



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 listopada 2017 r.

Poz. 4546

UCHWAŁA NR XLIX/598/2017 RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pokopalnianych w rejonie ulicy Beethovena w Wałbrzychu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XXI/310/2016 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pokopalnianych w rejonie ulicy Beethovena w Wałbrzychu

RADA MIEJSKA WAŁBRZYCHA

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzych”, uchwalonego uchwałą Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 r. zmienionego uchwałą Nr XII/142/03 z dnia 10 lipca 2003 r., uchwałą Nr XXII/197/08 z dnia 28 marca 2008 r., oraz uchwałą Nr XXI/180/11 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 listopada 2011 r.

uchwała, co następuje:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pokopalnianych w rejonie ulicy Beethovena w Wałbrzychu, zwany dalej planem miejscowym.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Granice obszaru objętego planem miejscowym określone są na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu miejscowego i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie miejscowym, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

5. W planie miejscowym nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony przyrody - ze względu na brak form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego:

- 1) będące ustaleniami planu miejscowego:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) symbol terenu,
 - e) obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - f) obiekty wnioskowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków,
 - g) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów – obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym:
 - a) budynek,
 - b) budowla;
- 3) oznaczenia informacyjne:
 - a) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 5735 "Wałbrzych-Gaj",
 - b) oś linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110kV,
 - c) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni wyznaczonej przez rzut kondygnacji podziemnych oraz powierzchni takich elementów jak gzymsy, okapy, schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji, zadaszenia i innych podobnych elementów;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 5) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;

- 6) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** - należy przez to rozumieć budynki, w których funkcje mieszkaniowa wielorodzinna i funkcja usługowa występują łącznie, w dowolnych proporcjach.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 3) **UC/U/P** - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 4) **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 5) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 6) **ZL** - teren lasów;
- 7) **KDL** - teren drogi publicznej lokalnej;
- 8) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 9) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu po obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, nie większa niż: 49m;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej na wszystkich terenach.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 5735 "Wałbrzych-Gaj";
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) tereny **MW/U** kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, wskazane na rysunku planu miejscowego:
 - a) zespół wież szybowych "Chrobry", ul. Beethovena 25, nr rejestru A/408/1-3 z dnia 16 listopada 2011r.:
 - wieża szybowa „Chrobry I - Wschód” z 1930 r.,
 - wieża szybowa „Chrobry II - Wschód” z 1939 r., 1970 r.,
 - wieża szybowa „Chrobry II - Zachód” z 1923 – 1924 r.,
 - b) szyb „Matylda” – 2 budynki wentylatorni (nr 1 i nr 2) z 1905 r., ul. Beethovena, nr rejestru: 821/WŁ z dnia 25 lipca 1981 r.;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu miejscowego:
 - a) budynek Dyrekcji Zakładów koksowniczych "Wałbrzych", ul. Beethovena 14,
 - b) budynek administracyjny Zakładów Koksowniczych "Wałbrzych", ul. Beethovena 14;
 - c) budynek kompresorów w zespole szybu Chrobry, ul. Beethovena 27,
 - d) budynek warsztatu elektrycznego w zespole szybu Chrobry, ul. Beethovena 22c;

- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty wnioskowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu miejscowego:
- a) budynek usługowy, ul. Beethovena 1 - 2,
 - b) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 3 – 3a,
 - c) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 4,
 - d) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 5 – 5a,
 - e) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 6 – 6a,
 - f) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 8 – 8a,
 - g) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 9 – 9a,
 - h) budynek mieszkalno - biurowy, ul. Beethovena 10 – 10a,
 - i) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 11 – 11a,
 - j) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 12 – 12a,
 - k) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 13 - 13a,
 - l) budynek mieszkalny, ul. Beethovena 14d,
 - m) budynek stacji transformatorowo – rozdzielczej, ul. Beethovena 18,
 - n) budynek przemysłowy, ul. Beethovena 19,
 - o) budynek biurowy, ul. Beethovena 20,
 - p) budynek przemysłowy, ul. Beethovena 23,
 - q) budynek dawnej stacji ratownictwa górniczego, ul. Beethovena 24,
 - r) budynek przemysłowy, ul. Beethovena 25;
- 4) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 2 i 3 są:
- a) bryła i gabaryty budynków,
 - b) forma i geometria dachu,
 - c) kompozycja i wystrój elewacji, w tym rytmu podziałów wertykalnych i horyzontalnych na elewacjach, detal architektoniczny, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 i 3 ustala się:
- a) wymóg zachowania podstawowych elementów obiektów takich jak: bryła budynku, kształt i geometria dachu oraz zastosowanych historycznych materiałów budowlanych,
 - b) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji budynku,
 - c) wymóg zachowania, a w przypadku zniszczenia, wymóg odtworzenia historycznych detali architektonicznych,
 - d) wymóg zachowania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz zachowania lub odtworzenia oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) wymóg odtworzenia kolorystyki i materiałów powtarzających tradycyjne lokalne rozwiązania, w tym tradycyjny materiał wykończeniowy - nieotynkowana cegła,
 - f) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne) na wyeksponowanych elewacjach.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) następujące tereny ustala się jako obszary przestrzeni publicznej: tereny dróg publicznych: **KDL, KDD**;
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - część terenów znajduje się w pasach technologicznych dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- a) wysokiego napięcia 110 kV S-251 relacji Wałbrzych – Głuszycza, o szerokości 40,00 m (po 20,00 m od osi linii),
- b) wysokiego napięcia 110 kV S-256 relacji Boguszów Gorce – Wałbrzych Matylda o szerokości 40,00 m (po 20,00 m od osi linii),

w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 100 m² dla terenów **MW/U**
 - b) 50 m² dla terenów **U, P/U**,
 - c) 1000 m² dla terenu **UC/U/P**,
 - d) 2 m² dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 10 m dla terenów **MW/U**,
 - b) 5 m dla terenów **U, P/U**,
 - c) 15 m dla terenu **UC/U/P**,
 - d) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
 - a) droga publiczna lokalna (**KDL**),
 - b) droga publiczna dojazdowa (**KDD**),
 - c) droga wewnętrzna (**KDW**);
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż:
 - 5 m dla terenów **MW/U**,
 - 15 m dla terenów **U, P/U, UC/U/P**,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;

5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, w tym parkingów i garaży, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - dla zabudowy usługowej – 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – 5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, analogicznie jak w przepisach odrębnych,
- c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy sytuować na nieruchomości, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu miejscowego, na wszystkich terenach za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na terenie **ZL**;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) sposób postępowania ze ściekami przemysłowymi, przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich odprowadzenie powierzchniowe do gruntu w obrębie działki,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych ogólnodostępnych,
 - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

- b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, biomasa, a także energii odnawialnej pozyskiwanej z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100kW lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania oraz określonych w innych aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - b) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW,
 - c) budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) budowa stacji transformatorowych wolnostojących, z zapewnieniem do nich dojazdu,
 - e) możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - f) utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 100 kV;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
 - a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się gromadzenie odpadów w sposób zorganizowany dla kilku budynków.

§ 12. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne - tereny dróg publicznych (KDL, KDD).

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.MW/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach przeznaczenia zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - b) obowiązuje zakaz nowej zabudowy, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 4 m,
 - c) dla obiektów wnioskowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz ujętych w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 1,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,001,
- maksymalna: 1,

f) geometria dachu obiektów gospodarczych i garaży - dachy strome, wielospadowe, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym lub brązowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

g) obowiązuje zachowanie jednolitych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w obrębie zespołu garaży,

h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2.MW/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa,
- c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) zasady zagospodarowania terenu - w ramach przeznaczenia zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu – nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. c, g,
- c) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większa niż 4 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 3,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,05,
- maksymalna: 1,5,

f) geometria dachu - dachy strome, wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym lub brązowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. g,

g) ustalenia, o których mowa w lit. b, f nie dotyczą obiektów ujętych w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i wnioskowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,

h) obowiązuje zachowanie jednolitych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w obrębie zespołu garaży,

i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,

k) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej w innej procedurze niż scalania i podziału, o której mowa w §9 nie mniejsza niż 1000 m².

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.U, 2.U, 3.U, 4.U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,
 - maksymalna: 3,5,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) ustalenia, o których mowa w lit. b, d nie dotyczą obiektów wnioskowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz ujętych w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UC/U/P** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 2,1,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) ustalenia o których mowa w lit. b, d nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.P/U**, **2.P/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) zabudowa usługowa;

- 2) zasady zagospodarowania terenu - dla przeznaczenia obiekty produkcyjne, składy i magazyny obowiązuje zadaszenie miejsc składowania i przeładunku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 3,5,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°, z zastrzeżeniem lit e,
 - e) ustalenia, o których mowa w lit. b, d nie dotyczą ujętych w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.E**, **2.E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie **1.E** dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie **2.E** obowiązuje zachowanie stacji transformatorowo – rozdzielczej GPZ „Matylda” 110/20/10 kV;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) wysokość budynków - nie większa niż 5 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. b, c nie dotyczą obiektu wnioskowanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni terenu,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZL** obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu - las.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, od 13,0 m do 35,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz pętli autobusowej, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
- d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, od 3,0 m do 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
 - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, od 8,0 m do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Na całym obszarze objętym planem miejscowym określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30 %.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

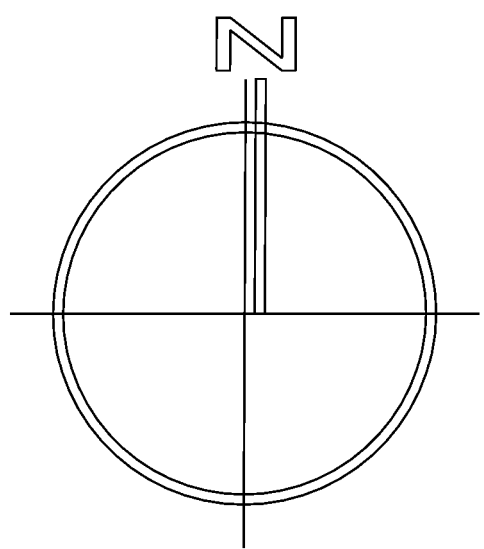
Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha:
M. Romańska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POKOPALNIANYCH W REJONIE ULICY BEETHOVENA W WAŁBRZYCHU

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



USTALENIA PLANU

■ Granica obszaru objętego planem miejscowym

— Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

△ Nieprzekraczalne linie zabudowy

1.U Symbol terenu

▨ Obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych przeznaczonych do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków

▨ Obiekty wnioskowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków

— Granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej

PRZEZNACZENIE TERENU

MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej

U Teren zabudowy usługowej

UC/U/P Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

P/U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej

E Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

ZL Teren lasów

KDL Teren drogi publicznej lokalnej

KDD Teren drogi publicznej dojazdowej

KDW Teren drogi wewnętrznej

OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym:

▨ Budynek

○ Budowla

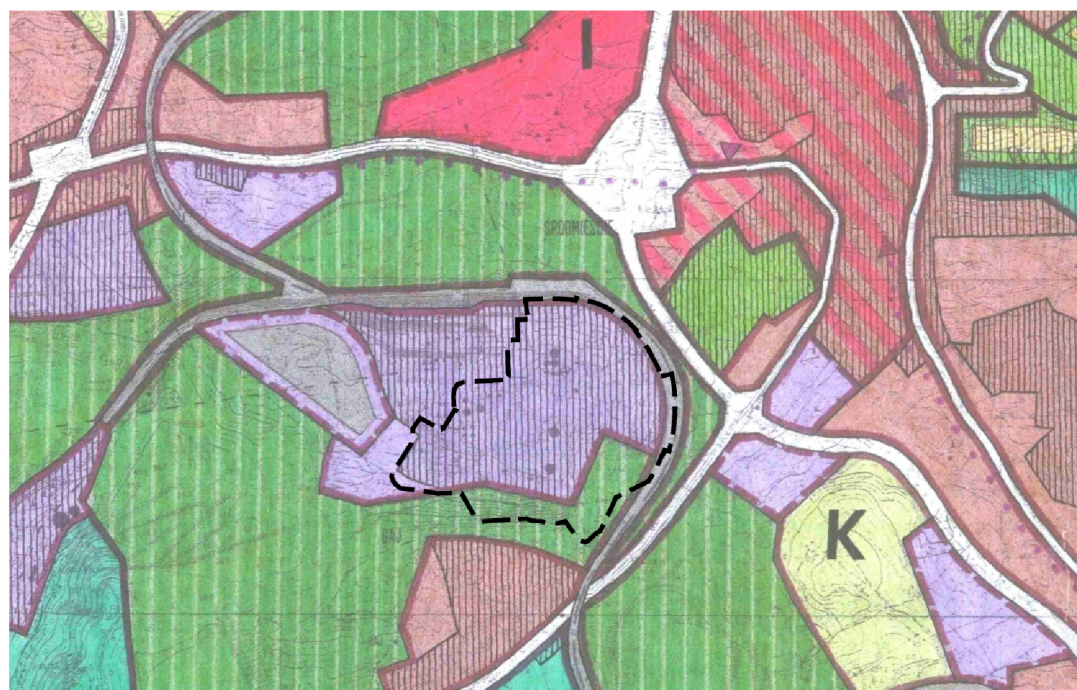
821/WI z 25.07.1981 r.

OZNACZENIA INFORMACYJNE

ZU — Granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 5735 "Wałbrzych-Gaj"

— eW110 Oś linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110kV

0.611 Powierzchnia terenu w hektarach



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzych, uchwała Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzych z dnia 30 czerwca 1999 r., zmieniona uchwałą Nr XX/180/11 Rady Miejskiej Wałbrzych z dnia 28 listopada 2011 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POKOPALNIANYCH W REJONIE ULICY BEETHOVENA W WAŁBRZYCHU	
SKALA 1:1000	Załącznik nr ... do uchwały Nr/2017 Rady Miejskiej Wałbrzych z dnia 2017 r.
ZESPÓŁ AUTORÓW: mgr inż. Wojciech Kolla mgr inż. Grzegorz Sawczyk mgr inż. Monika Kruczek	
WAŁBRZYCH 2017	

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLIX/598/2017
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miasta Wałbrzycha nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pokopalnianych w rejonie ulicy Beethovena w Wałbrzychu:

- 1) uwagi wniesionej przez Zenona Matuszko do protokołu z dyskusji publicznej z dnia 11 lipca 2017 r. dotyczącej wprowadzenia ograniczeń dla terenów aktywności gospodarczej poprzez wprowadzenie zakazu przetwarzania odpadów czy innych uciążliwych usług, który to zakaz, jak wskazywał Wnoszący uwagę w trakcie dyskusji publicznej, miał na celu ochronę przed uciążliwym oddziaływaniem tej aktywności dla Mieszkańców Gaju i ul. Beethovena, co powodowane jest faktem, że w ocenie organu zapisy projektu planu miejscowego zawierają wystarczające postanowienia dotyczące aktywności gospodarczej i wprowadzają wystarczającą ochronę przed ewentualnymi uciążliwościami takiej aktywności;
- 2) uwagi wniesionej przez Zenona Matuszko do protokołu z dyskusji publicznej z dnia 11 lipca 2017 r., dotyczącej przeznaczenia w planie miejscowym istniejącego ciągu komunikacyjnego pod drogę publiczną jako „...drogi wpisanej w tradycję mieszkańców”;
- 3) uwagi Jarosława Halamy, wniesionej pismem z dnia 12 sierpnia 2017 r. (data stempla pocztowego – 14.08.2017) dotyczącej przekształcenia terenu zabudowy usługowej U na teren U/P o przeznaczeniu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLIX/598/2017
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 26 października 2017 r.

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

§1

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§2

Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§3

Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.