

**UCHWAŁA NR XXXVI/396/21
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 27 maja 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXII/219/20 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu

Rada Miejska Wałbrzycha

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha", które zostało przyjęte Uchwałą nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r.,

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu, zwany dalej "planem miejscowym".

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Plan miejscowy dotyczy terenów w granicach określonych na załączniku nr 1 do Uchwały Nr XXII/219/20 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu.

2. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

4. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu – 12⁰;
- 2) „**głównej połaci dachu**” – należy przez to rozumieć płaszczyzny pokrycia dachu:
 - a) z wyłączeniem: facjat, lukarn, wolich oczu, wieżyczek, zadaszeń nad wejściami oraz otwartymi przynajmniej z dwóch stron płaszczyznami budynków,
 - b) stanowiące minimum – 70% powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą całego dachu;
- 3) „**uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć wyłącznie:
 - a) gazowe sieci dystrybucyjne z wyłączeniem wysokich ciśnień,

- b) elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne z wyłączeniem wysokich napięć,
 - c) pozostałe sieci infrastruktury technicznej niebędące sieciami gazowymi i elektroenergetycznymi;
- 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
- a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - b) wejściowych do budynku schodów i pochylni na dowolną odległość,
 - c) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
 - d) budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:
- a) rzut każdej z elewacji budynku na obowiązujące linie zabudowy musi się pokrywać z ich zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 70% (rozliczanej osobno dla każdej z tych elewacji), natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny,
 - b) dopuszcza się wykroczenie przed zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy:
 - wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - wejściowych do budynku schodów i pochylni na dowolną odległość,
 - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
 - budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 7) „**teren**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 8) „**usłudze uciążliwej**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 9) „**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach; dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 30%.

§ 2. 1. **Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu miejscowego:**

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 8) **ZCW** – teren cmentarza wojennego Armii Radzieckiej;
- 9) **ZL** – teren lasu;
- 10) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;
- 11) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;

- 12) **KPX** – teren wydzielonego ciągu pieszego;
- 13) zabytkowy budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 14) zabytkowy budynek wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) pomnik żołnierzy radzieckich poległych w II wojnie światowej;
- 16) zabytkowy układ urbanistyczny osiedla Gaj ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 17) cmentarz wojenny Armii Radzieckiej ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 18) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 19) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Elementy rysunku planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym:

- 1) obszar NATURA 2000:
 - a) 1 – dyrektywy ptasiej "Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie" (PLB020010),
 - b) 2 – dyrektywy siedliskowej "Góry Kamienne" (PLH020038);
- 2) cały obszar mpzp – udokumentowane złoża węgla kamiennego – antracytu "WAŁBRZYCH-GAJ" (id: 5735);
- 3) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 110 kV;
- 4) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
- 5) sieć kablowa średniego napięcia – 20 kV;
- 6) hałda "Victoria" zrekultywowana w kierunku leśnym;
- 7) obszar zdegradowany przemysłowy "Osadnik Koszarka" wyznaczony w zał. Nr 2 do Uchwały Nr XIX/285/2016 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Wałbrzycha.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 6 ÷ 12 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §10 uchwały.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się:
 - a) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub ich części wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, bez możliwości ich: odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, z możliwością w ramach termomodernizacji dodatkowego przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25 m,
 - b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków o wysokości niezgodnej z ustalonymi w planie;
- 2) ustalona obowiązująca linia zabudowy odnosi się wyłącznie do pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w granicach działki budowlanej;
- 3) ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej mają nadrzędną moc w odniesieniu do ustaleń szczegółowych w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:
- a) na terenie **MW** zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) na terenie **MW-U** zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zawarte w ustaleniach rozdziału 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziału 3 "Ustalenia szczegółowe" tekstu planu miejscowego.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym następujące zabytkowe budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- a) 1 – budynek usługowy (bud. pocz. XX w.), ul. S. Moniuszki 110, dla którego w szczególności ustala się:
 - nakaz zachowania bryły budynku, z dopuszczeniem jej rozbudowy,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,
 - nakaz zachowania ceglanych ścian elewacji,
 - nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
 - nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji w zakresie: gzymsów, blend podokiennych, obramieni okiennych i drzwiowych, historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, kamiennego cokołu,
 - dopuszczenie stosowania lukarn oraz okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji;
 - b) 2 – budynek usługowy (bud.1923 r.), ul. S. Moniuszki 112, dla którego w szczególności ustala się:
 - nakaz zachowania bryły budynku, z dopuszczeniem jej rozbudowy,
 - nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
 - nakaz zachowania geometrii dachu, w tym formy lukarn, facjat i wieżyczki,
 - pokrycie głównych połaci dachu w formie dachówki w kolorze czerwieni,
 - nakaz zachowania tynkowanej elewacji,
 - nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
 - nakaz zachowania i odtworzenia detalu elewacyjnego w zakresie: gzymsów, obramieni okiennych i drzwiowych, historycznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz kamiennego cokołu,
 - dopuszczenie stosowania lukarn oraz okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji;
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym: 3 – zabytkowy budynek mieszkalny – ul. S. Moniuszki 116 wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego w szczególności ustala się:
- a) nakaz zachowania bryły budynku,
 - b) nakaz zachowania geometrii dachu, w tym formy lukarn i facjat,
 - c) pokrycie głównych połaci dachu w formie dachówki w kolorze czerwieni,
 - d) nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
 - e) nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - f) nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji w zakresie: gzymsów, historycznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz kamiennego cokołu,

- g) dopuszczenie stosowania okien połączonych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji;
- 3) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym pomnik żołnierzy radzieckich poległych w II wojnie światowej, dla którego ustala się zachowanie jego formy;
 - 4) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym zabytkowy układ urbanistyczny osiedla Gaj ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego;
 - 5) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym cmentarz wojenny Armii Radzieckiej ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się:
 - a) zachowanie układu kompozycyjnego, w tym układu alejowego z dominantą w postaci pylonu,
 - b) zachowanie płyt nagrobnych;
 - 6) na obszarze planu miejscowego nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych, zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze planu miejscowego znajdują się formy ochrony przyrody NATURA 2000:
 - a) 1 – dyrektywy ptasiej "Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie" (PLB020010),
 - b) 2 – dyrektywy siedliskowej "Góry Kamienne" (PLH020038),
 - c) w granicach NATURA 2000 obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla kamiennego – antracytu „WAŁBRZYCH-GAJ” (id: 5735);
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze zgodne z przepisami odrębnymi, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie,
 - b) tereny szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z przepisami odrębnymi, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie,
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie odnoszą się do terenów **ZL**.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) wysokiego napięcia – 110 kV – po 11 m w każdą stronę od osi linii,
 - b) średniego napięcia – 20 kV – po 7 m w każdą stronę od osi linii,
 - c) w zasięgu pasów technologicznych ustala się:
 - nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek,
 - zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) ustalenia dotyczące szerokości terenów dróg wewnętrznych nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności;
- 3) dopuszcza się skablowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym, z dopuszczaniem zachowania linii napowietrznych,
 - b) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wyłącznie w wykonaniu wewnętrznym lub wbudowanych w bryłę budynku;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników indywidualnych;
- 9) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
- 10) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 12.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych – maksymalna 3 kondygnacje nadziemne – 15 m,
- b) innej maksymalna – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,75,
 - b) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,
 - c) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $40^{\circ} \div 60^{\circ}$,
 - b) zabudowy innej – dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do – 45° ;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 6.MW-U ustala się przeznaczenie pod:

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie odpadów stałych,

- c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków: mieszkalnych oraz mieszkalnych z lokalami usługowymi 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,
 - b) budynków: usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
 - c) innej – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) zabudowanej budynkami – mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,7,
 - minimalna – 0,1;
 - b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,4,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,1,
 - minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 45%,
 - b) zabudowanej budynkami usługowych z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi – 35%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 30%,
 - b) zabudowanej budynkami usługowych z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi – 20%;
- 6) geometria głównych połączeń dachów:
- a) dachy płaskie,
 - b) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu – $20^{\circ} \div 60^{\circ}$;
- 7) pokrycie głównych połączeń dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połączeń dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi, usługowego z lokalami mieszkalnymi lub usługowego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 3000 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 30 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
 - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) handlu opałem i magazynowania opału,
 - f) warsztatów i myjni samochodowych,
 - g) stacji kontroli pojazdów,
 - h) stacji paliw,
 - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
 - j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 2) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
 - a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - b) blachy:
 - o profilu falistym i trapezowym,
 - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
 - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
 - d) płyt OSB.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 4.ZCW ustala się przeznaczenie pod cmentarz wojenny Armii Radzieckiej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
- 5) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 2.ZL, 10.ZL ustala się przeznaczenie pod las.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 3.ZNU, 9.ZNU, 11.ZNU, 13.ZNU ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) dojścia,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 75%.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.KDW, 7.KDW, 14.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu **1.KDW** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 3,5 m ÷ 7 m, pozostała część znajduje się poza obszarem planu;
- 2) dla terenu **7.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 15 m,
 - b) plac do zawracania samochodów;
- 3) dla terenu **14.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 8 m.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 5.KPX, 8.KPX ustala się przeznaczenie pod wydzielone ciągi piesze.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budowle infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu **5.KPX** szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 3,5 m ÷ 5,5 m;
- 2) dla terenu **8.KPX** szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 2,5 m ÷ 5,5 m.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

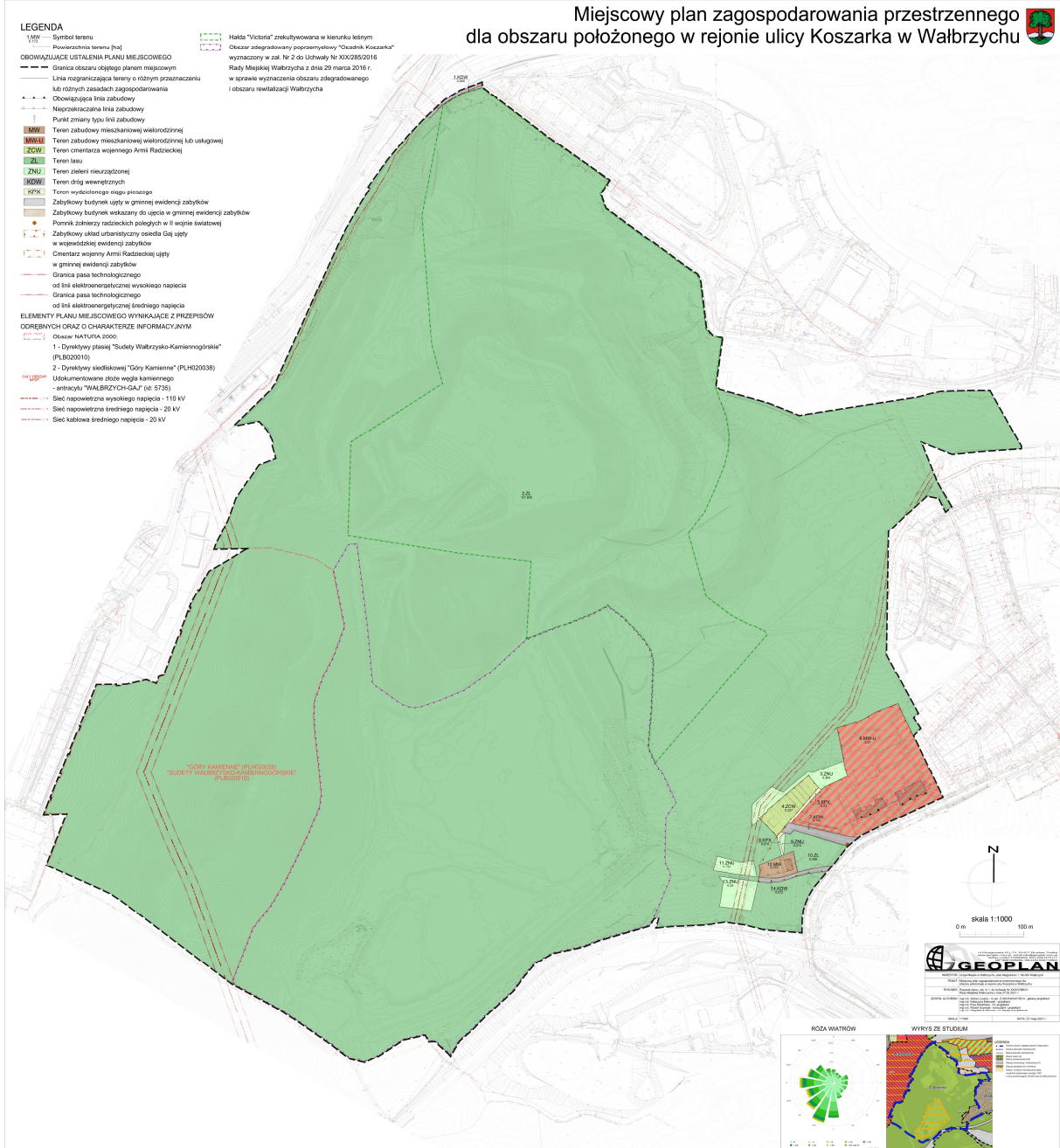
Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVI/396/21
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 27 maja 2021 r.

Rysunek planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ulicy Koszarcka w Wałbrzychu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/396/21
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 27 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu nie wpłynęły uwagi.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/396/21
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 27 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska Wałbrzycha ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 305) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/396/21
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 27 maja 2021 r.

Załącznik4.xml



Dane przestrzenne (na podstawie wtyczki do QGIS APP wersja 1.1.3)

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXII/219/20 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 23 kwietnia 2020 r. Celem jego sporządzenia jest uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta głównie poprzez:

- zabezpieczenie terenu, na którym ma miejsce niekontrolowane i zorganizowane składowanie odpadów ogólnobudowlanych oraz urobku z prowadzonych robót ziemnych przed dalszą degradacją; obszar ten, jako wskazany w Gminnym Programie Rewitalizacji teren zdegradowany poprzemysłowy, należałoby poddać rekultywacji w kierunku leśnym (analogicznie jak w przypadku sąsiedniej hałdy KWK „Victoria”), co wiąże się z nadaniem mu odpowiedniego przeznaczenia w planie miejscowym;

- przywrócenie terenów nieformalnie funkcjonujących rodzinnych ogrodów działkowych do prawnego stanu faktycznego – lasu;

- utrwalenie sposobu zagospodarowania użytków leśnych;

- nadanie przeznaczenia mieszkalno-usługowego terenowi Zespołu Szpitala Miejskiego nr 3 - obecnie stanowi pustostan.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. Projekt planu utrwała leśne użytkowanie na przeważającej części obszaru, nadając również takie przeznaczenie terenowi, na którym ma miejsce niekontrolowane składowanie odpadów, który ma być poddany rekultywacji w kierunku leśnym oraz terenom nieformalnie działającym ogródków działkowych. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, ani nowych rozwiązań komunikacyjnych. Sankcjonuje także teren cmentarza wojennego Armii Radzieckiej.

Na całym analizowanym obszarze nie obowiązuje żaden plan miejscowy. W takich okolicznościach proces zabudowywania terenów przebiega na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Instrument ten uznaje się za niedoskonały z punktu widzenia zrównoważonej polityki przestrzennej, w związku z czym uchwalenie planu pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego.

Dla terenu 4.ZCW – przeznaczonego pod cmentarz wojenny nie ustala się miejsc do parkowania, ze względu na fizyczny brak takiej możliwości w granicach terenu. Wyznaczenie parkingu w granica 4.ZCW skutkowałoby naruszeniem istoty miejsca oraz wpłynęłoby na nieuzasadnione przekształcenie układu kompozycyjnego. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się droga 7.KDW o charakterze sięgaczowym, przewidziana do obsługi cmentarza wojennego, która posiada potencjał do parkowania. Należy ponadto podkreślić, że użytkowanie cmentarza jest wyłącznie okazjonalne, co niewątpliwie wpływa na brak potrzeby tworzenia dedykowanego parkingu.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe. Krajobraz obszaru planu jest silnie przekształcony antropogenicznie. Na skutek prowadzonej w przeszłości działalności górniczej, obecnie charakterystycznymi formami terenu jest hałda „Victoria” byłej KWK „Victoria”, zrekultywowana w kierunku leśnym (przed 2013 r.) o maksymalnej wysokości ok. 560 m n.p.m. oraz teren będący pierwotnie osadnikiem wykorzystywanym przez wałbrzyskie koksownie, a obecnie ma tu miejsce niekontrolowane zorganizowane składowanie odpadów ogólnobudowlanych oraz urobku z prowadzonych robót ziemnych. Naturalnym elementem jest tu Góra Długa - 592 m n.p.m. Nie mniej jednak w celu ochrony, jak i przywrócenia walorów krajobrazowych obszaru planu wprowadza się przeznaczenie leśne na przeważającej jego części. Walory architektoniczne zabudowy zlokalizowanej przy wschodniej granicy

mpzp, jak i cmentarza wojennego Armii Radzieckiej zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów mających na celu ich ochronę.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

• Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Teren opracowania znajduje się w zasięgu Obszarów Natura 2000: dyrektywy ptasiej „Sudety Wałbrzysko- Kamiennogórskie” (PLB020010) oraz dyrektywy siedliskowej „Góry Kamienne” (PLH020038). W ich obrębie przewidziane zostało przeznaczenie leśne.

Na całym obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego – antracytu "WAŁBRZYCH-GAJ".

Plan wskazuje hałdę "Victoria" zrehabilitowaną w kierunku leśnym oraz obszar zdegradowany przemysłowy "Osadnik Koszarka" wyznaczony w zał. Nr 2 do Uchwały Nr XIX/285/2016 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Wałbrzycha.

W granicach planu nie występują: tereny i obszary górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Informacja w tym zakresie została zawarta w jego części tekstowej.

Znaczną część obszaru planu miejscowego przeznaczają się pod las. Nielicznie występują grunty rolne, z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta nie zaliczane są do chronionych.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%, dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MW-U) - 20% i 30% w zależności od dominującej funkcji, dla terenu cmentarza – 50%, a dla terenu zieleni nieurządzonej – 75%. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej, czy w ramach terenów pełniących funkcje przyrodnicze, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

• Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wyznacza do ochrony prawem miejscowym:

- zabytkowe budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków: budynek usługowy (bud. pocz. XX w.), ul. S. Moniuszki 110 oraz budynek usługowy (bud.1923 r.), ul. S. Moniuszki 112,

- budynek mieszkalny, (bud. b.d.) – ul. S. Moniuszki 116 wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków,

- pomnik żołnierzy radzieckich poległych w II wojnie światowej,

- zabytkowy układ urbanistyczny osiedla Gaj ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

- cmentarz wojenny Armii Radzieckiej ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

W obrębie obszaru opracowania nie występują dobra kultury współczesnej. Co więcej, realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej znajdujące się poza obszarem planu.

• 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 – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:

> na terenie MW zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

> na terenie MW-U zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

3) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW;

4) określa zasięg pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych, dla których nakazuje ich uwzględnienie w wypadku zagospodarowywania działek;

5) zakaz lokalizowania usług uciążliwych, definiowanych jako działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zakaz lokalizowania innych rodzajów usług o charakterze uciążliwym.

Projekt planu nie wprowadza stref sanitarnych od cmentarza wojennego Armii Radzieckiej. Jest to cmentarz zamknięty.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w ww. przepisach odrębnych. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni częściowo zurbanizowanej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni poprzez między zaadoptowanie zabudowy po byłym Zespole Szpitala Miejskiego nr 3 na cele mieszkaniowo-usługowe.

- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznymi, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez zabezpieczenie terenów leśnych oraz przywrócenie terenom zdegradowanym wartości przyrodniczej, co wpłynie pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców. Ponadto plan dopuszcza lokalizowanie usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod usługi.

- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – do obecnego etapu procedury planistycznej organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składanie uwag. Obwieszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, następnie o jego wyłożeniu do publicznego wglądu oraz sam projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu. Uwagi i wnioski do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Dyskusja publiczna odbywała się między innymi za pomocą środków porozumiewania się na odległość – platformy Microsoft Teams.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Uchwałę Nr XXII/219/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Koszarka w Wałbrzychu, Rada Miejska Wałbrzycha podjęła dnia 23 kwietnia 2020 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Wałbrzycha kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- wystąpił o opinię projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (GKUA);

- uzyskał opinię od GKUA z uwagami, które zostały w niezbędnym zakresie uwzględnione;

- skierował projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;

- uzyskał opinie i uzgodnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko i wprowadził stosowane zmiany z nich wynikające;

- ogłosił o wyłożeniu projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 2 marca do 23 marca 2021 r., o dyskusji publicznej oraz o możliwości składania uwag;

- do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi;

- przedłożył Radzie Miejskiej Wałbrzycha projekt planu miejscowego wraz z załącznikami w celu jego uchwalenia.

- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odwołując się do przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez zabezpieczenie terenów leśnych oraz przywrócenie terenom zdegradowanym wartości przyrodniczej, co wpłynie pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców. Ponadto plan dopuszcza lokalizowanie usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod usługi.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Na terenie Wałbrzycha, w tym w bezpośrednim sąsiedztwie granicy opracowania zlokalizowane są liczne przystanki autobusowe komunikacji miejskiej (obsługiwane przez ZDKiUM) oraz przewoźników prywatnych. Dopełnienie komunikacji drogowej stanowią połączenia kolejowe realizowane pierwszorzędną linią z trzema dworcami/stacjami kolejowymi: „Wałbrzych Miasto” przy ul. Armii Krajowej, „Wałbrzych Główny” – rejon ul. Gdyńskiej oraz „Wałbrzych

Fabryczna” – ul. Dworcowa. Ich odległości w linii prostej od granic mpzp to kolejno ok.: 4 km (kierunek północny wschód), 1,5 km (kierunek południowy wschód) oraz 0,7 km (kierunek północny wschód).

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan uwzględnia przebieg ciągu pieszego. Ponadto nie wprowadza szczególnych ustaleń, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha (uchwała Nr XII/106/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha). Analiza ta nie wskazuje wprost przedmiotowego obszaru do opracowania planu miejscowego, ale mówi o zabezpieczaniu terenów pokopalnianych przed niekorzystnym zainwestowaniem, co ma miejsce w niniejszym przypadku. Innymi argumentami wykazanymi w ww. opracowaniu przemawiającymi za zasadnością przystąpienia do sporządzenia planu jest występowanie obiektów i obszarów o walorach zabytkowych oraz obszarów chronionych Natura 2000.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu miejscowego nie wyznaczono nowych terenów pod zainwestowanie. Jedynie dogęszczenie zabudowy, czy aktywizacja obszaru po byłym zespole szpitalnym przyczyni się do wzrostu dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od budynków i gruntów. W przypadku sprzedaży terenu pospitalnego można także spodziewać się wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych. Nie przewiduje się innych dochodów, ale też nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską Wałbrzycha niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska