

**UCHWAŁA NR XLIX/598/2017  
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 26 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
pokopalnianych w rejonie ulicy Beethovena w Wałbrzychu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XXI/310/2016 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pokopalnianych w rejonie ulicy Beethovena w Wałbrzychu

**RADA MIEJSKA WAŁBRZYCHA**

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzych”, uchwalonego uchwałą Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 r. zmienionego uchwałą Nr XII/142/03 z dnia 10 lipca 2003 r., uchwałą Nr XXII/197/08 z dnia 28 marca 2008 r., oraz uchwałą Nr XXI/180/11 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 listopada 2011 r.

**uchwała, co następuje:**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pokopalnianych w rejonie ulicy Beethovena w Wałbrzychu, zwany dalej planem miejscowym.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Granice obszaru objętego planem miejscowym określone są na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu miejscowego i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

5. W planie miejscowym nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony przyrody - ze względu na brak form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego:

- 1) będące ustaleniami planu miejscowego:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) symbol terenu,
  - e) obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - f) obiekty wnioskowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków,
  - g) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów – obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym:
  - a) budynek,
  - b) budowla;
- 3) oznaczenia informacyjne:
  - a) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 5735 "Wałbrzych-Gaj",
  - b) oś linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110kV,
  - c) powierzchnia terenu w hektarach.

## § 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni wyznaczonej przez rzut kondygnacji podziemnych oraz powierzchni takich elementów jak gzymsy, okapy, schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji, zadaszenia i innych podobnych elementów;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 5) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 6) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** - należy przez to rozumieć budynki, w których funkcje mieszkaniowa wielorodzinna i funkcja usługowa występują łącznie, w dowolnych proporcjach.

## § 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) U - teren zabudowy usługowej;
- 3) UC/U/P - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 4) P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 5) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 6) ZL - teren lasów;
- 7) KDL - teren drogi publicznej lokalnej;
- 8) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 9) KDW - teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu po obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, nie większa niż: 49m;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej na wszystkich terenach.

### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 5735 "Wałbrzych-Gaj";
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) tereny MW/U kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, wskazane na rysunku planu miejscowego:
  - a) zespół wież szybowych "Chrobry", ul. Beethovena 25, nr rejestru A/408/1-3 z dnia 16 listopada 2011r.:
    - wieża szybowa „Chrobry I - Wschód” z 1930 r.,
    - wieża szybowa „Chrobry II - Wschód” z 1939 r., 1970 r.,
    - wieża szybowa „Chrobry II - Zachód” z 1923 – 1924 r.,
  - b) szyb „Matylda” – 2 budynki wentylatorni (nr 1 i nr 2) z 1905 r., ul. Beethovena, nr rejestru: 821/WŁ z dnia 25 lipca 1981 r.;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu miejscowego:
  - a) budynek Dyrekcji Zakładów koksowniczych "Wałbrzych", ul. Beethovena 14,

- b) budynek administracyjny Zakładów Koksowniczych "Wałbrzych", ul. Beethovena 14;
  - c) budynek kompresorów w zespole szybu Chrobry, ul. Beethovena 27,
  - d) budynek warsztatu elektrycznego w zespole szybu Chrobry, ul. Beethovena 22c;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty wnioskowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu miejscowego:
- a) budynek usługowy, ul. Beethovena 1 - 2,
  - b) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 3 – 3a,
  - c) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 4,
  - d) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 5 – 5a,
  - e) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 6 – 6a,
  - f) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 8 – 8a,
  - g) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 9 – 9a,
  - h) budynek mieszkalno - biurowy, ul. Beethovena 10 – 10a,
  - i) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 11 – 11a,
  - j) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 12 – 12a,
  - k) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 13 - 13a,
  - l) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 14d,
  - m) budynek stacji transformatorowo – rozdzielczej, ul. Beethovena 18,
  - n) budynek przemysłowy, ul. Beethovena 19,
  - o) budynek biurowy, ul. Beethovena 20,
  - p) budynek przemysłowy, ul. Beethovena 23,
  - q) budynek dawnej stacji ratownictwa górniczego, ul. Beethovena 24,
  - r) budynek przemysłowy, ul. Beethovena 25;
- 4) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 2 i 3 są:
- a) bryła i gabaryty budynków,
  - b) forma i geometria dachu,
  - c) kompozycja i wystrój elewacji, w tym rytmu podziałów wertykalnych i horyzontalnych na elewacjach, detal architektoniczny, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 i 3 ustala się:
- a) wymóg zachowania podstawowych elementów obiektów takich jak: bryła budynku, kształt i geometria dachu oraz zastosowanych historycznych materiałów budowlanych,
  - b) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji budynku,
  - c) wymóg zachowania, a w przypadku zniszczenia, wymóg odtworzenia historycznych detali architektonicznych,
  - d) wymóg zachowania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz zachowania lub odtworzenia oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - e) wymóg odtworzenia kolorystyki i materiałów powtarzających tradycyjne lokalne rozwiązania, w tym tradycyjny materiał wykończeniowy - nieotynkowana cegła,

f) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne) na wyeksponowanych elewacjach.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako obszary przestrzeni publicznej: tereny dróg publicznych: **KDL, KDD**;
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - część terenów znajduje się w pasach technologicznych dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- a) wysokiego napięcia 110 kV S-251 relacji Wałbrzych – Głuszyca, o szerokości 40,00 m (po 20,00 m od osi linii),
- b) wysokiego napięcia 110 kV S-256 relacji Boguszów Gorce – Wałbrzych Matylda o szerokości 40,00 m (po 20,00 m od osi linii),  
w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 100 m<sup>2</sup> dla terenów **MW/U**
  - b) 50 m<sup>2</sup> dla terenów **U, P/U**,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> dla terenu **UC/U/P**,
  - d) 2 m<sup>2</sup> dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 10 m dla terenów **MW/U**,
  - b) 5 m dla terenów **U, P/U**,
  - c) 15 m dla terenu **UC/U/P**,
  - d) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
  - a) droga publiczna lokalna (**KDL**),
  - b) droga publiczna dojazdowa (**KDD**),

- c) droga wewnętrzna (KDW);
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż:
    - 5 m dla terenów MW/U,
    - 15 m dla terenów U, P/U, UC/U/P,
  - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
  - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
  - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
  - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
  - a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, w tym parkingów i garaży, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
    - dla zabudowy usługowej – 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie jak w przepisach odrębnych,
  - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy sytuować na nieruchomości, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu miejscowego, na wszystkich terenach za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na terenie ZL;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
  - a) rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych,
  - b) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

- c) sposób postępowania ze ściekami przemysłowymi, przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich odprowadzenie powierzchniowe do gruntu w obrębie działki,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych ogólnodostępnych,
  - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, biomasa, a także energii odnawialnej pozyskiwanej z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100kW lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania oraz określonych w innych aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
  - b) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW,
  - c) budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) budowa stacji transformatorowych wolnostojących, z zapewnieniem do nich dojazdu,
  - e) możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - f) utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 100 kV;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
  - b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się gromadzenie odpadów w sposób zorganizowany dla kilku budynków.

§ 12. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne - tereny dróg publicznych (KDL, KDD).

### Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1.MW/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach przeznaczenia zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
  - b) obowiązuje zakaz nowej zabudowy, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 4 m,
  - c) dla obiektów wnioskowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz ujętych w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 1,
  - e) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,001,
    - maksymalna: 1,
  - f) geometria dachu obiektów gospodarczych i garaży - dachy strome, wielospadowe, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym lub brązowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - g) obowiązuje zachowanie jednolitych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w obrębie zespołu garaży,
  - h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2.MW/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa,



- c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - w ramach przeznaczenia zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu – nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. c, g,
  - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 4 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 3,
  - e) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,05,
    - maksymalna: 1,5,
  - f) geometria dachu - dachy strome, wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym lub brązowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) ustalenia, o których mowa w lit. b, f nie dotyczą obiektów ujętych w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i wnioskowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
  - h) obowiązuje zachowanie jednolitych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w obrębie zespołu garaży,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - k) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej w innej procedurze niż scalania i podziału, o której mowa w §9 nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.U, 2.U, 3.U, 4.U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18m, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,05,
    - maksymalna: 3,5,
  - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°, z zastrzeżeniem lit. e,

- e) ustalenia, o których mowa w lit. b, d nie dotyczą obiektów wnioskowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz ujętych w wykazie zabytków nieruchomości przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UC/U/P** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18 m, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 2,1,
  - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) ustalenia o których mowa w lit. b, d nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.P/U**, **2.P/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dla przeznaczenia obiekty produkcyjne, składy i magazyny obowiązują zadanie miejsc składowania i przeładunku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18 m, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,01,
- maksymalna: 3,5,

- d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°, z zastrzeżeniem lit e,
- e) ustalenia, o których mowa w lit. b, d nie dotyczą ujętych w wykazie zabytków nieruchomości przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.E**, **2.E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie **1.E** dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenie **2.E** obowiązuje zachowanie stacji transformatorowo – rozdzielczej GPZ „Matylda” 110/20/10 kV;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) wysokość budynków - nie większa niż 5 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) ustalenia, o których mowa w lit. b, c nie dotyczą obiektu wnioskowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni terenu,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZL** obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu - las.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, od 13,0 m do 35,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz pętli autobusowej, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
  - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, od 3,0 m do 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
  - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, od 8,0 m do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 23. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:**

Na całym obszarze objętym planem miejscowym określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30 %.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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



Przewodnicząca Rady  
Miejskiej Wałbrzycha

**Maria Anna Romańska**