



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 8 czerwca 2021 r.

Poz. 2731

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

z dnia 27 maja 2021 r.

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

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

Rada Miejska Wałbrzycha

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

uchwała:

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

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

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

3. Załącznikami do uchwały są:

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

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

4. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) „**głównej połaci dachu**” – należy przez to rozumieć płaszczyzny pokrycia dachu:
  - a) z wyłączeniem: facjat, lukarn, wolich oczu, wieżyczek, zadaszeń nad wejściami oraz otwartymi przynajmniej z dwóch stron płaszczyznami budynków,
  - b) stanowiące minimum – 70% powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą całego dachu;
- 3) „**uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć wyłącznie:
  - a) gazowe sieci dystrybucyjne z wyłączeniem wysokich ciśnień,
  - b) elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne z wyłączeniem wysokich napięć,
  - c) pozostałe sieci infrastruktury technicznej niebędące sieciami gazowymi i elektroenergetycznymi;
- 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
  - b) wejściowych do budynku schodów i pochylni na dowolną odległość,
  - c) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
  - d) budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:
  - a) rzut każdej z elewacji budynku na obowiązujące linie zabudowy musi się pokrywać z ich zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 70% (rozliczanej osobno dla każdej z tych elewacji), natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny,
  - b) dopuszcza się wykroczenie przed zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy:
    - wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
    - wejściowych do budynku schodów i pochylni na dowolną odległość,
    - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
    - budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 7) „**terenie**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 8) „**usłudze uciążliwej**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 9) „**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach; dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 30%.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 8) **ZCW** – teren cmentarza wojennego Armii Radzieckiej;
- 9) **ZL** – teren lasu;
- 10) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;
- 11) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 12) **KPX** – teren wydzielonego ciągu pieszego;
- 13) zabytkowy budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 14) zabytkowy budynek wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) pomnik żołnierzy radzieckich poległych w II wojnie światowej;
- 16) zabytkowy układ urbanistyczny osiedla Gaj ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 17) cmentarz wojenny Armii Radzieckiej ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 18) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 19) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

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

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

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

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

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

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

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

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

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

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

- nakaz zachowania tynkowanej elewacji,
  - nakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej o historycznych podziałach,
  - nakaz zachowania i odtworzenia detalu elewacyjnego w zakresie: gzymsów, obramieni okiennych i drzwiowych, historycznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz kamiennego cokołu,
  - dopuszczenie stosowania lukarn oraz okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji;
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym: 3 – zabytkowy budynek mieszkalny – ul. S. Moniuszki 116 wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego w szczególności ustala się:
- a) nakaz zachowania bryły budynku,
  - b) nakaz zachowania geometrii dachu, w tym formy lukarn i facjat,
  - c) pokrycie głównych połaci dachu w formie dachówki w kolorze czerwieni,
  - d) nakaz stosowania tynku do pokrycia ścian elewacji,
  - e) nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
  - f) nakaz zachowania i odtworzenia wystroju elewacji w zakresie: gzymsów, historycznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz kamiennego cokołu,
  - g) dopuszczenie stosowania okien połaciowych w układzie kompozycyjnym nawiązującym do otworów okiennych na elewacji;
- 3) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym pomnik żołnierzy radzieckich poległych w II wojnie światowej, dla którego ustala się zachowanie jego formy;
- 4) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym zabytkowy układ urbanistyczny osiedla Gaj ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym cmentarz wojenny Armii Radzieckiej ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się:
- a) zachowanie układu kompozycyjnego, w tym układu alejowego z dominantą w postaci pylonu,
  - b) zachowanie płyt nagrobnych;
- 6) na obszarze planu miejscowego nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.
6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych, zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) na obszarze planu miejscowego znajdują się formy ochrony przyrody NATURA 2000:
    - a) 1 – dyrektywy ptasiej "Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie" (PLB020010),
    - b) 2 – dyrektywy siedliskowej "Góry Kamienne" (PLH020038),
    - c) w granicach NATURA 2000 obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla kamiennego – antracytu „WAŁBRZYCH-GAJ” (id: 5735);
  - 3) na obszarze planu miejscowego nie występują:
    - a) tereny i obszary górnicze zgodne z przepisami odrębnymi, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie,

- b) tereny szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z przepisami odrębnymi, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie,
  - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

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

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

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

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

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

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

- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników indywidualnych;
- 9) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 10) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie odpadów stałych,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalna 3 kondygnacje nadziemne – 15 m,
  - b) innej maksymalna – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,75,
  - b) maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,
  - c) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu –  $40^{\circ} \div 60^{\circ}$ ,
  - b) zabudowy innej – dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do –  $45^{\circ}$ ;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

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

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

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie odpadów stałych,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: mieszkalnych oraz mieszkalnych z lokalami usługowymi 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,
  - b) budynków: usługowych z lokalami mieszkalnymi oraz usługowych 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
  - c) innej – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) zabudowanej budynkami – mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi:
    - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8,
    - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,7,
    - minimalna – 0,1;
  - b) zabudowanej budynkami usługowymi z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi:
    - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,4,
    - maksymalna kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 2,1,
    - minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 45%,



- b) zabudowanej budynkami usługowych z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi – 35%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi z lokalami usługowymi – 30%,
  - b) zabudowanej budynkami usługowych z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi – 20%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu –  $20^{\circ} \div 60^{\circ}$ ;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług gastronomii,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych,
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi, usługowego z lokalami mieszkalnymi lub usługowego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 3000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych,
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
  - d) handlu hurtowego,
  - e) handlu opałem i magazynowania opału,
  - f) warsztatów i myjni samochodowych,
  - g) stacji kontroli pojazdów,

- h) stacji paliw,
  - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
  - j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
- 2) zakaz stosowania do pokrycia dachów, elewacji oraz pionowych przegród wiat:
- a) płyt z tworzyw sztucznych o profilu falistym i trapezowym,
  - b) blachy:
    - o profilu falistym i trapezowym,
    - gładkiej wyłącznie ocynkowanej,
  - c) siatki wyłącznie ocynkowanej,
  - d) płyt OSB.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,

- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m.

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

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

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) budowle infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

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

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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

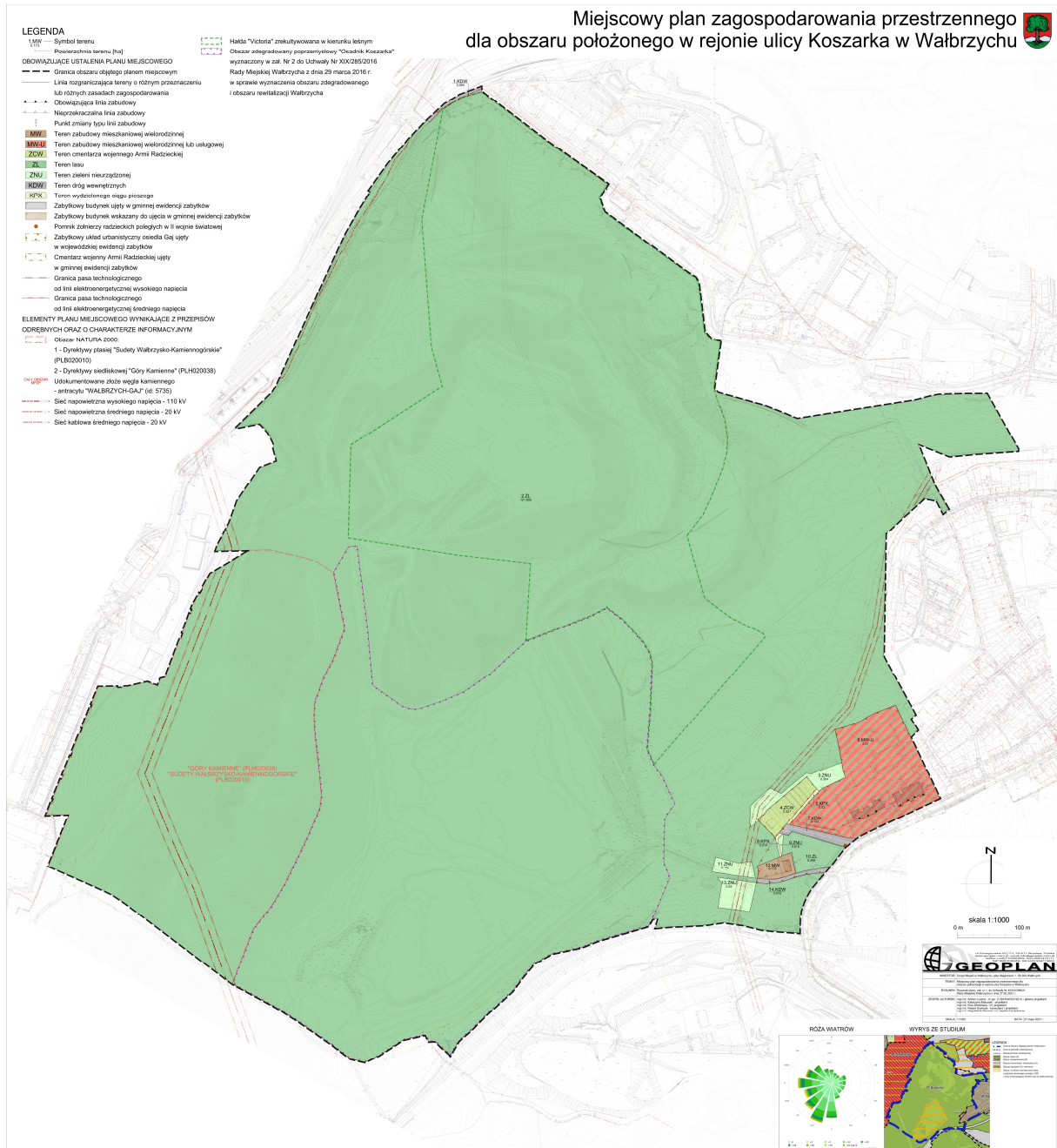
**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha:  
**Maria Anna Romańska**

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

Rysunek planu



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zalacznik4.xml

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