

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

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic  
Warszawskiej-Grzybowej 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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Nr XLV/399/2013 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu oraz po stwierdzeniu, że zmiana części planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha (Uchwała Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm.)

Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu, o granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub czterospadowy, posiadający kalenicę oraz dwie lub cztery, wzajemnie symetryczne pod względem kąta nachylenia, główne połacie dachowe, nachylone pod kątem od 30° do 50°;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym;
- 6) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy lub informacyjny, nie stanowiący informacji publicznej, którego powierzchnia przekracza 3 m<sup>2</sup> lub którego co najmniej jeden z wymiarów przekracza 3 m;
- 7) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem.

**§ 3.** Następujące oznaczenia, na rysunku planu miejscowego, są ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa obserwacji archeologicznej o domniemanej zawartości ważnych reliktyw archeologicznych dla miejscowości o wczesnej metryce historycznej;
- 5) strefa dopuszczonego podwyższenia zabudowy;
- 6) symbol identyfikujący teren.

**§ 4.** Nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych planem;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5.** Ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, tereny 1MNU i 2MNU należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 6.** Ustala się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości 30%.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 7.** Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) symbol 1MNU, 2MNU:

a) przeznaczenie:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- za zabudowę usługową uznaje się: budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, obiekty i budynki sportu i rekreacji, budynki kultury, nauki i oświaty, budynki biurowe i konferencyjne, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, budynki handlu, gastronomii i usług, jak: sklepy, restauracje, bary, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze,
- dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych, elementów systemu komunikacyjnego, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych, związanych z przeznaczeniem terenu,

b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 1,2

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne oraz zabudowa usługowa w strefie dopuszczonego podwyższenia zabudowy: 16 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- budynki mieszkalne oraz zabudowa usługowa na pozostałym obszarze: 12 m,
- budynki garażowe i gospodarcze: 5 m,

- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 2 na 1 mieszkanie i 2 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku i obiektu usługowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy), urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
  - g) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - h) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - i) geometria i pokrycie dachu budynków mieszkalnych i usługowych: stromy, dachówka lub blacha dachówkopodobna w kolorze czerwonym (odcień),
  - j) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń (od strony ulicy Władysława Orkana) o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - k) obowiązuje zakaz instalowania reklam;
- 2) symbol 1WS:
- a) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) odstępuje się od ustalania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
  - c) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.

**§ 8.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) symbol: 1MNU, 2MNU:
- a) minimalna szerokość frontów działek: 10 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek: 400 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
  - d) ustalenia, o których mowa w pkt 1 lit. a, b, c, nie dotyczą wydzielen dla dojść, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1WS.

**§ 9.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostęp komunikacyjny: od strony ulicy Władysława Orkana;
- 2) przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej oraz energii promieniowania słonecznego, przy czym instalację ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków;
- 7) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, opartych na spalaniu paliw stałych, ciekłych i gazowych, a także ciepło wytworzone z energii elektrycznej, energii odnawialnej (z wyjątkiem turbin wiatrowych) oraz pochodzące z sieci ciepłowniczej;
- 8) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 9) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

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

---

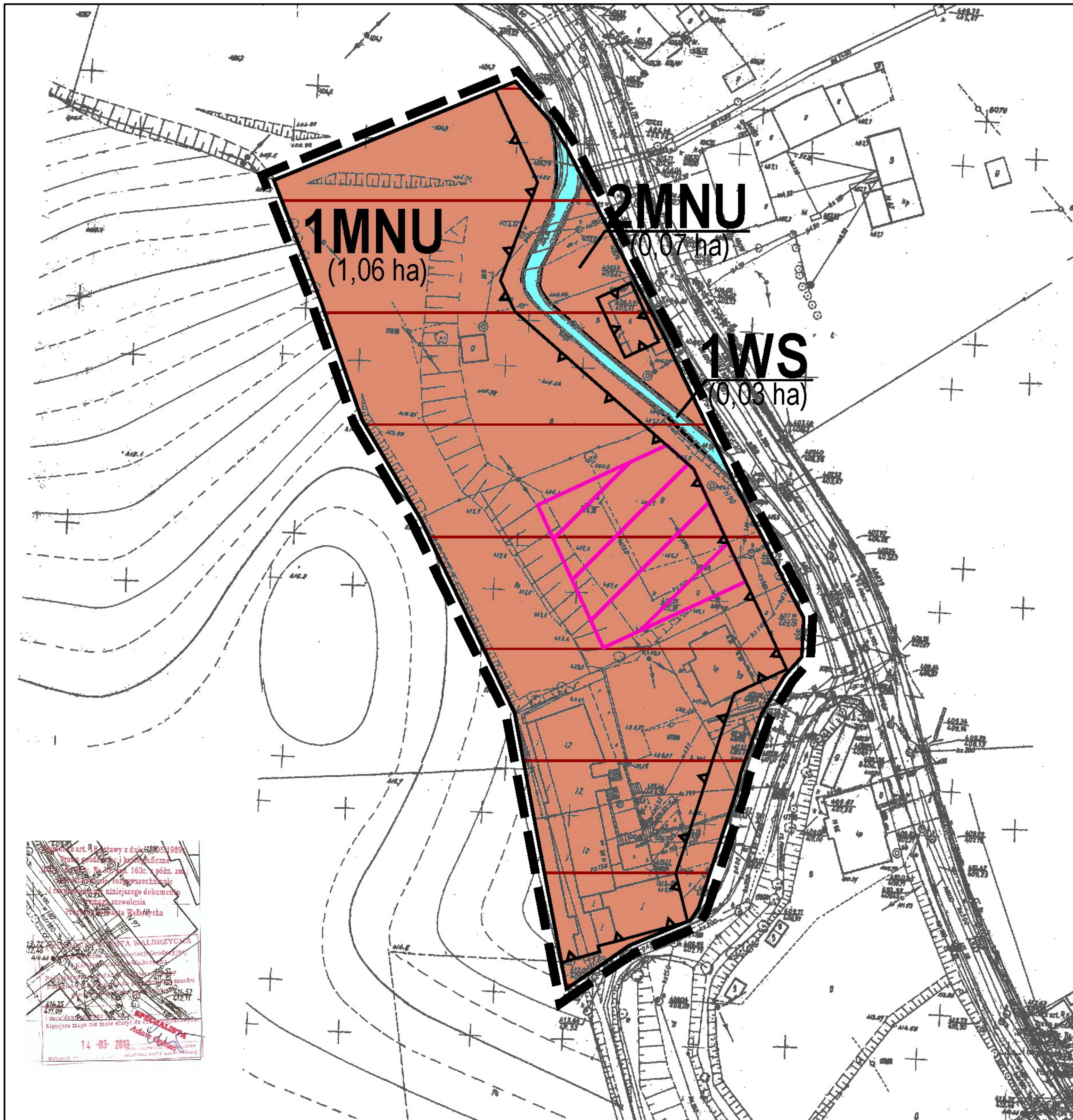
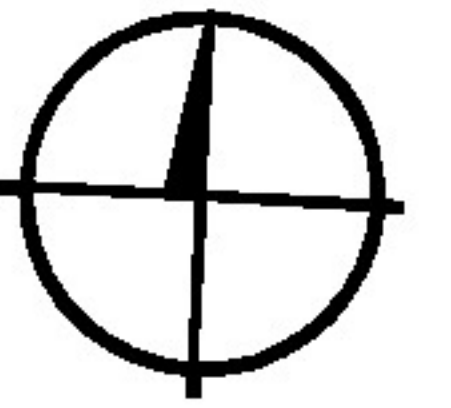
<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2013 r. poz. 645 i poz.1318.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21., poz. 405, poz.1238.

# Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu

Załącznik nr 1 do uchwały nr ..... /2014  
Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia ..... 2014 roku

skala 1:1000



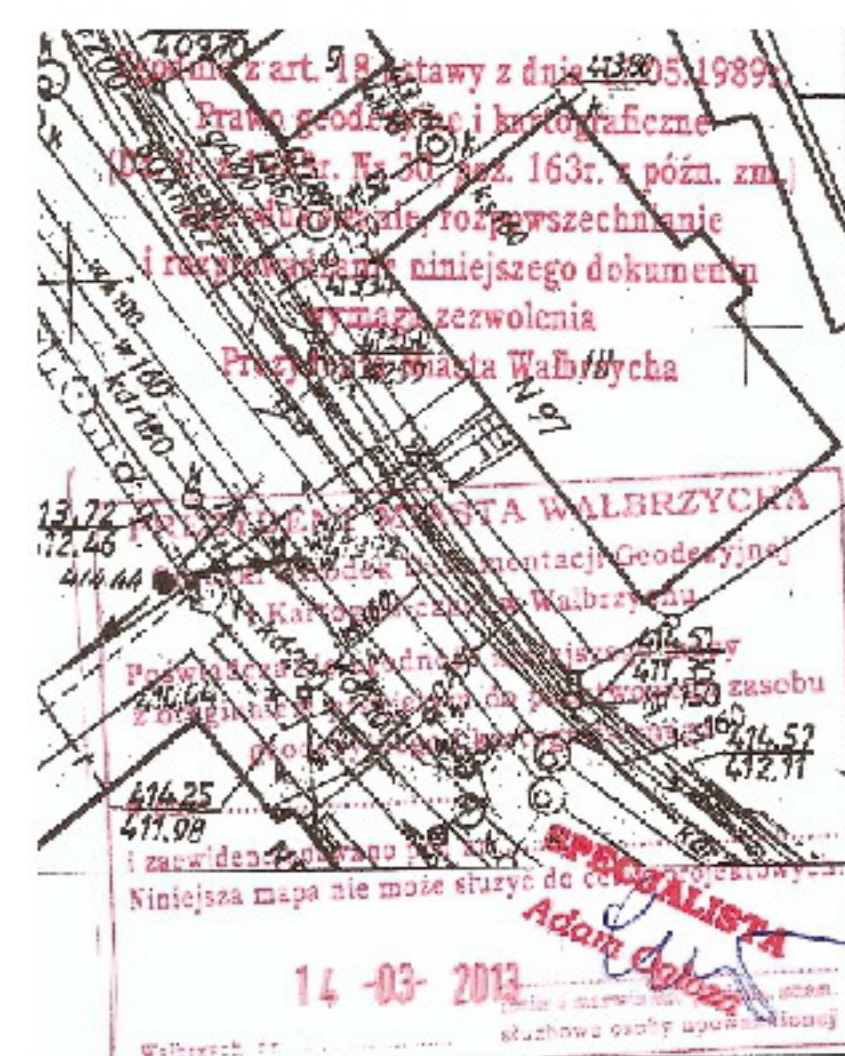
## Legenda - ustalenia planu miejscowego

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- 1WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- strefa obserwacji archeologicznej o domniemanej zawartości ważnych relikwów archeologicznych dla miejscowości o wczesnej metryce historycznej
- strefa dopuszczonego podwyższenia zabudowy

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha (Uchwała Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 r. ze zm.)



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- E3.1** zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, utrzymanie obecnej funkcji, uzupełnienie i rehabilitacja istniejącej zabudowy



0 10 20 50 m

Pracownia Projektowo-Usługowa Maluga s.c. 53-206 Wrocław, ul. Blacharska 24/9, tel./fax: (71) 321 10 42 www.maluga.pl pracownia@maluga.pl			
Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu			
Rysunek planu miejscowego	Zespół autorski	Podpis	
	Zespół projektowy	mgr inż. Marta Ożga - Maluga wpis do ZCU nr 2-435	
		mgr inż. Małgorzata Kruczek	
Główny projektant	mgr inż. Maciej Michalowski		
Skala 1:1000	Wrocław, styczeń 2014 r.		

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Wałbrzycha  
z dnia 6 lutego 2014 r.

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

Nie wniesiono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Wałbrzycha  
z dnia 6 lutego 2014 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska Wałbrzycha rozstrzyga, co następuje:

1. Obszar objęty zmianą planu jest terenem zainwestowanym i uzbrojonym.
2. W związku z uchwaleniem planu nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. Ewentualna przebudowa i rozbudowa istniejącej sieci infrastruktury technicznej powinna być finansowana w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## Uzasadnienie

Zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu wykonano na podstawie uchwały Nr XLV/399/2013 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu, uchwalony uchwałą Nr XIV/137/07 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 26 października 2007 roku, ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 301 poz. 4081 z dnia 19 grudnia 2007 r., zmieniony uchwałą nr XL/340/2012 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie zmiany uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 22 stycznia 2013 roku pod poz. 449.

Zmiana planu wykonywana jest w oparciu o wnioski złożony do planu. Wnioskodawcą jest jeden z właścicieli nieruchomości położonych na obszarze objętym planem (właściciel hotelu „Zajazd”). Hotel ten nie może zostać rozbudowany zgodnie z zamierzeniami inwestora, ponieważ nie pozwalają na to wybrane zapisy obowiązującego planu (parametry i wskaźniki urbanistyczne). Celem zmiany planu jest umożliwienie realizacji zamierzeń inwestora (m.in. budowa nowego budynku usługowego w miejscu nieistniejącej zabudowy oraz rozbudowa istniejącego hotelu), a także aktualizacja zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Realizacja ustaleń planu wpłynie korzystnie na obszar objęty planem, ponieważ możliwe będzie odpowiednie, w nawiązaniu do budynków istniejących, uzupełnienie zabudowy.

W planie (§4) odstępuje się od określania wybranych elementów wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy, ponieważ zagadnienia dotyczące tych elementów nie występują na obszarze objętym planem.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 listopada 2013 r. do 9 grudnia 2013 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.