

Projekt

z dnia 10 czerwca 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Wieniawskiego i alei Podwale w Wałbrzychu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr LVI/611/22 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Wieniawskiego i alei Podwale w Wałbrzychu

Rada Miejska Wałbrzycha

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Wieniawskiego i alei Podwale 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 obszaru w rejonie ulicy Wieniawskiego i alei Podwale w Wałbrzychu, zwany dalej "planem miejscowym".

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Integralną część uchwały stanowi "część graficzna planu miejscowego" – w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego:
 - a) skala 1:1000,
 - b) państwowy układ współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 5 (PUWG 2176);
- 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.

3. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „**bezpośrednim sąsiedztwie działek**” – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami polegająca na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;
- 2) „**dachu zielonym**” – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia naturalną wegetację roślin;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 4) „**główniej połaci dachu**” – należy przez to rozumieć płaszczyznę pokrycia dachu;

- a) z wykluczeniem: facjat, lukarn, wolich oczu, wieżyczek, zadaszeń nad wejściami oraz nad otwartymi płaszczyznami budynków,
- b) stanowiące minimum – 70% powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą całego dachu;
- 5) **„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 oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:
- a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
- b) wejściowych do budynku schodów i pochylni na maksymalną odległość – 2 m,
- c) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
- d) budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 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 elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej osią symetrii na długości minimum – 70% (rozliczanej osobno dla każdej elewacji), natomiast pozostałe części elewacji mogą zostać wycofane i ukształtowane w sposób dowolny,
- b) dopuszcza się wykroczenie przed oś symetrii linii zabudowy:
- wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - wejściowych do budynku schodów i pochylni na maksymalną odległość – 2 m,
 - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
 - budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 7) **„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;
- 8) **„teren”** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 9) **„usłudze uciążliwej”** – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 10) **„uzupełniającym przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, jakie może jedynie współwystępować z przeznaczeniem terenu o którym mowa w pkt 7 na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił mniej niż 70% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 11) **„towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania”** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i 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, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, 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%;
- 12) **„towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej”** – należy przez to rozumieć wyłącznie:
- a) gazowe sieci dystrybucyjne z wykluczeniem wysokich ciśnień,
- b) elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne z wykluczeniem wysokich napięć,
- c) pozostałe sieci infrastruktury technicznej niebędące sieciami gazowymi i elektroenergetycznymi;
- 13) **„wiacie parkingowej”** – należy przez to rozumieć budowlę posiadającą zadaszenie wsparte na konstrukcji oraz mogące posiadać przegrody pionowe tworzące ściany od maksymalnie trzech stron (bocznych i tylnej) o minimalnym udziale ażurowości – 50%.

§ 2. 1. Ustalenia planu miejscowego zawarte w jego części graficznej:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 7) granica terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 9) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 10) **U** – teren usług;
- 11) **U-INS** – teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 12) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 13) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 14) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 15) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 16) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 17) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 18) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 19) cały obszar mpzp – strefa ochronna potencjalnych zabytków archeologicznych.

2. Elementy planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych lub o charakterze informacyjnym zawarte w jego części graficznej:

- 1) granica złoża wód leczniczych "Szczawno-Zdrój" (ID 7939);
- 2) granica terenu górniczego Szczawno-Zdrój oraz obszaru górniczego Szczawno-Zdrój;
- 3) granica strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej;
- 4) granica strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 5) granica terenu zamkniętego;
- 6) podziemny przebieg rzeki Szczawnik;
- 7) odkryty przebieg rzeki Szczawnik.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 8 ÷ 18 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §14 uchwały;
- 2) przez dopuszczone usługi rozumie się w szczególności usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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) zachowanie oraz prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym, bez możliwości ich: odbudowy, rozbudowy i nadbudowy,

- b) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością jej zachowania,
 - c) odbudowę zabudowy, z możliwością odtworzenia jej niezgodnych z ustaleniami planu miejscowego parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie – 5% oraz do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi w zakresie:
 - powierzchni biologicznie czynnej,
 - wysokości zabudowy,
 - intensywności zabudowy,
 - powierzchni zabudowy;
- 2) w wypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub lokali, dopuszcza się uznanie istniejącego wskaźnika przynależnych miejsc do parkowania jako spełnienie wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 3) ustalona obowiązująca linia zabudowy odnosi się wyłącznie do pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w granicach działki budowlanej;
- 4) ustaleń dotyczących kolorystyki dachów nie stosuje się do dachów zielonych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:

- 1) na terenie **MW** zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenach **MW-U** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad kształtowania zabudowy są zawarte w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: cały obszar planu miejscowego znajduje się w strefie ochronnej potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe; wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie tych prac lub odkryte jako znaleziska przypadkowe podlegają ochronie prawnej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

6. Ze względu na brak przedmiotu nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania 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) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej, w zasięgu której należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, w zasięgu której należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) 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 lub linii rozgraniczających teren dróg, w zakresie – 70⁰ ÷ 110⁰.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zawarte są w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §7 uchwały.

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) na terenie dróg publicznych, 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) dopuszcza się skablowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym – ziemnym,
 - b) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wyłącznie w wykonaniu wewnętrznym lub wbudowanych w bryłę budynku;
- 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, w tym ich retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników na gaz płynny w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 8) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 9) 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 w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- f) zielen towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 6 kondygnacji nadziemnych – 20 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) innej – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,
 - b) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 3,5,
 - c) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
 - a) dachy jednospadowe o nachyleniu – do 20^o,
 - b) dachy płaskie;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) papy,
 - d) membrany,
 - e) dachu zielonego;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 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.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:

- 1) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym;
- 2) blachy o profilu falistym i trapezowym.

§ 5.1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub;
- 2) usługi.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,

- b) garaże podziemne i wielopoziomowe,
 - c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) w przypadku realizacji budynków mieszkalno-usługowych lub usługowo-mieszkalnych nakaz realizacji lokali usługowych w części parterowej budynków na minimalnie – 30% powierzchni zabudowy tych budynków w granicach działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) na terenie **1MW-U** budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych:
 - maksymalna 4 kondygnacje nadziemne – 14 m,
 - maksymalna w granicach wydzielenia wewnętrznego – A: 6 kondygnacji nadziemnych – 20 m,
 - minimalna w granicach wydzielenia wewnętrznego – A: 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna na terenach **2MW-U**, **3MW-U** budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych 5 kondygnacji nadziemnych – 17 m,
 - c) maksymalna sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - d) maksymalna garaży wielopoziomowych – 10 m,
 - e) maksymalna innej – 6 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) na terenie **1MW-U**:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,8,
 - b) na terenach **2MW-U**, **3MW-U**:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,4,
 - c) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, z budynkami:
- a) mieszkalnymi, mieszkalnymi z lokalami usługowymi oraz usługowymi z lokalami mieszkalnymi – 30%,
 - b) usługowymi – 15%;
- 7) geometria głównych połączeń dachów:
- a) na terenach **1MW-U**, **2MW-U**:
 - dachy jednospadowe o nachyleniu – do 20⁰,
 - dachy płaskie;
 - b) na terenie **3MW-U**:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – 20⁰ do 50⁰,
 - dachy jednospadowe o nachyleniu – do 20⁰,
 - dachy płaskie;

- 8) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
- dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - papy na dachach o nachyleniu – do 20^o,
 - membrany,
 - dachu zielonego;
- 9) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 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,
 - 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 oraz usługowego,
 - garaży podziemnych i wielopoziomowych.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
- uciążliwych,
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
 - związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - handlu hurtowego, z wykluczeniem terenu **3MW-U**,
 - warsztatów i myjni samochodowych,
 - stacji paliw,
 - stacji kontroli pojazdów,
 - stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
 - związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 2) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
- płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
 - blachy o profilu falistym i trapezowym.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1U, 2U ustala się przeznaczenie pod usługi.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
 - b) garaże podziemne i wielopoziomowe,
 - c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) garaży wielopoziomowych – 12 m,
 - d) innej – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8,
 - b) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,4,
 - c) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 15%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
- a) dachy jednospadowe o nachyleniu – do 20⁰,
 - b) dachy płaskie;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) papy,
 - d) membrany,
 - e) dachu zielonego;
- 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 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - d) 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,
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - garaży podziemnych,
 - garaży wielopoziomowych.

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

- 1) uzupełniające przeznaczenie terenu na terenie 2U pod stacje paliw płynnych;
- 2) zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych, z dopuszczeniem lokalizowania centrów handlowych o dowolnej powierzchni, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) na terenie 1U handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
 - d) związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - e) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - f) handlu hurtowego,
 - g) warsztatów i myjni samochodowych,
 - h) stacji kontroli pojazdów,
 - i) na terenie 1U stacji paliw płynnych,
 - j) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
 - k) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 3) 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.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U-INS ustala się przeznaczenie pod:

- 1) usługi lub;
- 2) stacje paliw płynnych.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) garaże podziemne i wielopoziomowe,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) garaży wielopoziomowych – 12 m,
 - d) innej – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8,
 - b) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,4,

- c) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 15%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
 - a) dachy jednospadowe o nachyleniu – do 20⁰,
 - b) dachy płaskie;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów jednospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) papy,
 - d) membrany,
 - e) dachu zielonego;
- 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 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - d) 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,
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku innego niż garażowy,
 - garaży podziemnych i wielopoziomowych.

3. 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) handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
 - d) związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - e) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - f) handlu hurtowego,
 - g) warsztatów samochodowych,
 - h) stacji kontroli pojazdów,
 - 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.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDR ustala się przeznaczenie pod drogę główną ruchu przyspieszonego.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zielen towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację trasy rowerowej – Trasy Sudeckiej.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie pod drogę zbiorczą.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zielen towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się realizację trasy rowerowej – Trasy Sudeckiej.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zielen towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się przeznaczenie pod drogi dojazdowe.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zielen urządzona;

2) maksymalna wysokość budowli – 12 m.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KR, 2KR ustala się przeznaczenie pod komunikację drogową wewnętrzną.

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

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

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KP ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1ZP, 2ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

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

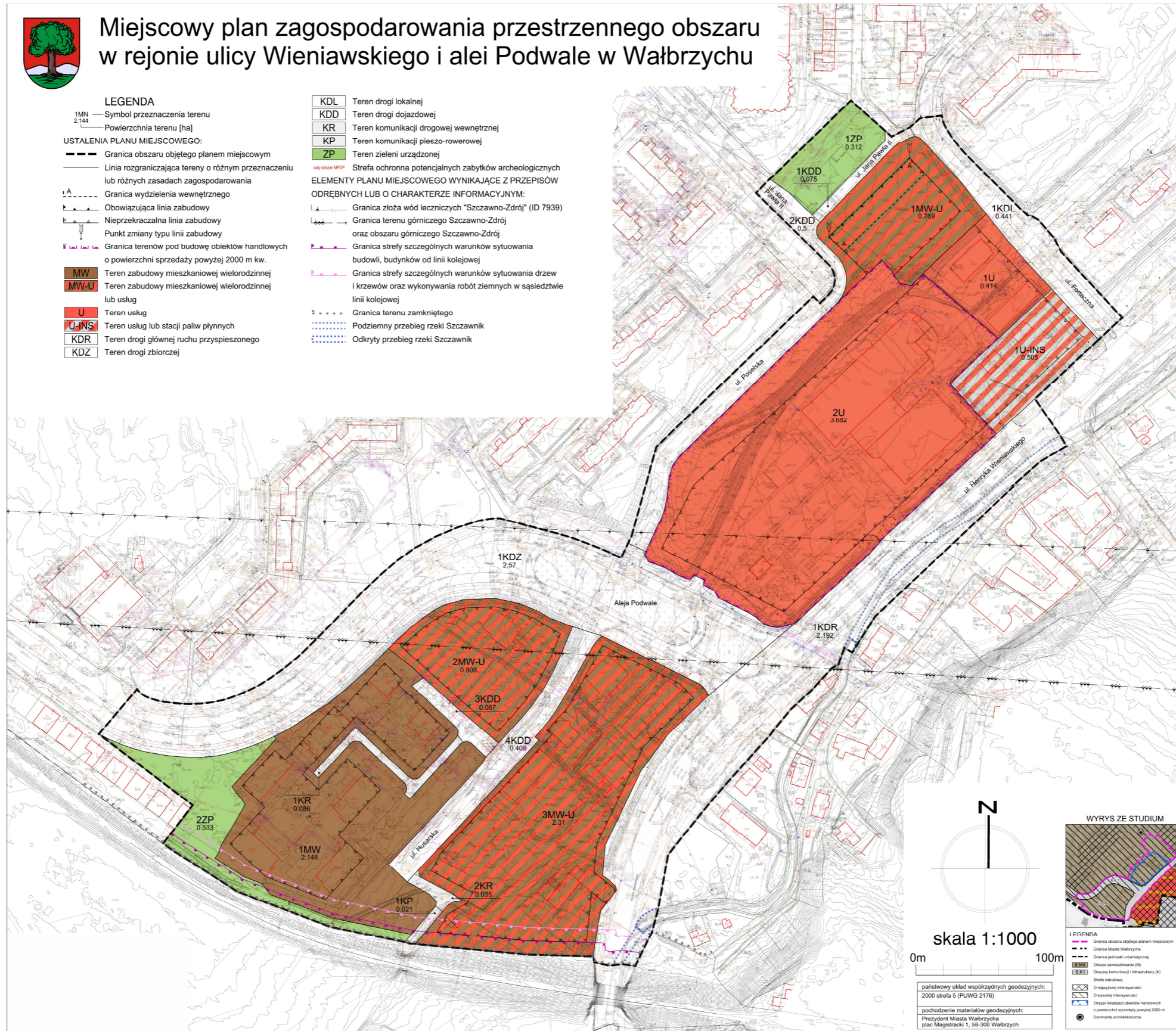
- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budowle sportu i rekreacji,
 - c) dojścia,
 - d) na terenie 1ZP:
 - dojazdy,
 - miejsca do parkowania,
 - e) ścieżki rowerowe,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 75%.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Wieniawskiego i alei Podwale w Wałbrzychu**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Wieniawskiego i alei Podwale w Wałbrzych, Rada Miejska Wałbrzycha nie dokonuje rozstrzygnięcia na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wałbrzycha
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Wieniawskiego i alei Podwale 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 (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) z:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Wałbrzycha

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Wieniawskiego i alei Podwale w Wałbrzychu

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Wieniawskiego i alei Podwale w Wałbrzychu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LVI/611/22 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 listopada 2022 r. Celem jego sporządzenia jest w szczególności:

- przestrzenne uporządkowanie przedmiotowego terenu, w tym zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ich wzajemnej relacji, opracowanie spójnych zapisów dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania, uwzględniających zabudowę istniejącą i sąsiadującą;
- korekta układu komunikacyjnego;
- umożliwienie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ustalenia planu miejscowego 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 miejscowego, jak i jego najbliższego sąsiedztwa oraz zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha (zwanego dalej studium). Projekt planu miejscowego utrwała istniejące zagospodarowanie w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, części terenów usługowych, terenów zielonych oraz dróg, porządkując jednocześnie poszczególne funkcje. Dodatkowo przewiduje nowe tereny przeznaczone pod zabudowę na zasadzie uzupełnienia lub dogęszczenia istniejącej.

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 miejscowego pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe. Na obszarze opracowania dominuje zabudowa usługowa o zróżnicowanym profilu działalności, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, oraz mieszkaniowa wielorodzinna, ta druga skoncentrowana w południowej części. Krajobraz ten można ocenić jako spójny, charakterystyczny dla lokalnych ośrodków usługowych oraz dla osiedli wielorodzinnych. Walory architektoniczne istniejącej zabudowy zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów odnoszących się do parametrów, wskaźników oraz cech nowej zabudowy.

Na obszarze planu miejscowego 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 miejscowy wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Na terenie opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Plan miejscowy leży w zasięgu złoza wód leczniczych "Szczawno-Zdrój", a także terenu i obszaru górniczego Szczawno-Zdrój. Przez jego obszar przebiega odcinek rzeki Szczawnik. Rzeka ta biegnie wzdłuż ul. Henryka Wieniawskiego, głównie w formie skanalizowanej, jedynie w niewielkim fragmencie w formie odkrytej. Ustalenia planu utrwalają ten stan. Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Informacja w tym zakresie została zawarta w jego części tekstowej. Nie występują także grunty rolne i leśne.

Plan miejscowy ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla terenów zieleni urządzonej – 75%, dla terenów przewidzianych pod zabudowę, w tym mieszkaniową i/lub usługową – na poziomie 15 lub 30%. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej przy zabudowie, czy 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 – Teren objęty opracowaniem położony jest poza obszarami historycznych układów urbanistycznych miasta Wałbrzycha, wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Nie występują zabytki nieruchome oraz zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Nie występują także dobra kultury współczesnej. Cały obszar planu miejscowego znajduje się w strefie ochronnej potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie tych prac lub odkryte jako znaleziska przypadkowe podlegają ochronie prawnej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. 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) W zakresie ochrony przed hałasem na poszczególnych terenach (zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem) uwzględnia 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 terenach MW-U zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

- 2) Zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych, definiowanych jako działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Zakazuje się ponadto działalności usługowych o charakterze uciążliwym, takich jak: handlu wielkopowierzchniowego (z wył. terenów 2U), kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych, związanych z gospodarowaniem odpadami, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego (z wył. terenu 3MW-U), warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw płynnych (z wył. terenów 2U, 1U-INS), stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnymi, o których mowa powyżej. 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 o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Poszczególne funkcje terenów wyznaczono na zasadzie utrwalenia lub zmiany sposobu zagospodarowania oraz umożliwienia „dogęszczenia” i kontynuacji istniejącego zainwestowania. Posiadają one dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej, utrwalając także część istniejących obszarów zielonych.

- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, 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 utrwalenie układu komunikacyjnego, a także zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców. Ponadto plan dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza się szeroko rozumiane 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. Ponadto ustala się realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym – ziemnym.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan miejscowy 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 oraz umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, a następnie o wyłożeniu projektu planu miejscowego (dwukrotnym) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Obwieszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, a następnie o jego wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu, w gazecie, na miejskim profilu na Facebooku i na portalu UM w Wałbrzychu. Wnioski i uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu.
- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Uchwałę Nr LVI/611/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Wieniawskiego i alei Podwale w Wałbrzychu, Rada Miejska Wałbrzycha podjęła dnia 29 listopada 2022 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 i uzasadnieniem;
- wystąpił o opinię projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do Miejskiej Komisji Urbanistyczno– Architektonicznej (MKUA);
- uzyskał opinię od MKUA, następnie wprowadził zmiany w niezbędnym zakresie i przekazał projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem do opiniowania i uzgadniania;
- uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia i wprowadził zmiany w niezbędnym zakresie z nich wynikające;
- zorganizował konsultacje społeczne i wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;

- rozpatrzył złożone uwagi i wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z ich częściowego rozpatrzenia, co nie wymagało ponownienia procedury planistycznej w zakresie opiniowania i uzgadniania;

- ponownie zorganizował konsultacje społeczne i wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag – do projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko uwagi nie wpłynęły;

- przedłożył Radzie Miejskiej Wałbrzycha projekt planu miejscowego wraz z załącznikami.

• 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. Dopuszcza retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z możliwością wtórnego wykorzystania.

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 zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez zabezpieczenie terenów dróg publicznych oraz zieleni urządzonej, a także umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza się szeroko rozumiane 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 miejscowym znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie dogęszczała i uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Na terenie Wałbrzycha, w tym w granicach opracowania oraz jego bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są przystanki autobusowe komunikacji miejskiej (obsługiwane przez ZDKiUM). Dopelnienie komunikacji drogowej stanowią połączenia kolejowe realizowane pierwszorzędną linią z czterema dworcami/stacjami kolejowymi: „Wałbrzych Miasto” przy ul. Armii Krajowej, „Wałbrzych Główny” – rejon ul. Gdyńskiej, „Wałbrzych Fabryczna” – ul. Dworcowa oraz „Wałbrzych Centrum” – ul. Wysockiego.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan nie wprowadza szczególnych ustaleń, nie mniej jednak nie wyklucza wprowadzenia takich rozwiązań zarówno w ramach dróg publicznych, jak i na innych terenach. W granicach terenów 1KDR i 1KDZ dopuszczona została możliwość realizacji trasy rowerowej – Trasy Sudeckiej, w nawiązaniu do koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA, przyjętej Uchwałą Nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej wszelkie informacje w tym zakresie zawarte są w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu <https://bip.um.walbrzych.pl/artyku/2/31544/deklaracja-dostepnosci>. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewniał komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha (Uchwała Nr LXXXI/817/24 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności planu ogólnego miasta Wałbrzycha oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha) wykazuje projekt planu miejscowego jako będący w trakcie opracowania. Harmonogram sporządzania dokumentów planistycznych wskazuje na jego uchwalenie w pierwszej kolejności.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Obszar planu miejscowego jest już intensywnie zabudowany, jednak umożliwienie dogęszczenia zabudowy przyczyni się do wzrostu dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od budynków i gruntów. W przypadku obrotu nieruchomościami można także spodziewać się wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych, a w odniesieniu do gruntów miasta – wpływu z ich sprzedaży. Nie przewiduje się innych dochodów, ale też nie przewiduje się istotnych 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, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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.