



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 8 stycznia 2020 r.

Poz. 129

### UCHWAŁA NR XIX/188/19 RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 19 grudnia 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 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: 25 m;
- 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 wolno stojące, 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 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.

§ 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 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: 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 wolno stojący,
  - 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 ceglonym 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 wolno stojący 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 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 – 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:
  - wolno stojącej - 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha:  
*M. Romańska*



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/188/19  
Rady Miejskiej Wałbrzycha  
z dnia 19 grudnia 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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

1) uwagi wniesionej przez A. K. i P. K. 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 P. K. 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 K. W. i M. K. 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 18 m, 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 15 m, 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 A. K. 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.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/188/19  
Rady Miejskiej Wałbrzycha  
z dnia 19 grudnia 2019 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.**

§ 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.