

**Projekt**

z dnia 10 grudnia 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Piasta 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 2019 r., poz. 506 z 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr LXI/754/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Piasta w Wałbrzychu

**RADA MIEJSKA WAŁBRZYCHA**

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha”, uchwalonego uchwałą Nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r., uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Piasta 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 dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych– ze względu na brak ich występowania w planie;
- 2) 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;
- 3) 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) obowiązujące linie zabudowy
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- e) symbol terenu,
  - f) granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020057 „Masyw Chełmca”,
  - b) granica obszaru Chronionego Krajobrazu „Kopuły Chełmca”;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) proponowany podział na działki,
  - b) 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) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź głównej ściany budynku; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów, które spełniają łącznie następujące warunki:
  - a) nie wykraczają ponad 1,5 m przed linię zabudowy,
  - b) posiadają szerokość nie większą niż 20% długości głównej ściany budynku;
- 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;
- 7) **zielen krajobrazowa** - należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną zielen niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień.

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

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MW/MN** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 5) **ZK** – teren zieleni krajobrazowej;
- 6) **ZL** - teren lasów;
- 7) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 9) **KDL** - teren drogi publicznej lokalnej;
- 10) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;

- 11) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 12) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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: 25m;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej na wszystkich terenach;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) blaszanych budynków gospodarczych i garaży.

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

- 1) cały obszar objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 579 "Julia";
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się:
  - a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Kopuły Chełmca”, w odniesieniu do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 14 z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kopuły Chełmca" (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 199, poz. 2487),
  - b) specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020057 „Masyw Chełmca” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614) oraz zapisy planu zadań ochronnych ustanowionego rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 8 kwietnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Masyw Chełmca PLH020057 (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 1892);
- 3) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) **MN** i **MW/MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) **MW/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych.** Na całym obszarze planu miejscowego wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 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:
  - a) tereny dróg publicznych: **KDZ, KDL, KDD,**
  - b) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego – **KPJ;**
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad i warunków 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) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów **MN, MW/MN,**

- b) 500 m<sup>2</sup> dla terenów **MW, MW/U**,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz pozostałych terenów;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
- a) 25 m dla terenów **MN, MW/MN**,
  - b) 20 m dla terenów **MW, MW/U**,
  - c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz pozostałych terenów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

#### **§ 9. 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 zbiorcza (**KDZ**),
  - b) droga publiczna lokalna (**KDL**),
  - c) droga publiczna dojazdowa (**KDD**),
  - d) publiczny ciąg pieszo-jezdny (**KPJ**),
  - e) droga wewnętrzna (**KDW**);
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących, a także realizację nowych 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 8 m,
  - 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 jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 dom, w tym garaż,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, 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.

#### **§ 10. 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 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:
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem lit. b:
    - siecią kanalizacji deszczowej,
    - do rowów lub cieków wodnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów w celu opóźnienia ich spływu oraz z powierzchni dachów w celu ich gospodarczego wykorzystania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej,
  - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW takich jak pompy ciepła i gruntowe wymienniki ciepła,
  - d) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się stosowanie jednostek kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - c) budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
  - d) możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 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.

**§ 11. Następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego - tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD).**

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.MW, 2.MW, 3.MW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące i 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 18 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 5,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,05,
    - maksymalna – 3,00,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglonym lub brązowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.MW/U, 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) obowiązujące i 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 18 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 5,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,05,
    - maksymalna - 3,0,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglonym lub brązowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.MW/MN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące i 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 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 3,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,05,
    - maksymalna: 2,0,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub 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°,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący,
  - b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 9 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,05,
    - maksymalna – 0,20,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub 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 40°,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący lub bliźniaczy,
  - b) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące i 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,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,05,
    - maksymalna – 0,6,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglonym lub brązowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej - 1000 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej - 800 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.ZK, 2.ZK, 3.ZK, 4.ZK, 5.ZK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń krajobrazowa,
  - b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL**, obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu - las.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) uzupełniające - urządzenia hydrotechniczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację przepraw mostowych i przepustów.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) chodniki - co najmniej jednostronne.



§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.KDL**, **2.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, z zastrzeżeniem lit. b:
    - dla **1.KDL** 12 m,
    - dla **2.KDL** od 8,5 m do 12 m,
  - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.KDD**, **2.KDD**, **3.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, z zastrzeżeniem lit. b:
    - dla **1.KDD** od 12 m do 13 m,,
    - dla **2.KDD** od 8,5 m do 12 m,
    - dla **3.KDD** od 10 m do 13 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
  - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.KPJ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – publiczny ciąg pieszo - jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utwardzona nawierzchnia przystosowana do poruszania się pojazdów kołowych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit. b:
    - dla **1.KDW**, **2.KDW** 10 m,
    - dla **3.KDW** od 5 m do 10 m,
    - dla **4.KDW** 12 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do obsługi i zawracania, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,
  - d) na terenie **4.KDW** obowiązuje wydzielenie pasa zieleni urządzonej o szerokości co najmniej 5 m, w celu zachowania ciągłości powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami zieleni krajobrazowej **ZK**.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 25. 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 %.

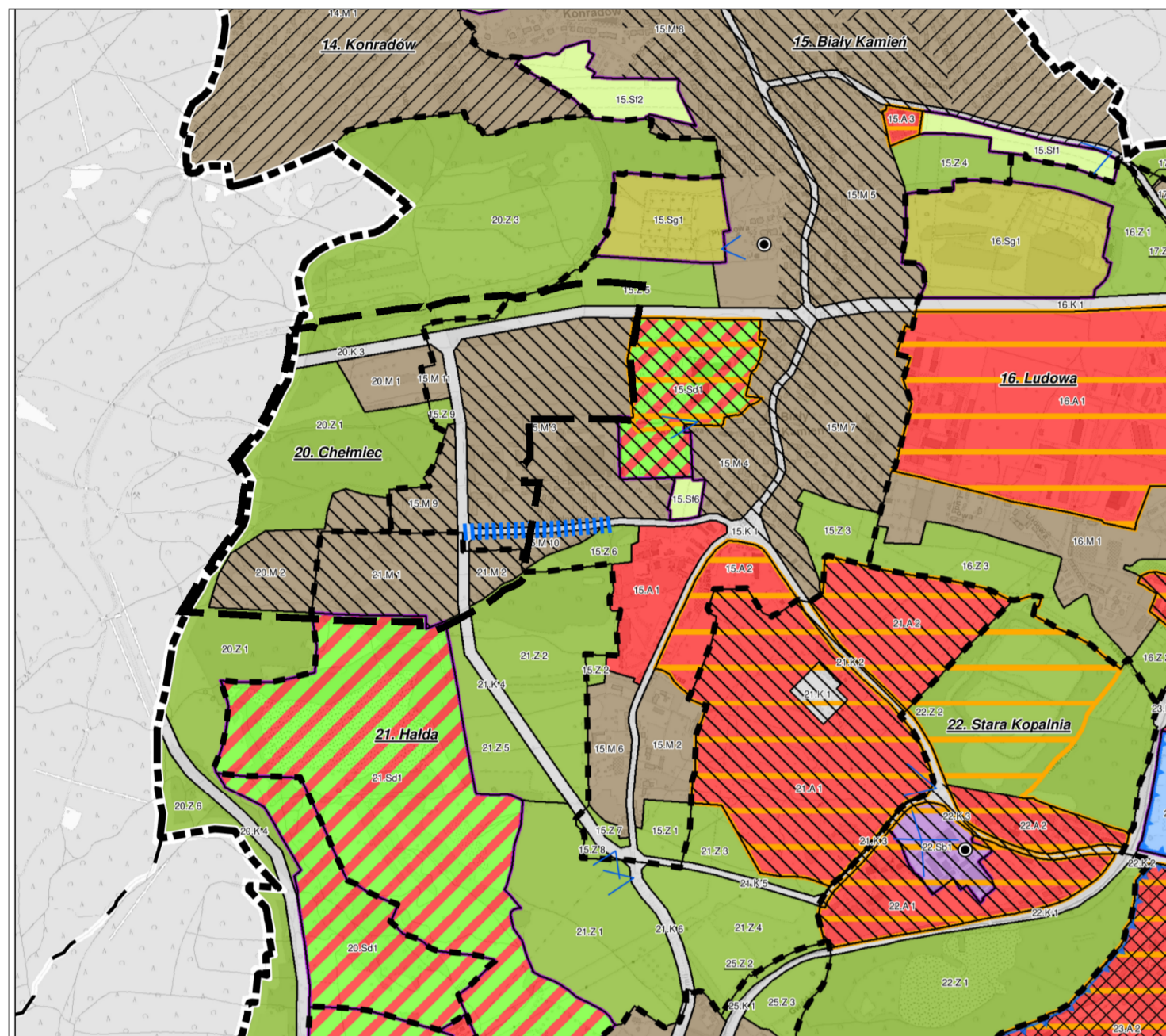
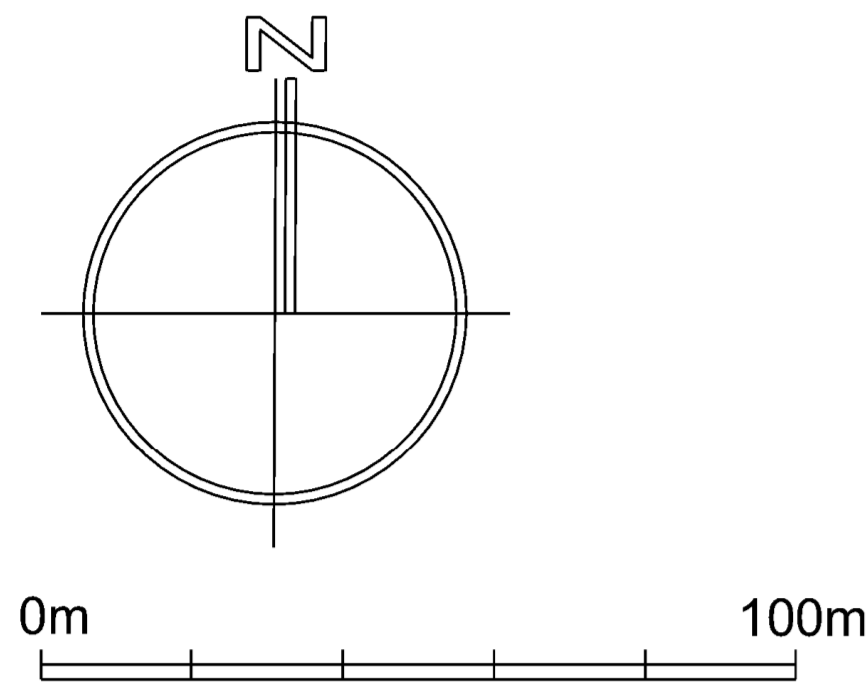
**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

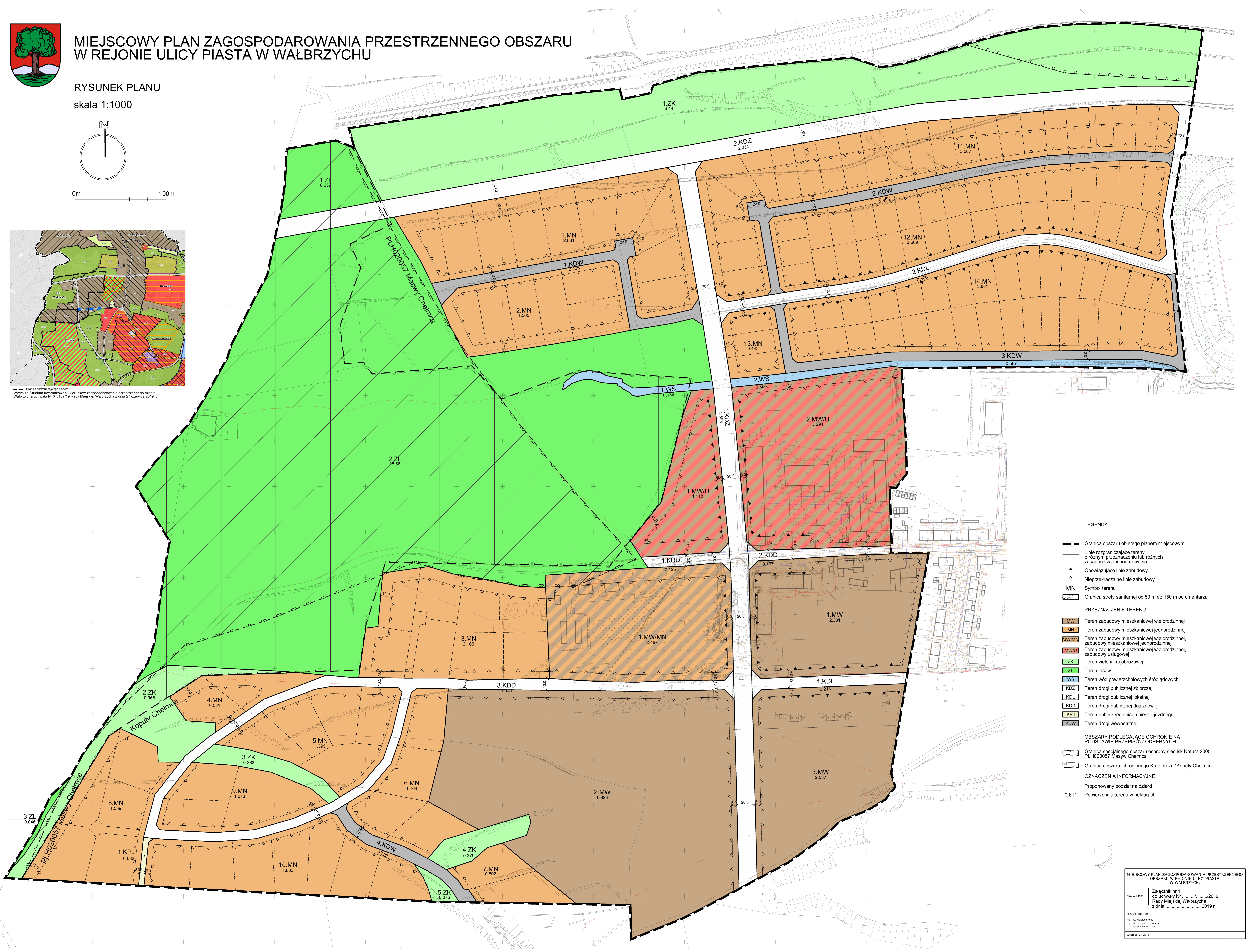


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE ULICY PIASTA W WAŁBRZYCHU

RYSunEK PLANU  
skala 1:1000



Wytyczne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha uchwała Nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r.



- LEGENDA**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - ▲ Obowiązujące linie zabudowy
  - ▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MN Symbol terenu
  - 50m Granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MW/MN Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej
  - ZK Teren zieleni krajobrazowej
  - ZL Teren lasów
  - WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
  - KDZ Teren drogi publicznej zbiorczej
  - KDL Teren drogi publicznej lokalnej
  - KDD Teren drogi publicznej dojazdowej
  - KPJ Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
  - KDW Teren drogi wewnętrznej
- OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- PLH020057 Granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020057 Masyw Chelmcza
  - Kopuły Chelmcza Granica obszaru Chronionego Krajobrazu "Kopuły Chelmcza"
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- Proponowany podział na działki
  - 0.611 Powierzchnia terenu w hektarach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE ULICY PIASTA W WAŁBRZYCHU  
Załącznik nr 1 do uchwały Nr ...../2019 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia ..... 2019 r.  
SKALA 1:1000  
ZESPÓŁ AUTORÓW:  
mgr inż. Wiesław Kulec  
mgr inż. Grzegorz Bielecki  
mgr inż. Marcin Kubiś  
WAŁBRZYCH 2019

## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miasta Wałbrzycha nie uwzględni następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Piasta w Wałbrzychu:

- 1) uwagi wniesionej przez Artura Krotosz i Piotra Krotosz pismem dnia 15 listopada 2019 r. dotyczącej działki nr 62/7 Biały Kamień o treści:
  - a. teren oznaczony jako 11.MN na części działki 62/7 pozbawiony jest dostępu do drogi publicznej KDL, a skomunikowany za pomocą drogi 2.KDW, stanowiącej drogę wewnętrzną przebiegającą przez sąsiednie prywatne działki – wnioskujemy aby ta część działki 62/7 oznaczonej jako 11.MN skomunikować bezpośrednio z drogą publiczną,
  - b. wniosek o przesunięcie drogi 2.KDZ w kierunku działek 58/3 i 58/2 należących do miasta Wałbrzycha;
- 2) uwagi wniesionej przez Wałbrzyskie Centrum Sportowo-Rekreacyjne AQUA-ZDRÓJ Spółka z o.o. pismem dnia 15 listopada 2019 r. dotyczącej działek nr: 127/1, 143/1 Biały Kamień o treści:

Takie zaplanowanie dojazdu do nowego obszaru zabudowy jednorodzinnej w obszarze obecnie zajmowanym przez ogródki działkowe by docelowy dojazd i obsługa komunikacyjna nowego obszaru zabudowy jednorodzinnej nie odbywała się przez nasz teren (by wjazd nie odbywał się od strony ul. Ratuszowej);
- 3) uwagi wniesionej przez Piotra Krotosz pismem dnia 20 listopada 2019 r. dotyczącej:
  - a. obszaru działki 62/7 stanowiącego przeznaczenie w planie jako 11.MN, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego skomunikowany jest drogą wewnętrzną 2.KDW. Droga ta przebiega przez prywatne działki, co może stanowić w przyszłości potencjalne trudności z rozwojem tego obszaru. Dlatego wnosi się o zmianę statusu drogi 2.KDW na drogę KDL,
  - b. przesunięcia drogi 2.KDZ w kierunku działek 58/3 i 58/2 należących do miasta;
- 4) uwagi wniesionej przez Krzysztofa Wiececha i Mariusza Kobylarza pismem dnia 21 listopada 2019 r. dotyczącej:
  - a. zmiany przeznaczenia przedmiotowej części nieruchomości, oznaczonej 1.MN, na MW/U wraz z następującymi ustaleniami:
    - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
    - w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wysokość budynków nie większa niż 15m, liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4, intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 2,5, geometria dachu: dwu lub wielospadowe, powierzchnia zabudowy: nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- b. usunięcia wyznaczonej liniami rozgraniczającymi projektowanej drogi wewnętrznej o symbolu 1KDW – z jednoczesnym dopuszczeniem realizacji dróg wewnętrznych jako uzupełniające przeznaczenie dla terenu,
  - c. wydzielenie z terenu 2.ZL liniami rozgraniczającymi teren działki nr 129, zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki na teren zieleni urządzonej ZP bądź na teren zieleni krajobrazowej o symbolu ZK, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, rekreacji, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
  - d. usunięcie wyznaczonej liniami rozgraniczającymi projektowanej drogi wewnętrznej o symbolu 2.KDW dzielącej teren na dwa oddzielne – z jednoczesnym dopuszczeniem realizacji dróg wewnętrznych jako uzupełniające przeznaczenie dla terenu,
  - e. zmianę przeznaczenia części działki bezpośrednio przyległej do projektowanej drogi o symbolu 1.KDZ na MW/U;
    - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
    - w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania -terenu: wysokość budynków nie większa niż 18m, liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 5, intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 3,0, geometria dachu: dwu lub wielospadowe, powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - zmianę przeznaczenia pozostałej działki na MW/MN:
      - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      - w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wysokość budynków nie większa niż 15m, liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4, intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 2,5, geometria dachu: dwu lub wielospadowe, powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f. zmianę ustaleń dotyczących parkowania pojazdów dla terenów o funkcji usługowej na 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 5) uwagi wniesionej przez Artura Krotosz pismem dnia 25 listopada 2019 r. (data stempla pocztowego 15.11.2019 r.) dotyczącej:
- a. zmiany statusu drogi 2.KDW na drogę KDL. Wydaje się niezbędne i uzasadnione, aby tak duży obszar działki nr 62/7 obręb nr 16 Biały Kamień, stanowiący przeznaczenie w planie jako 11.MN o powierzchni około 3,5 ha miał dostęp do drogi publicznej. Zmiana ta jest warunkiem do prawidłowego i prawnego rozwoju tej części miasta zgodnie z przeznaczeniem tego obszaru w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
  - b. Przesunięcia drogi 2.KDZ w kierunku działek należących do miasta Wałbrzycha czyli działek 58/3 i 58/2 obręb nr 16 Biały Kamień.

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.

#### §1

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

#### §2

Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

#### §3

Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Piasta w Wałbrzychu**

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr LXI/754/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Piasta w Wałbrzychu. Na podstawie tej uchwały w dniu 11 lutego 2019 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W ostatnich latach zostało wydanych 11 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, 1 decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 1 pozwolenie na budowę.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru było:

-ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zgodnych z polityką przestrzenną zawartą w Studium - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ustalono szczegółowe parametry zabudowy takie jak wysokość, geometria dachu i inne niezbędne do prawidłowego rozwoju elementy kształtowania przestrzeni,

-docelowe ustalenie przebiegu układu komunikacyjnego,

-pozostałe ujęte w niniejszym uzasadnieniu kwestie związane z zasadami kształtowania polityki przestrzennej na obszarze.

Projekt planu został wykonany w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4 i 5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego, ze względu na brak ich występowania;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696); – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, w sposób użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Ponadto dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie własności publicznej pod inwestycje celu publicznego oraz wskazanie komercyjnych przeznaczeń na gruntach prywatnych z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczą organów;

9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wskazanie w §11 obszarów przeznaczonych na cele publiczne. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 11 lutego 2019 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły 3 wnioski. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 7 października 2019 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 14 października 2019 do 7 listopada 2019 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, w dniu 23 października 2019 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęło 5 uwag;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §10 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

W trakcie opracowywania projektu planu organ dokonał szczegółowej analizy ustalanych i proponowanych sposobów przeznaczenia poszczególnych terenów. Uwzględnione zostały zasady zrównoważonego rozwoju, co wyrażało się m.in. w gradacji wysokości i intensywności zabudowy z jej intensyfikacją w centralnej zainwestowanej części, a jej „rozluźnieniu” w kierunku obszarów zieleni



krajobrazowej i lasów. W planie ograniczono zabudowę mieszkaniowo-usługową o wyższej intensywności (tereny MW/U i MW) głównie do centralnej części założenia urbanistycznego tj. rejonu skrzyżowań projektowanej drogi zbiorczej, stanowiącej oś kompozycyjną relacji północ-południe (teren 1.KDZ) z ul. Piasta (teren 2.KDD) oraz z nowoprojektowaną drogą 1.KDL, a następnie wprowadzono zabudowę mieszkaniową jednorodziną o niższej intensywności zabudowy na pozostałych terenach w zachodniej i północnej części obszaru objętego planem graniczących bezpośrednio z terenami zielonymi. Szczegółnej ocenie i analizie, w tym pod względem optymalizacji i możliwych wariantów przebiegu, sam układ komunikacyjny i infrastruktura drogowa, pozwalające na optymalne i zrównoważone zapewnienie dojazdu do wszystkich terenów objętych planem.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §9 uchwały ustalenia;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej, a także zapewnienie rezerwy terenów zieleni w stosunku równoważącym dla struktury zurbanizowanej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Miejska Wałbrzych podjęła uchwałę Nr LXVII/686/2014 z dnia 30 października 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

Tereny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha obowiązujące na obszarze sporządzanego nowego planu zostały uznane za aktualne. Jednocześnie Rada Miejska Wałbrzycha uchwałą Nr XII/107/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. przyjęła nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. Polityka przestrzenna miasta Wałbrzych, uwzględniająca wnioski i potrzeby mieszkańców, wyrażona w postaci nowego Studium ustaliła na terenie planu docelową strukturę funkcjonalno – przestrzenną wraz z układem komunikacyjnym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na obecnym etapie opracowania planu miejscowego nie można jednoznacznie określić wpływu jego ustaleń na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Procedura formalno–prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 2081 ze zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2019 do 7 listopada 2019 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 października 2019 roku. W obowiązkowym terminie, tj. do dnia 21 listopada 2019 roku wpłynęło 5 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rozstrzygnięciem z dnia 12 grudnia 2019 roku.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Miasta dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzych, (uchwała Nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r.), przy uwzględnieniu zapisów tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części miasta, dla której został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miejskiej Wałbrzycha w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.