

**UCHWAŁA NR XLV/400/2013
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 28 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia
zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej
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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XXVIII/233/2012 z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej w Wałbrzychu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha, **uchwała się co następuje:**

§ 1. Uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej w Wałbrzychu, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/209/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 kwietnia 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 162 z dnia 12 czerwca 2008 r., poz. 1856), zwaną dalej zmianą planu.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek zmiany planu – załącznik graficzny w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały - nie zawierającymi ustaleń zmiany planu - są:

- 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w zmianie planu oraz zasadach ich finansowania”,
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu”.

§ 3. 1. Zmiana planu - w części tekstowej i graficznej - zawiera ustalenia odnoszące się do obszaru oznaczonego jako 13U,U/P,KS,UC, który w planie o którym mowa w § 1, był oznaczony symbolem 13U/P,U.

2. Obowiązujące ustalenia na rysunku zmiany planu to: oznaczenie granic obszaru objętego zmianą planu tożsamych z liniami rozgraniczającymi obszar 13U/P,U w planie, o którym mowa w § 1, przebiegi linii rozgraniczających, przebiegi linii zabudowy oraz ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy.

§ 4. 1. W uchwale Rady Miejskiej Wałbrzycha, o której mowa w § 1:

1) § 27 otrzymuje brzmienie: "**§ 27. 13 U,U/P,KS,UC**

1. Na całym obszarze ustala się jako przeznaczenia podstawowe: U – usługi, w tym w szczególności obiekty administracji, usług handlu, gastronomii i hotelarskie, U/P – usługowo-produkcyjne (aktywności gospodarczej), w tym w szczególności hurtownie i magazyny oraz nieuciążliwe obiekty produkcyjne, KS – parkingi, UC – wielkopowierzchniowe obiekty handlowe.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia obszaru (hurtownia materiałów budowlanych) oraz zachowanie istniejącego zainwestowania kubaturowego.

3. Nie ogranicza się możliwości dokonywania przebudów, nadbudowywania lub rozbudowywania istniejących budynków, z zastrzeżeniem ust. 5, 6, 7 i 8.

4. Dopuszcza się wyburzenie istniejącej zabudowy i zrealizowanie nowego zainwestowania kubaturowego – z zastrzeżeniem ust. 5, 6, 7 i 8.

5. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.

6. Przebiegi linii zabudowy określono na rysunku planu.

7. Ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy – odpowiednio 0,15 i 0,60 wraz z warunkiem zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów określonej w ustaleniach ogólnych planu.

8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15%.

9. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru z dróg 31 KDD i 26 KDWL.

10. Dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej przecinających obszar: wodociągu i napowietrznej elektroenergetycznej linii niskiego napięcia.”;

2) na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały, o której mowa w § 1. – zmienia się ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą zmianą planu – jak w załączniku graficznym, o którym mowa w § 2 ust. 1 (na rysunku zmiany planu).

2. Pozostałe ustalenia planu zawarte w treści uchwały, o której mowa w § 1 oraz w załączniku graficznym do tej uchwały – w szczególności:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) tereny przeznaczone pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stosuje się odpowiednio do obszaru objętego zmianą planu.

§ 5. Niniejsza uchwała wraz z treścią uchwały, o której mowa w § 1, stanowią jednolicie obowiązujący przepis prawa miejscowego.

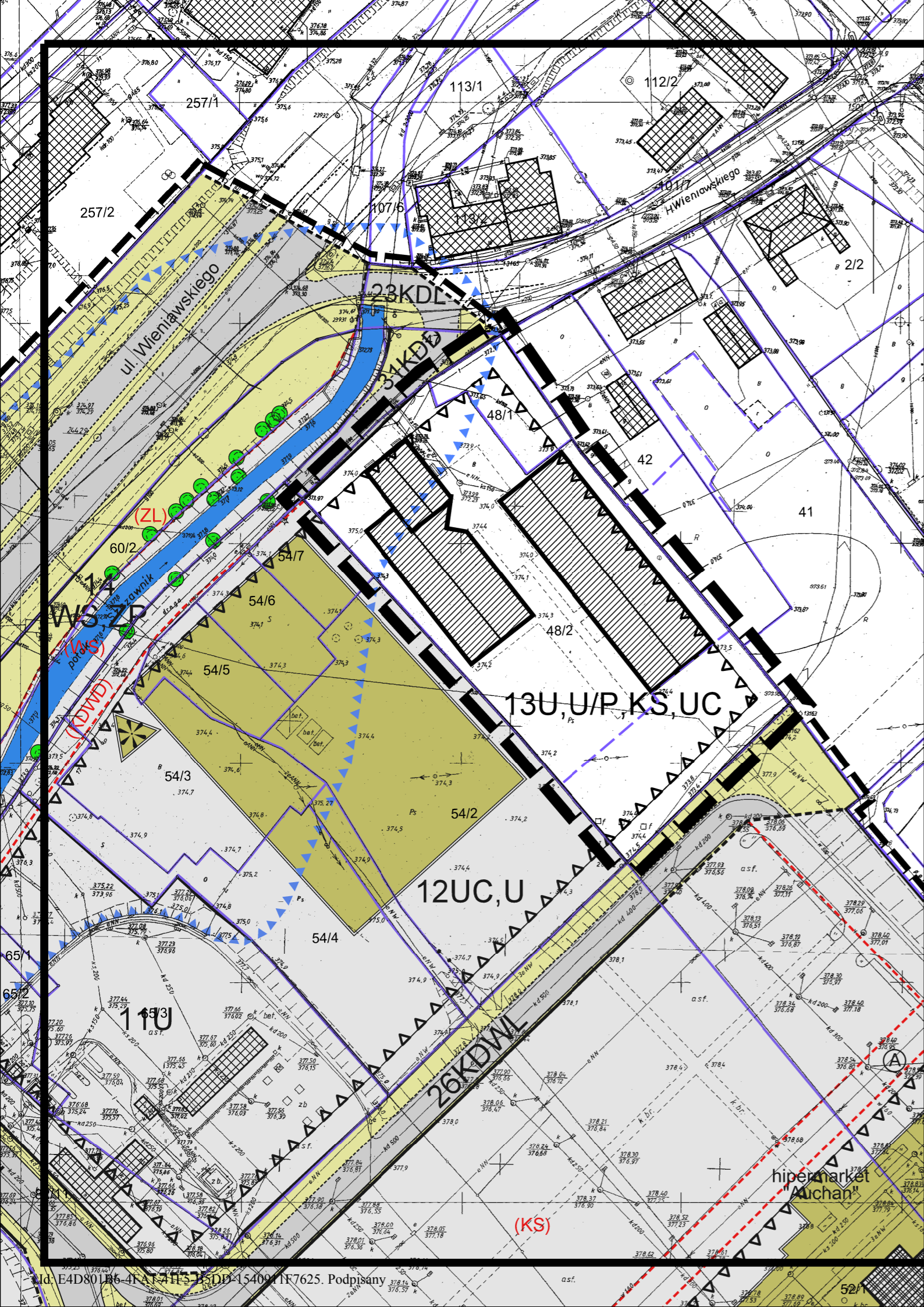
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

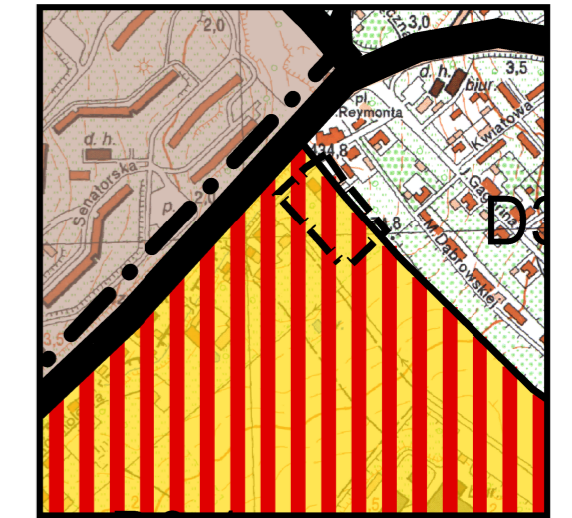
Przewodnicząca Rady Miejskiej
Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

-
- ¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 poz. 567 oraz z 2013 r. poz. 153.
- ²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz.21.



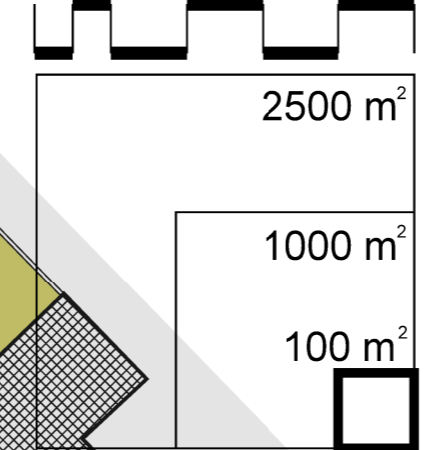
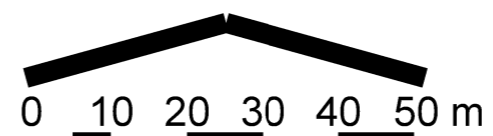
WYRYS ZE SUIKZP UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RM WAŁBRZYCHA NR XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm.
 STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNIA
 PROBLEMATYKA REALIZACYJNA - OBSZARY I ZASADY LOKALIZACJI WOH



- USTALONE LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 13U... OZNACZENIE OBSZARU
- U - USŁUGI
- U/P - TERENY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE (AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ)
- KS - PARKINGI
- UC - WIELKOPOWIERZCHNIOWE OBIEKTY HANDLOWE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA DOPUSZCZANA DO ZACHOWANIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI ZMIANY PLANU
- 48/1 GRANICE I NUMERY DZIAŁEK
- ORIENT. GRANICA OBSZARU ZAGROŻONEGO ZALANIEM WODAMI POWODZIOWYMI
- ISTN. ZABUDOWA W SĄSIĘDZTWIE

- ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY do UCHWAŁY NR XXIV/209/08 RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA z dnia 29 kwietnia 2008 r. Dz. Urz. Woj. Doln. nr 162 z dn. 12.06.08
- USTALONE LINIE ROZGRANICZAJĄCE
 - LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH
 - 3UA OZNACZENIA OBSZARÓW
 - OZNACZENIA TERENÓW
 - UC - WIELKOPOWIERZCHNIOWE OBIEKTY HANDLOWE
 - KS - PARKINGI
 - U - USŁUGI
 - U/P - TERENY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
 - ZL - ZIELEN LASÓW
 - ZP - ZIELEN URZĄDZONA
 - WSI - WODY POWIERZCHNIOWE
 - KDL - ULICE LOKALNE
 - KDD - ULICE DOJAZDOWE
 - KDWD - ULICE WEWNĘTRZNE DOJAZDOWE
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - ISTNIEJĄCA ZABUDOWA - DO ZACHOWANIA
 - ISTNIEJĄCA ZABUDOWA DOPUSZCZANA DO ZACHOWANIA
 - PUNKTY FORMALNE WAŻNE
 - PRZYSTANKI AUTOBUSOWE
 - ZIELEN ISTNIEJĄCA DO ZACHOWANIA
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU
 - ORIENT. GRANICA OBSZARU ZAGROŻONEGO ZALANIEM WODAMI POWODZIOWYMI
 - PROJEKTOWANA ZABUDOWA
 - ISTN. i PROJ. KRAWĘŻNIKI JEZDNI
 - CHODNIKI, PRZESTRZENIE PUBLICZNE

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY do UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA z dnia



STUDIO URBANISTYKI i ARCHITEKTURY Danuta Grajek
 58-560 Jelenia Góra, ul. Tabaki 18, tel./fax: 75 755 76 67

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO w rejonie ulic WIENIAWSKIEGO - OGRODOWEJ w WAŁBRZYCHU

RYSUNEK ZMIANY PLANU

arch. Grażyna GRAJEK - gł. projektant inż. Jacek MAGIERA
 mgr inż. Danuta GRAJEK
 Na podstawie mapy zasadniczej i mapy ewidencji gruntów SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/400/2013
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 28 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w zmianie planu oraz zasadach ich finansowania

1. Obszar objęty zmianą planu jest w stanie istniejącym terenem zainwestowanym – hurtownia materiałów budowlanych „Gamma” – i w pełni wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej. W szczególności przez obszar objęty zmianą planu albo w jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają: sieci sanitarne – wodociągi Ø 500, Ø 300 i Ø 200, kanał sanitarny Ø 500, kanał deszczowy Ø 400 oraz kablowe sieci elektroenergetyczne SN, napowietrzna sieć EE nn i gazociąg nc Ø 100.

2. W związku z uchwaleniem zmiany planu nie wystąpi bezwzględna konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemów sieci sanitarnych.

3. Zasady ewentualnej przebudowy i rozbudowy istniejącego systemu sieci wodociągowych o kanalizacyjnych związanych z dopuszczaną realizacją nowych obiektów należy określić w stosownym porozumieniu zawartym pomiędzy władzami Wałbrzycha a inwestorami tych obiektów.

4. Źródłem finansowania ewentualnych inwestycji, o których mowa w ust. 3 będą: fundusze inwestorów oraz dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

5. Uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne, związane z zaopatrzeniem w gaz i ciepło zdalaczynne będzie realizowane zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, na warunkach określonych przez zarządzających tymi systemami.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/400/2013
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 28 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu

W trakcie wyłożenia dokumentacji zmiany planu do publicznego wglądu, tj. w okresie od 27 grudnia 2012 r. do 28 stycznia 2013 r., ani po zakończeniu okresu wyłożenia i przed upłynięciem ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.

**Uzasadnienie do uchwały
w sprawie uchwalenia
zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej
w Wałbrzychu**

Dnia 29 marca 2012 r. Rada Miejska Wałbrzycha - po przeprowadzeniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i analizy stopnia zgodności jej przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta - podjęła uchwałę Nr XXVIII/233/12 inicjującą prace planistyczne dotyczące obszaru oznaczonego w obecnie obowiązującym planie jako 13 U/P,U.

W § 2 uchwały inicjującej prace nad zmianą planu określono granice planowanej zmiany tożsame z granicami obszaru oznaczonego w obecnie obowiązującym mpzp jako 13 U/P,U. Granice te (określone również w załącznikach graficznych do uchwały) obejmują nieruchomości składającą się z 2 działek – nr 48/1 i 48/2 (obr. Szczawienko 4). Zakres pożądanych zmian w części tekstowej planu uchwalonego w 2008 r. określono w uchwale w § 3, według którego nowe brzmienie winien uzyskać § 27 tekstu planu. Uchwałę podjęto – jak wynika z uzasadnienia – na wniosek właściciela terenu. Celem zmiany planu jest umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właściciela gruntu, który rozważa na tym obszarze prowadzenie „działalności z branży hotelarskiej, restauracyjnej oraz handlowej”.

Realizując postanowienia Rady opracowano projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar określony w uchwale inicjującej. W trakcie prowadzonych prac przeanalizowano w szczególności ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha oraz ustalenia miejscowego planu uchwalonego dla tej części miasta w 2008 r. Wyniki tych analiz przytoczono poniżej - dla wykazania jednostkom opiniującym i uzgadniającym dokumentację zmiany oraz Radnym Wałbrzycha, że jednolicie obowiązujące dla terenów działek nr 48/1 i 48/1 (obr. Szczawienko 4) ustalenia planistyczne po uchwaleniu zmiany planu będą w pełni chronić interesy miasta i środowisko.

Obowiązującym dokumentem planistycznym dla opracowywanego obszaru jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha**” przyjęte 30 czerwca 1999 r. uchwałą Rady Miejskiej Nr XI/154/99 z późniejszymi zmianami. W dokumentacji suikzpz teren objęty pracami planistycznymi leży na obszarze D.3.1, który jest częścią jednostki urbanistycznej D. Szczawienko.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego dla jednostki D. ustalono w studium następująco:

„Obszar wielofunkcyjny: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa składowo-produkcyjna, centralna ciepłownia, usługi, zieleń nieurządzona, tereny niezainwestowane.”

a kierunki zagospodarowania to:

„Utrzymanie obecnej wielofunkcyjności. Możliwe zagospodarowanie terenów wolnych na cele funkcji usługowo-produkcyjnej nieuciążliwej oraz zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.”

Dla terenu D.3.1 uwarunkowania rozwoju i kierunki to odpowiednio:

„Fragmenty zabudowy zagrodowej, usługowej oraz tereny niezainwestowane.”

„Obszar przekształceń funkcjonalnych – możliwość realizacji funkcji usługowej.”

W części studium dotyczącej uwarunkowań kulturowych dla obszaru objętego opracowywaną zmianą planu brak wytycznych i informacji, podobnie jak w części „Uwarunkowania przyrodnicze”, a w części dotyczącej projektowanego układu komunikacji trasą ulicy Wieniawskiego poprowadzono drogę główną – projektowaną zachodnią obwodnicę Wałbrzycha, wzdłuż której biegnie „główna trasa rowerowa”.

Zgodnie z uzupełniającą dokumentacją studium dotyczącą określenia obszarów i zasad lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych - na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizowanie WOH oraz adaptowanie i rozbudowy istniejącej zabudowy na cele WOH o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² - przy zachowaniu zasad:

- Zaleca się skupianie WOH w ośrodkach handlowo-usługowych, w rejonach przecięcia głównych ciągów komunikacyjnych, na obszarach o najlepszej dostępności z terenów zainwestowania mieszkaniowego.
- Dopuszcza się lokalizowanie nowych WOH – w tym powstałych w wyniku adaptacji lub/i rozbudowy istniejącej zabudowy – o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (...) w istniejącym ośrodku usługowym w rejonie ul. Wieniawskiego. Orientacyjny zasięg terenów rozmieszczenia tego typu WOH określono na planszy „Problematyka realizacyjna – obszary i zasady lokalizacji WOH”.
- Wielkość powierzchni sprzedaży WOH powinna być dostosowywana do liczby obsługiwanej ludności, a sumaryczna powierzchnia sprzedaży we wszystkich obiektach handlowych powinna zapewniać zaspokojenie potrzeb mieszkańców Wałbrzycha oraz miejscowości leżących w zasięgu oddziaływania miasta.
- Realizacja zmian w układzie komunikacyjnym miasta, których potrzeba może być spowodowana zlokalizowaniem lub działalnością WOH należy do inwestora WOH – jak w art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 z późn. zm.). Lokalizację nowych WOH – w tym powstałych w wyniku adaptacji lub/i rozbudowy istniejącej zabudowy – winno poprzedzać opracowanie zaakceptowanej przez władze miasta analizy warunków dostępności i obsługi komunikacyjnej.
- W bezpośrednim sąsiedztwie WOH inwestor winien zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników i pracowników WOH. W granicach obszaru centrum Wałbrzycha zaleca się realizację parkingów podziemnych lub/i wielopoziomowych dla obsługi użytkowników WOH.
- Na obszarach lokalizacji WOH dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej.”

Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha”.

W dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego i Ogrodowej w Wałbrzychu, uchwalonym uchwałą Nr XXIV/209/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 kwietnia 2008 r. opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 162 z dnia 12 czerwca 2008 r., poz. 1856 – zmieniany § 27 brzmi:

„§ 27. 13 U/P,U

1. Nieruchomość w stanie istniejącym zainwestowana (skład materiałów budowlanych) – funkcja usługowa do zachowania, z dopuszczeniem adaptacji istniejącego zainwestowania na nieuciążliwe cele produkcyjne lub/i magazynowe.
2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 i 6 uchwały – możliwości dokonywania przebudów, nadbudowywania lub rozbudowywania istniejących budynków, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje plus poddasze użytkowe.
4. Przebiegi linii zabudowy określono na rysunku planu.
5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych – 15%.
6. Obsługa komunikacyjna – z ulicy 31 KDD lub/i 26 KDWL.
7. Przecinające obszar: kanał sanitarny i wodociąg – do zachowania.”

Na rysunku obecnie obowiązującego planu istniejące budynki hurtowni materiałów budowlanych „Gamma” są oznaczone jako „istniejąca zabudowa – do zachowania” i to właśnie ustalenie (wobec zapisu w § 3 ust. 2 tekstu, gdzie mowa o zakresie obowiązujących ustaleń na rysunku planu) jest główną przeszkodą w realizacji zamierzeń inwestycyjnych właściciela nieruchomości, a co za tym idzie – było przyczyną przystąpienia do zmiany planu. Przeanalizowano również ustalenia ogólne tekstu tego planu znaczące dla ustaleń planistycznych zmiany. I tak:

- w § 5 ust. 2, 3 i 4 figurują zapisy:

2. „Nie ogranicza się możliwości funkcjonalnego przekształcania istniejącego

zagospodarowania dla sytuowania na całym obszarze objętym planem: usług (w tym handlu) oraz administracji i funkcji produkcyjno-magazynowych, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej i stosownej liczby miejsc postojowych – jak w § 13 uchwały.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych bez ograniczeń dotyczących powierzchni sprzedaży.

4. Na wszystkich terenach poza rejonami wskazanymi na rysunku planu punktów formalnie ważnych dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej – w szczególności: komór ciepłowniczych, pompowni wody, przepompowni ścieków, separatorów ropopochodnych, trafostacji - na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 150 m², z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 i § 13 ust. 6 uchwały, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.”;

- ustalenia w § 6 ustępy 4, 5 i 6 odnoszą się do zasad przekształcania istniejącego zainwestowania, a w ust. 7 i 8 odpowiednio: do sytuowania budynków przy granicach działek (w przypadkach nie ograniczonych przebiegami linii zabudowy) oraz do sytuowania reklam:

4. „Dopuszcza się rozbudowy i przebudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem ust. 5 – jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej lub jeżeli ustalone w planie wskaźniki nie wykluczają takiej możliwości.

5. Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 uchwały nie stanowią inaczej - rozbudowy i przebudowy winny respektować warunki:

1) kąt spadku połaci dachowych nad częścią dobudowywaną lub przebudowywaną winien być równy kątowi głównej istniejącej połaci dachowej;

2) dach części dobudowywanych lub rozbudowywanych należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego;

3) dopuszcza się przebudowywanie dachów płaskich na dachy strome; kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachu budynku istniejącego na jednej z sąsiednich działek;

4) jeżeli istniejący budynek posiada oś symetrii – należy zachować tę symetrię.

6. Dopuszcza się - jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 uchwały nie stanowią inaczej – nadbudowywanie istniejących budynków do wysokości nieprzekraczającej wysokości najwyższego budynku na działkach bezpośrednio sąsiednich. Geometria i pokrycie dachu nadbudowywanej części budynku - jak dach budynku istniejącego na jednej z działek bezpośrednio sąsiednich.

7. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicach działek o ile nie narusza to ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

8. Wymaga się, aby projekty elementów informacji wizualnej i reklamy umieszczane na budynkach lub w przestrzeniach publicznych przedstawiane były na zdjęciach dokumentujących sąsiednią zabudowę i inne, istniejące już w sąsiedztwie reklamy i szyldy dla stwierdzenia, czy nowe elementy usytuowaniem, kolorystyką i gabarytami odpowiadają elementom istniejącym lub/i charakterowi budynku, na którym mają być mocowane.”;

- w § 7 „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” obowiązujący mppz stanowi w odniesieniu do wszystkich obszarów:

2. „(...) Projektowaną zabudowę należy podłączać do sieci kanalizacyjnych.

3. Skład ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej powinien odpowiadać możliwościom technologicznym komunalnych urządzeń oczyszczających.

4. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych utwardzone nawierzchnie narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi należy wyposażać w urządzenia, w których wody opadowe winny być oczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

5. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń, w szczególności gazu przewodowego.

6. Wymaga się, aby realizując obiekty kubaturowe i sieci infrastruktury technicznej nie

naruszać systemów korzeniowych wartościowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczenia drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniem mechanicznym.

7. *Na rysunku planu ustalono lokalizacje zespołów zieleni - nasadzenia powinny być realizowane w trakcie zagospodarowywania poszczególnych terenów.*

8. (...)

11. *Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do inwestorów, z zastrzeżeniem ust. 12 i § 14 ust. 19 uchwały.*

12. *Dopuszcza się tworzenie obszarów ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy i lądowiska śmigłowców. (...)*”;

- przywołany powyżej **§ 14 ust. 19** brzmi:

19. *„Na nieruchomościach wielkopowierzchniowych obiektów handlowych dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej.”;*

- o obszarach narażonych na zalanie wodami powodziowymi stanowi **§ 12 ust. 2** uchwały:

2. *„Na rysunku planu wskazano orientacyjną granicę obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi. Działalność inwestycyjna i prowadzenie robót ziemnych na tym obszarze wymaga dokonania uzgodnień określonych w przepisach ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.)”;*

- w § 13 ustalono „Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji”;
dla obszaru objętego zmianą mają znaczenia ustalenia zawarte w **§ 13 ust. 2, 3 i 4**:

2. *„Dopuszcza się możliwość wydzielania innych niż przedstawione na rysunku planu niezbędnych wewnętrznych dróg dojazdowych o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie uniemożliwia realizowania ustalonego planem zainwestowania.*

3. *Na rysunku planu nie ustalono przebiegów projektowanych szlaków lub/i ścieżek rowerowych. Dopuszcza się lokalizowanie szlaków lub/i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, zieleni urządzonej i usług – w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych - pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości realizacji innych ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.*

4. *Ustala się wskaźniki dot. minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp), które winny być realizowane wraz z zagospodarowaniem podstawowym na poszczególnych terenach pozostających w dyspozycji inwestora:*

1) (...);

2) *biura i budynki administracji – 1 mp/ 30 - 40 m² pow. użytkowej;*

3) *pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1 mp/ 20 - 30 m² pow. użytkowej;*

4) *sklepy do 700 m² pow. użytkowej – 1 mp/ 30 - 50 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep;*

5) *sklepy powyżej 700 m² pow. użytkowej - 1 mp/ 20 m² pow. sprzedaży;*

6) *restauracje – 1 mp/ 4 - 8 m² pow. sali dla gości;*

7) *salony gry – 1 mp/ 10 - 20 m² pow. użytkowej sali z maszynami do gry, ale nie mniej niż 3 mp;*

8) *korty tenisowe – 3 mp/ 1 kort;*

9) *stacje diagnostyczne oraz warsztaty i myjnie samochodowe – 6 mp na 1 stanowisko napraw;*

10) *hurtownie, przedsiębiorstwa – 1 mp/ 50 - 70 m² pow. użytkowej lub 1 mp/ na 3 osoby zatrudnione;*

11) *magazyny, place magazynowe (składy) – 1 mp/ 120 m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;*

12) *place wystawowe i targowe – 1 mp/ 80 - 100 m² pow. użytkowej lub 1 mp/ na 1 osobę zatrudnioną.”;*

- o „Zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej” stanowi §

14 uchwały:

1. *„Dopuszcza się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem, jeżeli uzasadnia to ich stan techniczny. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wymian i remontów odcinków istniejących sieci. Dopuszcza się korekty przebiegów sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem - w uzgodnieniu z ich zarządcami.*
2. *(...)*
3. *Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Nowe odcinki sieci sanitarnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz ciepłowniczych należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic lub wzdłuż granic nieruchomości jako sieci podziemne. Na nieruchomościach wielkopowierzchniowych obiektów handlowych nie ogranicza się przebiegów podziemnych sieci uzbrojenia technicznego ani lokalizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.*
4. *Nowe zainwestowanie należy zaopatrzyć w wodę z systemu istniejących wodociągów, biegnących w szczególności w ulicach Ogrodowej, Wieniawskiego oraz Równoległej i dalej wzdłuż Szczawnika. Dopuszcza się wymianę istniejącej sieci wodociągowej na sieć o większych średnicach lub realizację nowego systemu zaopatrzenia w wodę dla zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej.*
5. *Ścieki bytowe oraz powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej należy odprowadzać do systemu sieci kanalizacyjnych biegnących w szczególności w ul. Ogrodowej oraz Równoległej i dalej wzdłuż Szczawnika - wg technicznych warunków przyłączenia wydanych przez administratora systemu.*
6. *Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do systemu istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się przebudowę systemu kanalizacji deszczowej na sieć o większych niż w stanie istniejącym średnicach. Dopuszcza się realizowanie zbiorników retencyjnych - wg technicznych warunków wydanych przez administratora systemu.*
7. *Wody opadowe i roztopowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyszczone w stosownych separatorach.*
8. *(...)*
9. *Dla ochrony zainwestowywanych terenów przed zalaniem wodami w czasie powodzi – projektowane wyloty kanalizacji deszczowej należy zabezpieczyć klapami zwrotnymi.*
10. *Nie ogranicza się możliwości realizowania drenaży opaskowych (zaporowych).*
11. *Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy. Zaopatrzenie w gaz – z rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci.*
12. *Nie ogranicza się – przy zachowaniu zasad określonych w ust. 3 – możliwości realizacji sieci ciepłowniczych.*
13. *Dopuszcza się ogrzewanie obiektów kubaturowych przez indywidualne kotłownie. Ustala się zakaz opalania kotłowni nieekologicznymi paliwami stałymi.*
14. *Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci nn oraz stacji transformatorowych. Dopuszcza się rozbudowę systemu sieci SN i nn wg ustaleń określonych w ust. 3, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii.*
15. *Dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV stosownie do potrzeb, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 150 m². Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy.*
16. *Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.*
17. *Dla zapewnienia dostępu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności gruntowej.*
18. *Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na wysypisku komunalnym.”*

W przedstawionym powyżej zestawieniu ustaleń ogólnych obowiązującego planu - które będą również obowiązywały dla obszaru opracowywanej zmiany – przepisy mające szczególne znaczenie zacytowano **na szarym tle**.

Ponadto należy przypomnieć, że w dalszym ciągu (czyli po uchwaleniu zmiany planu) będą obowiązywały ustalenia zawarte w rozdziale 4 obowiązującego mpzp, a w szczególności:

- w **§ 44 ust. 1 i 2:**

1. *„Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania niezagospodarowanych nieruchomości.*
2. *Poza terenami dróg publicznych na niezabudowanych terenach mogą być czasowo lokalizowane w szczególności: parkingi, nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej.”*

oraz w **§ 45:**

„Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) *30% - dla obszarów lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;*
- 2) *15% - dla pozostałych obszarów.”*

Tryb formalno-prawny zmiany planu trwał od marca 2012 r. Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o otwarciu prac planistycznych mieszkańców miasta i stosowne instytucje. Zebrano i przeanalizowano zgłoszone wnioski. Po opracowaniu dokumentacji zmiany planu (tekstowej i graficznej) - uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia. Dokumentację planu wyłożono do publicznego wglądu w okresie od 27 grudnia 2012 r. do 28 stycznia 2013 r. i przeprowadzono dyskusję publiczną. W trakcie wyłożenia i po upływie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – do dokumentacji zmiany planu nie zgłoszono uwag.

W dniu 28 stycznia 2013 r. zakończono prace planistyczne przygotowując równocześnie ostateczną edycję dokumentacji zmiany planu, zbiór dokumentów przesyłanych Wojewodzie Dolnośląskiemu dla stwierdzenia zgodności uchwały planistycznej z prawem oraz dokumentację zmiany planu do publikacji w dzienniku urzędowym województwa. Zgodnie z wymaganiami ustawowymi zmiana planu stanie się prawomocna po podjęciu przez Radę uchwały, zakończeniu badania prowadzonego przez Wojewodę oraz po 14 dniach od daty dziennika urzędowego województwa, w którym będzie ogłoszona. Zmiana planu – w części tekstowej i graficznej – podlega również publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

Na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) w uzgodnieniu z RDOŚ i PPIS przy procedowaniu zmiany planu odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.