS” na inne cele niż wymienione w pkt 1 – 800 m².

16. Powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej, o ile w Dziale II nie ustalono innego procentu tej powierzchni.

Rozdział 5.

Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

§ 6. 1. W odniesieniu do obiektów małej architektury obowiązują następujące regulacje:

- 1) wysokość obiektu małej architektury nie może przekraczać 3 m;
- 2) sytuowanie obiektów małej architektury jest możliwe pod następującymi warunkami:
 - a) nie będzie kolidowało z ruchem wykonywanym na terenach dróg i terenach kategorii „KK” oraz z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) łączna powierzchnia zajęta przez obiekty małej architektury nie zajmie więcej niż:

- 3% na terenach dróg i terenach kategorii „KK”,
- 6% powierzchni działki budowlanej na terenach kategorii niewymienionych w poprzednim tiret.

2. W odniesieniu do szyldów, czyli informacji o działalności prowadzonej przez określony podmiot na danej nieruchomości, jeżeli mają być widoczne z zewnątrz budynku, z zewnątrz innego obiektu, albo z zewnątrz nieruchomości obowiązują następujące regulacje:

- 1) szyld ma być tablicą o grubości nie większej niż 2 cm w formie prostokąta, którego maksymalny wymiar poziomej krawędzi nie może przekraczać 40 cm, przy czym stosunek krawędzi poziomej do pionowej powinien wynosić 1,6:1;
- 2) szyld nie może emitować światła;
- 3) każdy podmiot prowadzący działalność na danej nieruchomości ma prawo do umieszczenia jednego szyldu;
- 4) szyldy mają być sytuowane w odległości nie większej niż 3 m od przeznaczonego dla klientów wejścia do budynku, do innego obiektu albo na nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, o której te szyldy informują.

3. W odniesieniu do tablic reklamowych innych niż szyldy obowiązują następujące regulacje:

- 1) dopuszcza się - przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w następujących punktach - umieszczanie tablic reklamowych wyłącznie na:
 - a) elewacjach budynków,
 - b) na kioskach i straganach, będących tymczasowymi obiektami budowlanymi,
 - c) na wiatach peronowych,
 - d) na wiatach przystanków autobusowych;
- 2) na elewacjach budynków:
 - a) na terenie „IUC,KS” i „IU” mogą zajmować nie więcej niż 40% powierzchni elewacji, w tym mogą przesłaniać tylko 20% powierzchni okien i innych przeszkleń,
 - b) oznaczonych symbolami „B1”, „B2” i „B3” oraz istniejących garażach na terenach „1MU” i „2MU” zakazuje się sytuowania tablic reklamowych,
 - c) na niewymienionych w lit. b budynkach na terenach „2MU” tablice reklamowe mogą zajmować do 10% elewacji, w tym mogą przesłaniać tylko 2% powierzchni okien i innych przeszkleń, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakazuje się przesłaniania tablicami reklamowymi okien i innych przeszkleń:
 - służących mieszkaniom,
 - usytuowanych powyżej 2 kondygnacji nadziemnej;
- 3) na kioskach i straganach, będących tymczasowymi obiektami budowlanymi dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych wyłącznie na pionowych przegrodach lub odchylonych od pionu o nie więcej niż 30°; łączna powierzchnia tych tablic nie może przekraczać 30% jednostronnej powierzchni tych przegród w danym obiekcie;
- 4) w wiatach peronowych dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych wyłącznie na pionowych przegrodach lub odchylonych od pionu o nie więcej niż 30°; łączna powierzchnia tych tablic nie może przekraczać 20% jednostronnej powierzchni tych przegród w danym obiekcie;
- 5) w wiatach przystanków autobusowych dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych wyłącznie na pionowych przegrodach lub odchylonych od pionu o nie więcej niż 30°; łączna powierzchnia tych tablic nie może przekraczać 30% jednostronnej powierzchni tych przegród w danym obiekcie.

4. W zakresie urządzeń reklamowych dopuszcza się jedynie słupy ogłoszeniowe, w odniesieniu do których obowiązują następujące regulacje:

- 1) określa się następujące parametry słupów ogłoszeniowych:
 - a) wysokość może wynosić od 3 do 4 m,
 - b) zewnętrzne obrysy wszystkich przekrojów poziomych muszą mieć kształt okręgu, którego:

- minimalna średnica nie może wynosić mniej niż 1,2 m do wysokości 2,5 m,
- maksymalna średnica nie może przekraczać 2 m;

2) do umieszczania ogłoszeń przewidziane są jedynie powierzchnie pionowe zewnętrzne;

3) ustala się następujące zasady lokalizacji słupów ogłoszeniowych:

- a) mogą być sytuowane na terenach dróg, terenach „KK” oraz na ustalonych na rysunku planu miejscowego obszarach ogólnodostępnych dla pieszych,
- b) łączna powierzchnia rzutu wszystkich słupów ogłoszeniowych nie może przekraczać 3% powierzchni nieruchomości, na której się one znajdują,
- c) minimalna odległość najbliżej położonego elementu słupa ogłoszeniowego od krawędzi jezdni lub skrajni linii kolejowej nie może wynosić mniej niż 6 m,
- d) odległość pomiędzy słupami ogłoszeniowymi, liczona pomiędzy ich najbliżej położonymi elementami nie może wynosić mniej niż 50 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to terenu „1UC,KS”.

5. Słupy ogłoszeniowe, o których mowa w poprzednim ustępie, mogą pełnić dodatkowo inne funkcje, właściwe dla przestrzeni publicznych i innych publicznie dostępnych, takie jak: obudowy urządzeń infrastruktury technicznej, toalety publicznej, punktu dostępu do sieci łączności czy nośnika oświetlenia.

6. Na terenach kategorii „KK” oraz w odległości 20 m od granic tych terenów tablice i urządzenia reklamowe emitujące światło nie mogą powodować zagrożeń dla prowadzących pociągi.

7. W odniesieniu do ogrodzeń wprowadza się następujące regulacje:

- 1) ustala się maksymalną wysokość – 2,2 m;
- 2) powyżej wysokości 1,3 m ogrodzenia mają być ażurowe z przeszwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni tej części ogrodzenia;
- 3) nie ogranicza się możliwości zasłaniania części ażurowej ogrodzenia zielenią, w tym żywopłotem;
- 4) nie ukryte pod powierzchnią gruntu części nowych ogrodzeń należy wykonywać wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub siatek metalowych;
- 5) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń w zasięgu wyznaczonych na rysunku planu miejscowego obszarów ogólnodostępnych dla pieszych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 7. 1. Linie rozgraniczające tereny mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalenia i podziału ma umożliwiać przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. W wyniku scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla nieoznaczonych na rysunku planu miejscowego dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla dojazdów, a także na oznaczonych na rysunku planu miejscowego terenach kategorii „KK” oraz 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: „UC,KS”, „MU” oraz „ZP,US”:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;

- 3) na terenie kategorii „U”:
- a) minimalna powierzchnia działki – 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 30°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie określone w innych paragrafach

§ 8. 1. Na obszarze planu miejscowego występują – wynikające z odrębnych przepisów - ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia do 0,5 MPa o szerokości 1 m.

2. Ze względu na przebiegi poniższych sieci infrastruktury technicznej, wskazanych na rysunku planu miejscowego, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w pasie technologicznym:

- 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 10 kV – w odległości do 11 m od osi linii;
- 2) podziemnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 10 kV – w odległości do 1 m od osi linii.

3. Do czasu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 10 kV, w jej pasie technologicznym nie należy podejmować działań, które zagrażałyby znajdującym się w jej sąsiedztwie ludziom oraz właściwemu funkcjonowaniu linii.

4. W granicach pasa technologicznego podziemnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 10 kV oraz w sąsiedztwie magistrali wodociągowej DN 500 mm roboty budowlane należy prowadzić w sposób umożliwiający jej właściwe funkcjonowanie.

5. Należy także uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z sąsiedztwa innych urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli nie mają one być zlikwidowane lub przeniesione.

6. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji:

- 1) stacji paliw płynnych, w tym na gaz płynny;
- 2) kempingów i pól biwakowych;
- 3) spopielarni zwłok;
- 4) elektrowni wiatrowych oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2017 r. poz. 1148, z późn. zm.);
- 5) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z wykorzystywaniem odpadów.

7. Przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego, linie rozgraniczające terenu kategorii „UC,KS” są granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

8. W zasięgu terenów kategorii „KK” oraz w jego sąsiedztwie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o transporcie kolejowym.

9. Zewnątrz linie rozgraniczające terenów: „1KK”, „2KK” i „3KK” są granicami terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego dla spraw transportu.

10. W strefie ochronnej terenu zamkniętego, o którym mowa w poprzednim ustępie zakazuje się wprowadzania sposobów zagospodarowania, które kolidowałyby z bezpieczeństwem ruchu kolejowego.

11. Obejmuje się granicą rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zespół wszystkich terenów kategorii: „UC,KS”, „KDZ”, „KDL” i „KDD”.

12. Obejmuje się granicą rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zespół wszystkich terenów kategorii „KK”.

Rozdział 8.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 9. 1. Na terenach kategorii: „MU”, „UC,KS”, „U” i „ZP,US” – z zastrzeżeniem następnych ustępów - ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) w odniesieniu do niezainwestowanych obszarów lub ich fragmentów dopuszcza się ich użytkowanie w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych na danym terenie lub w sąsiedztwie;
- 2) należy przyjąć standardy jakości środowiska nie niższe niż dla przeznaczenia docelowego;
- 3) obszary wykorzystywane tymczasowo jako zaplecze prac budowlanych po zakończeniu realizacji inwestycji, z którą zaplecze prac budowlanych było związane, jeżeli nie będzie w jego zasięgu wprowadzone przeznaczenie określone w planie miejscowym, należy przywrócić użytkowanie sprzed rozpoczęcia inwestycji.

2. W ramach tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu „IUC,KS” dopuszcza się lokalizację następujących obiektów:

- 1) dojazdy i przejścia piesze wraz z urządzeniami i budowlami zapewniającymi możliwość pokonywania przeszkód terenowych;
- 2) parkingi, w tym dla samochodów;
- 3) przystanki komunikacji zbiorowej;
- 4) wiaty, stragany i obiekty kontenerowe, służące obsłudze węzła intermodalnego, w tym z usługami handlu i gastronomii.

3. W ramach tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zakazuje się wznoszenia budynków.

4. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu mogą być realizowane do czasu wprowadzenia docelowego przeznaczenia terenu, nie dłużej jednak niż do 1 stycznia 2021 r.

5. W przypadku, gdy na danym terenie realizowana będzie inwestycja związana z docelowym przeznaczeniem terenu, tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, w części w której koliduje z tą inwestycją, winien być przeniesiony lub zlikwidowany przed jej rozpoczęciem.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także wiążące się z nimi szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 10. 1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o:

- 1) państwową linię kolejową nr 274 relacji Wrocław Świebodzki – Zgorzelec na terenach kategorii „KK”;
- 2) drogi publiczne na terenach:
 - a) „IKDZ” – fragment ulicy Piotra Wysockiego,
 - b) „IKDL” – fragmenty ulic Mazowieckiej i Lubelskiej.

2. Warunkiem zapewnienia powiązań, o których mowa w poprzednim ustępie jest utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego tych elementów układu komunikacyjnego.

3. Tereny kategorii „KK” przeznacza się **dla linii kolejowej oraz towarzyszących obiektów i urządzeń, w tym służących obsłudze podróźnych.**

4. W odniesieniu do terenów kategorii „KK” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację przystanku kolejowego, z peronami, przejściami między nimi i ciągami pieszymi, zapewniającymi połączenie z sąsiadującymi terenami i obszarami usytuowanymi poza granicami planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną linii kolejowej;
- 3) dopuszcza się przekraczanie linii kolejowej przez drogi publiczne:
 - a) na terenie „IKK” w formie przejazdu kolejowego,

- b) na terenie „3KK” na wiadukcie kolejowym;
- 4) na terenie „3KK” dopuszcza się rozbudowę istniejącego wiaduktu, budowę kładek nad linią kolejową dla przejść pieszych i ścieżek rowerowych oraz schodów, wind i pochylni, zapewniających wymianę ruchu pieszych pomiędzy poziomem peronów a poziomem wiaduktu lub poziomami wiaduktu i kładek;
- 5) dopuszcza się przekraczanie linii kolejowej sieciami infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 6) dopuszcza się budowę lub przebudowę wiaduktów nad linią kolejową oraz tuneli pod linią kolejową;
- 7) na terenie „2KK” należy wprowadzić wiaty peronowe i windy lub pochylnie, ułatwiające osobom niepełnosprawnym przemieszczanie się pomiędzy peronami oraz pomiędzy peronami a terenem „1UC,KS”.

5. Granicą terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest zewnętrzna linia rozgraniczająca, obejmująca grupę wszystkich terenów kategorii „KK”.

6. Teren kategorii „KDZ”, oznaczony jako „1KDZ”, przeznaczają się **dla drogi publicznej klasy zbiorczej**.

7. W odniesieniu do terenu „1KDZ” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się następujące parametry:
 - a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 2, w tym nie mniej niż jeden po każdej stronie jezdni,
 - b) minimalna liczba chodników – 2,
 - c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,7 m,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających – od 25 m do 30 m;
- 2) parametry określone w pkt 1 lit. a i b dotyczą całego przekroju drogi, zatem w obszarze planu miejscowego obowiązują w pełni tylko na fragmencie obejmującym cały jej przekrój, natomiast określone w pkt 1 lit d dotyczą tylko obszaru drogi w granicach planu miejscowego.

8. Tereny kategorii „KDL” przeznaczają się **dla dróg publicznych klasy lokalnej**.

9. W odniesieniu do terenu „1KDL” ustala się następujące parametry:

- 1) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 2;
- 2) minimalna liczba chodników – 2;
- 3) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,7 m;
- 4) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających – 56 m .

10. Skrzyżowanie na terenie „2KDL” ma mieć formę ronda.

11. W odniesieniu do terenu „2KDL” ustala się następujące parametry:

- 1) minimalna zewnętrzna średnica ronda – 35 m;
- 2) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,7 m;
- 3) minimalna szerokość - 12 m.

12. Teren kategorii „KDD”, oznaczony symbolem „1KDD”, przeznaczają się **dla drogi publicznej klasy dojazdowej**.

13. W odniesieniu do terenu „1KDD” ustala się następujące parametry:

- 1) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 2;
- 2) minimalna liczba chodników 2;
- 3) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,7 m;
- 4) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m.

14. Na terenie „1KDD” ustala się obowiązki wykonania:

- 1) zatoki dla przystanków autobusowych o łącznej długości co najmniej 76 m;
- 2) zatoki postojowej dla co najmniej 4 taksówek.

15. Teren kategorii „KDW”, oznaczony symbolem „1KDW”, przeznaczona się dla drogi wewnętrznej.

16. W odniesieniu do terenu „1KDW” ustala się następujące parametry:

- 1) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 2;
- 2) minimalna liczba chodników – 0;
- 3) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,7 m;
- 4) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających – 40 m.

17. Na terenie „1KDW”, pod jezdnią, wzdłuż przejścia, które ma być wykonane w zasięgu obszaru „a4”, w pasach o maksymalnej głębokości do 15 m, dopuszcza się lokalizację lokali przeznaczonych dla usług i urządzeń infrastruktury technicznej.

18. Na całym obszarze planu miejscowego dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych i ciągów rowerowych, jeżeli nie zagraża to bezpieczeństwu, w tym bezpieczeństwu ruchu odbywającego się na terenach kategorii „KK” i na terenach dróg.

19. Ustala się następujące parametry ciągów pieszych i ciągów rowerowych:

- 1) minimalna szerokość ciągu rowerowego:
 - a) 1,5 m - gdy jest on jednokierunkowy,
 - b) 2,0 m - gdy jest on dwukierunkowy,
 - c) 2,5 m - gdy z ciągu jednokierunkowego mogą korzystać piesi,
 - d) 3,0 m - gdy z ciągu dwukierunkowego mogą korzystać piesi;
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszego - 1,5 m, z zastrzeżeniem odrębnych przepisów;
- 3) minimalna wysokość skrajni nad ciągiem pieszym i rowerowym - 2,5 m.

20. W zakresie ciągów rowerowych należy:

- 1) utrzymać ciąg rowerowy wzdłuż ulicy na terenie „1KDW” na odcinkach, na których ten ciąg przebiega w zasięgu obszaru planu miejscowego;
- 2) poprowadzić ciąg rowerowy na terenie „1UC,KS” w taki sposób, aby:
 - a) łączył się z ciągiem rowerowym na działce nr 256/2 obręb Nowe Miasto Nr 21, znajdującej się poza granicą planu miejscowego,
 - b) prowadził do przewidzianego dla klientów wejścia do budynku na terenie „1UC,KS”, z zastrzeżeniem, że odległość od wejścia do budynku do ciągu rowerowego - uzupełnionego parkingami dla rowerów z co najmniej 30 miejscami parkingowymi - nie będzie większa niż 30 m.

21. Obowiązuje realizacja następujących powiązań komunikacyjnych:

- 1) przejścia łączącego wschodni peron z ulicą na terenie „1KDL” przez tereny „2KK” i „1KK” oraz ewentualnie obszar ogólnodostępny dla pieszych wyznaczony na terenie „1MU”;
- 2) na obszarze „a1” - przejścia podziemnego lub częściowo podziemnego łączącego perony na terenie „2KK” z budynkiem na terenie „1UC,KS”;
- 3) na obszarze „a2” - przejścia łączącego wschodni peron na terenie „2KK” z budynkiem na terenie „1UC,KS” w formie kładki;
- 4) na obszarze „a3” - przejścia łączącego teren „1KDW” z budynkami na terenie „1UC,KS” w formie kładki;
- 5) przejścia z peronów na terenie „2KK” na usytuowany na terenie „3KK” wiadukt lub kładkę wniesioną ponad linią kolejową;
- 6) na obszarze „a4” - przejścia z działki nr 256/2 obręb Nowe Miasto Nr 21, znajdującej się poza granicą planu miejscowego do przewidzianego dla klientów wejścia do budynku na terenie „1UC,KS”; to przejście ma mieć – wraz z ciągiem rowerowym – szerokość nie mniejszą niż 10 m.

22. Powiązania komunikacyjne, o których mowa w poprzednim ustępie, winny być dostępne także dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich, a ich szerokość nie może być mniejsza niż 5 m, z zastrzeżeniem pkt 6 w poprzednim ustępie.

23. Dla dojazdów dopuszczonych w niniejszym planie miejscowym ustala się minimalną szerokość 5 m.

24. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach, na których dopuszczono je w Dziale II.

25. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych, w tym przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) 0,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie w budynkach oznaczonych symbolami: „B1”, „B2” i „B3”;
- 2) 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie w budynkach nie wymienionych w pkt 1;
- 3) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
- 4) 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe w obiektach hotelowych;
- 5) 1 miejsce parkingowe na 4 stanowiska pracy w obiektach biurowych, administracyjnych, edukacji oraz usług kultury;
- 6) 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych innych niż wymienione w pkt 3-5.

26. Dopuszcza się spełnienie wymogu z poprzedniego ustępu w zakresie lokalizacji miejsc parkingowych poprzez usytuowanie tych miejsc na innych działkach niż wymienione w przywołanym ustępie, pod warunkiem, że plan miejscowy to umożliwi, a odległość od obiektu obsługiwanego przez te miejsca nie przekracza 200 m.

27. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce - jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15;
- 2) 2 miejsca - jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40;
- 3) 3 miejsca - jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

28. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów:

- 1) 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
- 2) 2 miejsca parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych i poczekalniach.

§ 11. 1. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg oraz na terenach kategorii „KK”;
- 2) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące liniowym elementom infrastruktury technicznej można lokalizować na obszarach i terenach wymienionych w pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych i przebudowę istniejących 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 inne ustalenia planu miejscowego oraz odrębne przepisy;
- 4) nowe liniowe urządzenia infrastruktury technicznej – z wyjątkiem sieci trakcyjnej kolei - należy realizować jako podziemne bądź ukryte w obiektach budowlanych dopuszczonych niniejszą uchwałą; na terenach dróg i terenach kategorii „KK” także jako naziemne wolnostojące, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcjami komunikacyjnymi tych terenów;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne lub wbudowane w inne obiekty; na terenach dróg i terenach kategorii „KK” także jako wolnostojące, jeżeli nie będzie to kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów;

- 6) przy projektowaniu zabudowy lub zagospodarowania należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanej zabudowy i zagospodarowania z tymi urządzeniami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować;
- 7) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji.

2. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę ma się odbywać poprzez podłączenie do sieci wodociągowej lub poprzez studnie; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do prac gospodarczych lub gaszenia pożarów;
- 2) ścieki komunalne, inne niż wymienione w następnym punkcie, należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków lub - w razie braku technicznych warunków przyłączenia do sieci sanitarnej - postępować z nimi w inny sposób określony przez przepisy odrębne;
- 3) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 4) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy z nimi postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną ma się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 6) zaopatrzenie w gaz należy realizować poprzez podłączenie do sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą może być realizowane, z zastrzeżeniem pkt 10, w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych, w tym wydanych na mocy art. 96 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.);
- 8) parametry sieci infrastruktury technicznej mają zapewniać możliwość obsługi obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:
 - a) wodociągowej – DN 63,
 - b) kanalizacji sanitarnej – DN 150,
 - c) elektroenergetycznej – 230 V,
 - d) gazowej – DN 25,
 - e) ciepłowniczej – DN 20,
 - f) kable elektroenergetyczne i inne - co najmniej jednożyłowe;
- 9) podłączenie sieci infrastruktury technicznej, dopuszczonej na obszarze planu miejscowego, do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić, pod warunkiem, że nie będzie powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;
- 10) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 11) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, mają być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów.

4. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że:

- 1) wszystkie mieszkania winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych;
- 2) wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

Rozdział 10.

Pozostałe granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 12. 1. Cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu złoża węgla kamiennego „Julia” WK 579, z którego zaprzestano wydobywanie kopaliny.

2. Złoże, o którym mowa w poprzednim ustępie, podlega ochronie na mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 11.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. 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.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Tereny kategorii „MU” przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

2. Przez zabudowę mieszkaniowo-usługową, o której mowa w ust. 1, rozumie się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) zabudowę usługową;
- 3) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

3. Na terenach kategorii „MU”, w uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów.

4. Na terenach kategorii „MU” w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² w jednym budynku, z zastrzeżeniem, że w istniejących budynkach oznaczonych symbolami: „B1”, „B2” i „B3” nie dopuszcza się lokalizacji sklepów.

5. Na terenach kategorii „MU” dopuszcza się miejsca parkingowe dla samochodów:

- 1) w formie garaży podziemnych;
- 2) w formie parkingów terenowych;
- 3) w istniejących garażach, bez prawa powiększania ich powierzchni zabudowy i kubatury, a także zmiany funkcji i wysokości.

6. Na terenach kategorii „MU” miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 5, z wyjątkiem garaży podziemnych, mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

7. Na terenie „2MU” w odniesieniu do budynku oznaczonego symbolem „B3” dopuszcza się wyłącznie następujące roboty budowlane: remont lub przebudowę.

8. Prowadzenie innych niż wymienione w poprzednim ustępie prac budowlanych na działce, na której znajduje się budynek oznaczony symbolem „B3” na terenie „2MU” jest możliwe po rozbiórce tego budynku.

9. Na terenie „2MU” w nowych budynkach na cele mieszkaniowe należy przeznaczyć co najmniej 40% powierzchni użytkowej.

10. Na terenach kategorii „MU” zakazuje się wznoszenia budynków gospodarczych.

11. Na terenach kategorii „MU” ustala się gabaryty budynków, poprzez ustalenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku nie może przekroczyć 1450 m², o ile za pomocą nieprzekraczającej linii zabudowy nie ograniczono w większym stopniu tej powierzchni;

- 2) wysokość budynków:
 - a) maksymalna – 16 m,
 - b) minimalna na 80% powierzchni zabudowy budynku – 12 m;
- 3) budynki mają być kryte dachami typu 38°-45°.

12. Na terenach kategorii „MU” określa się następujące regulacje w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:

- 1) pokrycia dachów na co najmniej 85% ich powierzchni, z wyłączeniem powierzchni świetlików dachowych i okien połaciowych, w przypadku:
 - a) dachów typu 10° dopuszcza się:
 - nasadzeniami traw, rozchodników lub innych roślin,
 - materiałami ceramicznymi lub kamiennymi,
 - żwirem lub grysem,
 - b) dachów typu 38°-45° dopuszcza się:
 - ceramiczną dachówką w kolorze czerwonym,
 - imitacja ceramicznej dachówki w kolorze czerwonym;

2) dopuszczalna kolorystyka elewacji:

- a) w kolorze białym, cielistym lub w odcieniach: szarego, żółtego, pomarańczowego, brązowego, lub
- b) pokryte cegłą klinkierową lub płytkami elewacyjnymi imitującymi cegłę w kolorach, o których mowa w lit. a lub w odcieniu czerwonym, lub
- c) pokryte nie barwionym kamieniem naturalnym.

13. Na terenach kategorii „MU” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej, oraz ma uwzględniać ustalenia określone za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy.

14. Na terenach kategorii „MU” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,7-3,0.

15. Na terenach kategorii „MU” powierzchnia biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 15.1. Teren kategorii „UC,KS”, oznaczony symbolem „1UC,KS”, przeznaczony jest dla usług i multimodalnego węzła komunikacyjnego.

2. Na terenie „1UC,KS” dopuszcza się:

- 1) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury.

3. Na terenie „1UC,KS” w ramach usług, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zarówno obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jak i pozostałe.

4. Na terenie „1UC,KS” w ramach multimodalnego węzła komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, należy zapewnić:

- 1) dworzec autobusowy z co najmniej 12 stanowiskami dla autobusów;
- 2) obiekty i urządzenia związane z przystankiem kolejowym zlokalizowanym na terenach kategorii „KK”;
- 3) poczekalnię z miejscami do siedzenia dla co najmniej 100 osób;
- 4) parkingi i garaże dla co najmniej 94 samochodów osobowych, o ile większa liczba nie wynika z ustaleń § 10 ust. 25;
- 5) miejsca i stanowiska do przechowywania rowerów dla co najmniej 100 rowerów, o ile większa liczba nie wynika z ustaleń § 10 ust. 28.

5. Na terenie „1UC,KS” miejsca parkingowe dla samochodów mogą być realizowane w formie:

- 1) garaży wielopoziomowych, w tym podziemnych;
- 2) garaży podziemnych jednopoziomowych;
- 3) parkingów terenowych.

6. Na terenie „1UC,KS” ustala się gabaryty budynków poprzez ustalenie następujących ich parametrów:

- 1) wysokość:
 - a) maksymalna – 24 m,
 - b) minimalna na co najmniej 80% powierzchni zabudowy – 7,5 m;
- 2) dachy typu 10°.

7. Na terenie „1UC,KS” w odniesieniu do pokrycia elewacji budynków wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) na co najmniej 70% ich łącznej powierzchni należy użyć: kamienia naturalnego lub sztucznego, materiałów ceramicznych, paneli aluminiowych perforowanych lub pełnych, szlachetnych tynków, blachy miedzianej lub przeszkleń, z zastrzeżeniem następnego punktu;
- 2) powierzchnia pokryta panelami aluminiowymi nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni elewacji;
- 3) do łącznej powierzchni elewacji, o której mowa w pkt 1 i 2 nie wlicza się otworów, w tym przeszklonych lub zasłoniętych żaluzjami.

8. Na terenie „1UC,KS” dopuszcza się zasłonięcie części elewacji pnącą zielenią.

9. Na terenie „1UC,KS” dachy budynków na co najmniej 85% ich powierzchni – z wyłączeniem powierzchni świetlików dachowych i okien połaciowych – dopuszcza się pokrywać nasadzeniami traw, rozchodników lub innych roślin, materiałami ceramicznymi lub kamiennymi, żwirem lub grysem, a powierzchnie służące do parkowania samochodów dopuszcza się także pokrywać nawierzchniami bitumicznymi.

10. Na terenie „1UC,KS” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 63% powierzchni terenu.

11. Na terenie „1UC,KS” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 1,0-2,0.

12. Na terenie „1UC,KS” powierzchnia biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

13. Przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu należy zapewnić ogólnodostępne pieszce i samochodowe powiązania pomiędzy terenami: „2KK” i „2KDL” przez teren „1UC,KS”.

§ 16. 1. Teren kategorii „U”, oznaczony symbolem „1U”, przeznaczony jest dla zabudowy usługowej.

2. Na terenie „1U”, w uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) miejsc parkingowych dla samochodów.

3. Na terenie „1U” dopuszcza się miejsca parkingowe dla samochodów:

- 1) w formie garaży podziemnych;
- 2) w formie parkingów terenowych.

4. Na terenie „1U” ustala się gabaryty budynków poprzez ustalenie następujących ich parametrów:

- 1) wysokość maksymalna – 20 m;
- 2) dachy typu 10°.

5. Na terenie „1U” dachy budynków na co najmniej 85% ich powierzchni – z wyłączeniem powierzchni świetlików dachowych – dopuszcza się pokrywać nasadzeniami traw, rozchodników lub innych roślin, materiałami ceramicznymi lub kamiennymi, żwirem lub grysem.

6. Na terenie „1U” w odniesieniu do pokrycia elewacji budynków wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) na co najmniej 70% ich łącznej powierzchni należy użyć: kamienia naturalnego lub sztucznego, materiałów ceramicznych, paneli aluminiowych perforowanych lub pełnych, szlachetnych tynków, blachy miedzianej lub przeszkleń, z zastrzeżeniem następnego punktu;
- 2) powierzchnia pokryta panelami aluminiowymi nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni elewacji;
- 3) do łącznej powierzchni elewacji, o której mowa w pkt 1 i 2 nie wlicza się otworów, w tym przeszklonych lub zasłoniętych żaluzjami.

7. Na terenie „1U” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 33% powierzchni terenu.

8. Na terenie „1U” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 1,0-3,0.

9. Na terenie „1U” powierzchnia biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Teren kategorii „ZP,US” oznaczony symbolem „1ZP,US” przeznaczają się dla zieleni urządzonej oraz urządzeń rozrywkowych i sportowych.

2. Na terenie „1ZP,US” zakazuje się zabudowy; dopuszcza się natomiast tymczasowe obiekty budowlane, w tym takie, które mogą zastępować budynki.

3. Na terenie „1ZP,US” powierzchnia biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Na obszarze objętym planem miejscowym tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Mazowieckiej – Bolesława Chrobrego – Piotra Wysockiego w Wałbrzychu, przyjęty Uchwałą Nr XXVI/235/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 213, poz. 2380);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Bolesława Chrobrego-Kolejowej w Wałbrzychu przyjęty Uchwałą Nr IV/43/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 19 lutego 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 744).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

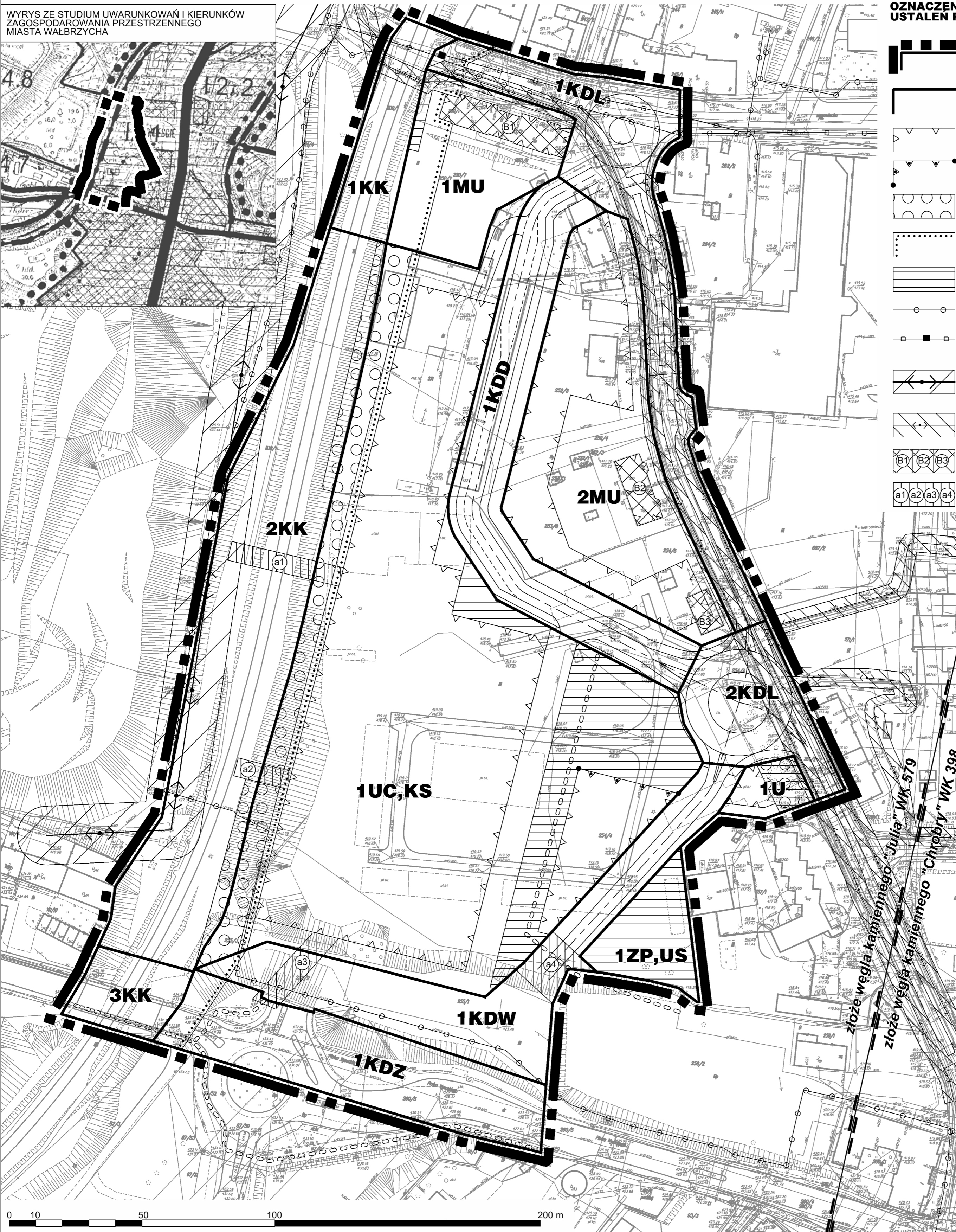
MIASTO WAŁBRZYCH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC LUBELSKIEJ - PIOTRA WYSOCKIEGO W WAŁBRZYCHU

SKALA 1: 1000

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA WAŁBRZYCHA



LEGENDA

OZNACZENIA UMOŻLIWIAJĄCE LOKALIZACJĘ
 USTALEN PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYKŁA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- SZCZEGÓLNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY DRZEWOSTANU
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO
- ZASIĘG OBSZARU OGÓLNODOSTĘPNEGO DLA PIESZYCH
- OŚ GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DO 0,5 MPa
- OŚ MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ DN 500 mm WRAZ ZE STUDZIENKĄ
- OŚ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 10 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- OŚ PODZIEMNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 10 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK, DLA KTÓREGO WPROWADZONO SZCZEGÓLNE USTALENIA
- ZASIĘG OBSZARU LOKALIZACJI OKREŚLONYCH OBIEKTÓW

SYMBOLE KATEGORII TERENÓW

- KK** TERENY DLA LINII KOLEJOWEJ ORAZ TOWARZYSZĄCYCH OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ, W TYM SŁUŻĄCYCH OBSŁUDZE PODRÓŻNYCH
- KDZ** TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDL** TERENY DLA DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD** TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ
- MU** TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- UC,KS** TEREN DLA USŁUG I MULTIMODALNEGO WĘZŁA KOMUNIKACYJNEGO
- U** TEREN DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP,US** TEREN DLA ZIELENI URZĄDZONEJ ORAZ URZĄDZEŃ ROZRYWKOWYCH I SPORTOWYCH

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- PROPONOWANE ROZWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE
- PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGÓW ROWEROWYCH
- GRANICE ZŁÓŻ WĘGLA KAMIENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) **Rada Miejska Wałbrzycha rozstrzyga**, co następuje:

odstępuje się od rozpatrzenia uwag,

ponieważ do projektu miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Lubelskiej – Piotra Wysockiego w Wałbrzychu **nie wpłynęła żadna uwaga.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) **Rada Miejska Wałbrzycha rozstrzyga co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska

3. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. 1. Zadania w zakresie budowy dróg, należących do inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz innych związanych z tymi sieciami przedsięwzięć należących do inwestycji, o których mowa ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328), będą finansowane ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, w tym m.in. gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dopuszczonych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 29 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

§ 6. Przewiduje się, że wszystkie niezbędne zadania z zakresu określonego w § 2 ust. 1 i 2, do których realizacji zobowiązana jest gmina zostaną wykonane w ciągu 30 lat od wejścia w życie planu.

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY NR _____ RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA
z dnia _____ 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w rejonie ulic Lubelskiej – Piotra Wysockiego w Wałbrzychu

I. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego.

Uchwałą Nr IX/124/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 czerwca 2015 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Lubelskiej – Piotra Wysockiego w Wałbrzychu. Projekt planu miejscowego, zainicjowany ww. Uchwałą, zmienia na obszarze objętym tym projektem obowiązujące dokumenty planistyczne:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Mazowieckiej-Bolesława Chrobrego-Piotra Wysockiego w Wałbrzychu, przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XXVI/235/08 z dnia 27 czerwca 2008 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 213, poz. 2380);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Bolesława Chrobrego-Kolejowej w Wałbrzychu przyjęty Uchwałą Nr IV/43/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 19 lutego 2015 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 744),

zwane dalej *obowiązującymi planami miejscowymi*.

Rejon projektu planu miejscowego ma szczególne znaczenie dla rozwoju Wałbrzycha i jego aglomeracji. Dzięki planowanej w tym rejonie lokalizacji przystanku kolejowego „Wałbrzych Centrum” wraz z pozostałymi elementami multimodalnego węzła komunikacyjnego stworzone zostaną warunki do wzmocnienia i unowocześnienia usługowej funkcji rejonu staromiejskiego, a jednocześnie poprawiając funkcjonowanie – także w aspekcie transgranicznym – Aglomeracji Wałbrzyskiej. Obecność multimodalnego węzła przesiadkowego wraz z usprawnieniem funkcjonowania publicznego transportu zbiorowego, stanie się silnym magnesem przyciągającym inwestycje o charakterze usługowym, a wraz z nimi także mieszkaniowym. Te inwestycje będą zatem powstawały zarówno na obszarze projektu planu miejscowego, jak również w pobliżu, a w szczególności na ciągu łączącym Rynek, przez planowany węzeł multimodalny do pobliskiego Centrum Nauki i Sztuki „Stara Kopalnia”. W efekcie realizacja ustaleń projektu planu miejscowego dodatkowo ułatwi i przyspieszy rewitalizację historycznych zespołów śródmiejskich.

Powyższe względy sprawiły, że projekt planu miejscowego z jednej strony winien rezerwować tereny wzdłuż planowanego przystanku na funkcje multimodalnego węzła przesiadkowego (najważniejszego w Aglomeracji Wałbrzyskiej), z zapewnieniem możliwości jego właściwego funkcjonowania, w tym spełnienia pewnych co najmniej minimalnych parametrów, a z drugiej umożliwić realizację różnych funkcji usługowych, a w ich pobliżu także mieszkaniowo-usługowych.

Procedura planistyczna została przeprowadzona w zakresie ustalonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), przy czym nie było potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż na obszarze obejmowanym projektem planu miejscowego nie ma gruntów leśnych, a rolne, gdyby nawet występowały (a nie występują), nie wymagają uzyskiwania takiej zgody, z racji sporządzania planu na obszarze miasta. Wykonano także pełny zakres czynności proceduralnych - w odniesieniu do planów miejscowych - wymaganych przez *ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405).

Zawartość merytoryczna przygotowana została przede wszystkim w oparciu o art. 15 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), ale uwzględniono także odnoszące się do treści planów miejscowych regulacje z innych ustaw.

II. Ustalenia projektu planu miejscowego i zakładany sposób ich realizacji.

Zgodnie z przyjętą polityką miasta obszar projektu planu miejscowego został przeznaczony do przekształceń strukturalnych i rehabilitacji. Zlokalizowany w centrum miasta, choć zurbanizowany, nie pełnił funkcji charakterystycznych dla tego typu lokalizacji. Dlatego, dla podniesienia rangi tego miejsca w projekcie planu miejscowego założono budowę multimodalnego przystanku aglomeracyjnego, składającego się m.in. z: przystanku kolejowego, dworca autobusowego, parkingu wielopoziomowego i centrum handlowego. W związku z tym, dla realizacji tej inwestycji w projekcie planu miejscowego wyznaczono teren kategorii „UC,KS” - dla usług i multimodalnego węzła komunikacyjnego oraz tereny kategorii „KK” – dla linii kolejowej oraz towarzyszących obiektów i urządzeń, w tym służących obsłudze podróżnych.

Aby umożliwić powstanie centrum handlowego w ramach usług – na terenie kategorii „UC,KS” - dopuszczono zarówno obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jak i pozostałe. Natomiast w ramach multimodalnego węzła komunikacyjnego zapewniono: dworzec autobusowy z co najmniej 12 stanowiskami dla autobusów, obiekty i urządzenia związane z przystankiem kolejowym zlokalizowanym na terenach kategorii „KK”, poczekalnie z miejscami do siedzenia dla co najmniej 100 osób, parkingi i garaże dla co najmniej 94 samochodów osobowych, a także miejsca i stanowiska do przechowywania rowerów dla co najmniej 100 rowerów.

Dla uatrakcyjnienia multimodalnego przystanku aglomeracyjnego dopuszczono - na terenie kategorii „UC,KS” - urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz zieleń urządzoną i obiekty małej architektury oraz określając wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy wprowadzono ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów, w tym również poprzez nasadzenia zielenią.

Z związku z położeniem obszaru projektu planu miejscowego w systemie dość istotnych ciągów komunikacyjnych, tj. od północy i od wschodu - odcinek ul. Lubelskiej (droga gminna nr 116741 D), od południa - odcinek ul. Piotra Wysockiego (droga powiatowa 3402 D) i od zachodu - odcinek linii kolejowej nr 274 łączącej Wrocław ze Zgorzelcem, dla umożliwienia dogodnego powiązania komunikacyjnego (drogowego) planowanego multimodalnego przystanku aglomeracyjnego z resztą miasta i regionu, w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny nowych dróg: publicznej klasy dojazdowej – teren kategorii „KDD”, oraz wewnętrznej – teren kategorii „KDW”. Realizacja tych dróg powinna umożliwić połączenie z ul. Lubelską, dla której w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny kategorii „KDL”, oraz z ul. Piotra Wysockiego, dla której w projekcie planu miejscowego wyznaczono teren kategorii „KDZ”. Ponadto w projekcie planu miejscowego ustalono obowiązek realizacji określonych powiązań komunikacyjnych takich jak np. przejścia podziemne lub częściowo podziemne oraz kładki, oznaczonych symbolami: „a1”, „a2”, „a3” i „a4”.

W wyniku realizacji nowych powiązań komunikacyjnych i dróg, przystanku kolejowego, dworca autobusowego, poczekalni i parkingów oraz specjalnych obiektów umożliwiających sprawne poruszanie się pomiędzy nimi, projekt planu miejscowego ma umożliwić powstanie węzła przesiadkowego, który w powiązaniu z wielkopowierzchniowym obiektem handlowym, będzie wzmacniał znaczenie staromiejskiego osiedla usługowego, zarówno w skali miasta, jak i aglomeracji wałbrzyskiej.

Z uwagi na istotę planowanego zamierzenia zespół terenów kategorii: „UC,KS”, „KDZ”, „KDL” i „KDD” w projekcie planu miejscowego objęto granicą rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Natomiast zespół terenów kategorii „KK” objęto granicą rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Dążąc do harmonijnego uzupełniania wałbrzyskiej starówki, na obszarze projektu planu miejscowego przewidziano także tereny, na których będzie zachowana bądź rozwijana zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącymi funkcjami usługowymi, poprzez wyznaczenie terenów „MU”. W celu zapewnienia mieszkańcom godnych warunków życia w projekcie planu miejscowego dopuszczono na tych terenach urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzoną i obiekty małej architektury, a także miejsca parkingowe. Ponieważ na terenach „MU” umożliwiono również rozwój funkcji usługowej,

przesadzono, że w ramach ww. przeznaczenia w jednym budynku dopuszczone będą wyłącznie obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², przy czym w istniejących budynkach oznaczonych symbolami: „B1”, „B2” i „B3” – ze względu na ich charakter - nie dopuszczono lokalizacji sklepów. Te regulacje mają na celu zapewnienie odpowiednich standardów zamieszkiwania, co uzupełniono m.in. zakazem wznoszenia budynków gospodarczych, czy regulacjami dotyczącymi kolorystyki obiektów budowlanych i pokryć dachów.

Realizując zakładane cele projekt planu miejscowego zawiera nie tylko regulacje odnoszące się do zagospodarowania terenów poszczególnych kategorii, bowiem zawarto w nim szereg ustaleń, których realizacja powinna zapewnić ochronę środowiska, w tym jego najcenniejszych ze zidentyfikowanych na obszarze projektu planu miejscowego walorów, tj. cennych - zwłaszcza pod względem krajobrazowym - zadrzewień. Dla ich ochrony w projekcie planu miejscowego ustalono „strefę ochrony drzewostanu”, a gospodarowanie w niej ograniczono konkretnymi regulacjami.

W celu ograniczenia zagrożeń dla środowiska oraz minimalizacji potencjalnych konfliktów przestrzennych wprowadzono do ustaleń projektu planu miejscowego zakaz lokalizacji stacji paliw płynnych, w tym na gaz płynny, kempingów i pól biwakowych, spopieliarni zwłok oraz elektrowni wiatrowych oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Wprowadzono także zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z wykorzystywaniem odpadów.

Zarówno istniejące zagospodarowanie tego obszaru, jak i specyfika planowanych na nim inwestycji - szczególnie multimodalnego węzła komunikacyjnego - w dużej mierze zdeterminowały zaplanowany w projekcie planu miejscowego układ funkcjonalno-przestrzenny. Jednak zakłada się, że realizacja wszystkich przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań wpłynie na właściwe wykorzystanie potencjału tego obszaru w skali miasta.

III. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Lubelskiej – Piotra Wysockiego w Wałbrzychu została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu miejscowego powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Miejskiej w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Prezydenta Miasta, który sporządza projekt planu miejscowego, określony został również w *ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405). Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

W ramach procedury planistycznej Prezydent Miasta Wałbrzycha na początku zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do projektu planu miejscowego, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w internecie (7 września 2015 r.). Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych odpowiednich ustawach, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarem lub zakresem projektu planu miejscowego. W reakcji na zawiadomienia Prezydent Miasta Wałbrzycha otrzymał i następnie przedstawił projektantowi projektu planu miejscowego 13 wniosków, które rozpatrzył.

Na podstawie uwzględnionych wniosków sporządzono projekt planu miejscowego obszaru położonego w rejonie ulic Lubelskiej – Piotra Wysockiego w Wałbrzychu, obejmującego obszar (około 6,9 ha) położony na północny-zachód od wałbrzyskiej starówki. Projekt tego planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom. W reakcji na postanowienia zawarte w opiniach i uzgodnieniach wprowadzono stosowne zmiany w projekcie planu miejscowego i prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po odpowiednio wcześniejszym ukazaniu się ogłoszenia w lokalnej prasie, obwieszczeń na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim oraz w internecie, został w dniach od 29 marca 2016 r. do 26 kwietnia 2016 r. wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 5 kwietnia 2016 r. W trakcie wyłożenia, a także po jego zakończeniu (do 10 maja 2016 r.), była możliwość składania stosownych uwag i wniosków dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, które w tym okresie nie wpłynęły.

Wystąpiła jednak okoliczność, która spowodowała ponowienie procedury opiniowania i uzgadniania, a następnie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Główny inwestor (i dysponent przeważającej części niepublicznych gruntów), którego koncepcję zagospodarowania terenu wykorzystywano do sporządzenia pierwotnej wersji projektu planu miejscowego, zwrócił się o wprowadzenie zmian do projektu planu miejscowego, aby lepiej dostosować ją do aktualnych uwarunkowań rynkowych, minimalizując zagrożenie, że do realizacji inwestycji mogłoby nie dojść. Po przedstawieniu zaktualizowanej koncepcji zagospodarowania przez inwestora, została ona poddana konsultacjom i weryfikacjom, w wyniku których przygotowano skorygowany projekt planu miejscowego, który następnie został ponownie poddany procedurze planistycznej w zakresie opiniowania i uzgadniania, a następnie wyłożenia do publicznego wglądu (w dniach od 22 maja 2017 r. do 21 czerwca 2017, z dyskusją publiczną w dniu 30 maja 2017 r.). Przewidziany do dnia 5 lipca 2017 r. termin składania uwag i wniosków nie spowodował potrzeby wprowadzania zmian, bowiem nikt nie kwestionował ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego (podobnie jak w wyniku pierwszego wyłożenia także nie została formalnie złożona żadna uwaga).

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Wałbrzycha przedstawił Radzie Miejskiej Wałbrzycha projekt planu miejscowego wraz z pustą listą nieuwzględnionych uwag oraz wymienionymi poniżej załącznikami do projektu planu miejscowego celem głosowania i ewentualnego uchwalenia, tj.:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, zatytułowany „Miasto Wałbrzych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Lubelskiej – Piotra Wysockiego w Wałbrzychu. Rysunek planu miejscowego”;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego (w którym wyjaśnia się, że odstępuje się od rozpatrzenia uwag, gdyż żadna uwaga nie została złożona do projektu planu);

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

IV. W odniesieniu do regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyjaśnia się, że:

1. Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez takie uregulowanie kształtowania przestrzeni, które stworzyłoby harmonijną całość oraz uwzględniło w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne jakie występują na obszarze projektu planu miejscowego, a także w jego otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni,

wprowadzone ustalenia projektu planu miejscowego, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez:

- wprowadzenie regulacji skłaniających do zachowania dwóch najcenniejszych istniejących budynków na obszarze projektu planu miejscowego (nie będących zabytkami; zabytki nie występują na obszarze projektu planu miejscowego) i ich mieszkaniowego charakteru,
- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej zabudowy na i w otoczeniu projektu planu miejscowego,
- uwzględnienie urozmaiconej rzeźby terenu,
- ochronę najcenniejszych zespołów drzewostanu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 2 i 10 w Dziale I, z zastrzeżeniem, że na obszarze projektu planu miejscowego nie występują wody powierzchniowe ani grunty rolne i leśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez:

- wprowadzenie regulacji odnoszących się do ewentualnego wykrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych,
- wprowadzenie regulacji dla nowej zabudowy i zagospodarowania, które powinny sprzyjać ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków występujących w pobliżu obszaru objętego projektem planu miejscowego (jedynie - wobec braku takich obiektów w obszarze projektu planu miejscowego), a także powstawaniu przyszłych dóbr kultury współczesnej na obszarze tego projektu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez:

- wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych służących bezpieczeństwu i ułatwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych, w tym obejmujących regulacje dotyczące krzyżowania się różnych potoków ruchu na różnych poziomach, co minimalizuje zagrożenie kolizjami,
- wprowadzenie zapisów sygnalizujących możliwe zagrożenia, w tym wynikające z sąsiedztwa gazociągów średniego ciśnienia, czy mogących się zdarzyć gwałtownych spływów wód opadowych,
- wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni oraz ochronę najcenniejszych drzewostanów;

6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez uwzględnienie w projekcie planu miejscowego szczególnych cech lokalizacji obszaru objętego tym projektem, wynikających w szczególności z centralnego położenia w strukturze miasta Wałbrzycha i jego aglomeracji oraz z sąsiedztwa magistrali kolejowej państwowego znaczenia oraz drogi krajowej nr 35;

7) prawo własności m.in. poprzez:

- zaadaptowanie szeregu rozwiązań zawartych w obowiązujących planach miejscowych,
- uwzględnienie znacznej części zamierzenia inwestycyjnego przygotowywanego przez prywatnego inwestora, który dysponuje - w zasięgu projektu planu miejscowego - tytułami prawnymi do większości gruntów nie należących do podmiotów publicznych,
- uwzględnienie – tam, gdzie było to racjonalne – dotychczasowych granic własności gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez:

- wskazanie terenu zamkniętego oraz jego strefy ochronnej w obszarze projektu planu miejscowego,
- wskazanie zasad rozbudowy układu ulicznego w obszarze projektu planu miejscowego;

- 9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez:
- wprowadzenie możliwości usytuowania na obszarze projektu planu miejscowego głównego węzła multimodalnego w zasięgu Aglomeracji Wałbrzyskiej,
 - wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 8 w ust. 11 i 12 oraz w § 15 ust. 13,
 - wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 9 w Dziale I;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 11 projektu planu miejscowego;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez:

- obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami,

- obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:

- odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania projektu planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

- udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w § 11 projektu planu miejscowego.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:

- branie pod uwagę ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
- uwzględnienie, przeważającej większości, wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,

- uwzględnienie, w przeważającej części, koncepcyjnych opracowań projektowych przygotowanych przez podmioty zarówno sektora prywatnego, jak i publicznego, dla obiektów w zasięgu obszaru projektu planu miejscowego;

2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna, analiza powiązań komunikacyjnych oraz prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków

finansowych uchwalenia planu miejscowego, a także innych aktualnych opracowań analitycznych, wnoszących istotne informacje do uwzględnienia przy określeniu zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego projektem planu miejscowego.

3. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie :

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy na obszarze i w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego głównego węzła multimodalnego Aglomeracji Wałbrzyskiej, przewidzianego w projekcie planu miejscowego;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez umożliwienie powstania głównego węzła multimodalnego Aglomeracji Wałbrzyskiej w obszarze projektu planu miejscowego i umożliwienia zachowania i powstawania wokół tego węzła nowej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających sprawną komunikację pieszą i rowerową, a w tym wykonanie niezbędnych parkingów dla rowerów;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy poprzez:

- usytuowanie głównego węzła multimodalnego Aglomeracji Wałbrzyskiej na obszarze przemysłowym i obecnie nie zamieszkałym, bezpośrednio przy głównej magistrali kolejowej, przecinającej tę Aglomerację i jednocześnie w pobliżu jednego z głównych skrzyżowań na drodze krajowej nr 35,

- usytuowania powyższego węzła w centralnej części Wałbrzycha, w pobliżu obszarów z zabudową wielorodzinną i z niewielkimi przestrzeniami, na których można (także w zasięgu projektu planu miejscowego) wprowadzić jeszcze nową zabudowę mieszkaniowo-usługową.

4. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez Uchwałę o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjętą przez Radę Miejską Wałbrzycha Nr LXVII/686/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. W uchwale uznaje się Studium za nieaktualne, dlatego w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha”, stanowiącej Załącznik nr 1 do ww. Uchwały w odniesieniu do Studium stwierdza się w granicach jednostki urbanistycznej „Śródmieście”, że „planowane kolejne inwestycje dają nadzieję na przywrócenie wiodącej funkcji temu obszarowi”. Zwraca się również uwagę na potrzebę „korekty w zakresie funkcji terenów i dopuszczenie nowych

form zabudowy”, bowiem „z uwagi na swoje położenie teren jednostki nadaje się pod funkcję usługowo-produkcyjną przy jednoczesnym zachowaniu funkcji mieszkaniowej”. Natomiast z analizy aktualności obowiązujących planów miejscowych wprost wynika, że z uwagi na planowane multimodalne centrum przesiadkowe niezbędna będzie zmiana obowiązującego planu miejscowego.

5. Niniejszy projekt planu miejscowego wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przede wszystkim poprzez:

- konieczność pozyskania gruntów na ciąg drogi publicznej wyznaczonej na terenach kategorii „KDD”, które w znakomitej większości należą do prywatnego inwestora planującego inwestycję na terenach wokół tej drogi,

- konieczność poniesienia kosztów realizacji ww. drogi, z zastrzeżeniem, że zgodnie z przepisami o drogach publicznych budowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niedrogową – co w omawianym przypadku wystąpi – należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Może to zatem w znaczący sposób ograniczyć skalę publicznego finansowania tej inwestycji,

- konieczność wybudowania przystanku kolejowego, co powinno obciążyć finansowo operatora sieci kolejowej,

- możliwość uzyskania dodatkowych wpływów budżetowych z tytułu:

· wpływów podatkowych,

· zwiększenia wartości gruntów gminnych nadających się do sprzedaży, położonych na obszarze projektu planu miejscowego i w jego sąsiedztwie,

· wzrostu ruchu budowlanego, na i w rejonie obszaru planu miejscowego, skutkującego w bliższej i dalszej perspektywie czasowej wzrostem wpływów podatkowych,

· wzmocnienia funkcjonalności ośrodka centralnego Aglomeracji Wałbrzyskiej, która będzie hamowała „ucieczkę z miasta” i jednocześnie przyciągała do Wałbrzycha zarówno inwestorów, jak i mieszkańców.