

**PROJEKT  
wyłożenie**

**UCHWAŁA NR ...../2019  
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA  
z dnia .... 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Ratuszowej 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 2019 r., poz. 506) 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr LXI/755/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Ratuszowej 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 XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r.

**uchwała, co następuje:**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Ratuszowej 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Ratuszowej w Wałbrzychu  
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) obowiązujące linie zabudowy
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) symbol terenu,
- f) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- g) obiekty wnioskowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków,
- h) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień, wpisanego do rejestru zabytków,
- i) stanowisko archeologiczne wraz z numerem,
- j) granice strefy ochronnej od urządzeń wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100kW,
- k) granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza;

2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów – obszar wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym;

3) oznaczenia informacyjne:

- a) granica obszaru rewitalizacji "Biały Kamień",
- b) 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) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź głównej ściany budynku; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, termoizolacji, zdobień elewacji i innych podobnych elementów, które spełniają łącznie następujące warunki:
  - a) nie wykraczają ponad 1,5 m przed linię zabudowy,
  - b) posiadają szerokość nie większą niż 20% długości głównej ściany budynku;
- 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;
- 7) **zieleń krajobrazowa** - należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną zieleń niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień.

## § 3.

**Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:**

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 4) **UO** – teren usług oświaty;

- 5) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 6) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 7) **ZK** – teren zieleni krajobrazowej;
- 8) **ZL** - teren lasów;
- 9) **ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 10) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 12) **KDL** - teren drogi publicznej lokalnej;
- 13) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 14) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 15) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
- 16) **KSp** – teren parkingu terenowego.

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

### **§ 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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: 25m, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień nie większa niż 15 m;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej na wszystkich terenach;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych, na terenach znajdujących się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień, za wyjątkiem terenów **UO** i **US**,
  - b) budynków gospodarczych i garaży wykończonych blachą.

### **§ 5.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:**

- 1) cały obszar objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 579 "Julia";
- 2) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) **MW** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) **MW/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - c) **UO** jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) **US** jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

### **§ 6.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na całym obszarze planu miejscowego wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym znajduje się historyczny układ urbanistyczny Dzielnicy Biały Kamień wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. 713/694/Wł z dnia 19.06.1978 r., oznaczony na rysunku planu miejscowego;
- 3) wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień, wpisanej do rejestru zabytków, wskazaną na rysunku planu miejscowego, w której obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego wraz z zabudowaniami, ciągami komunikacyjnymi, kompozycjami zieleni,
  - b) ochrona widoku na zabytki i ich właściwa ekspozycja,
  - c) wykluczenie lokalizacji zabudowy o cechach i formach obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu znajdującymi się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu miejscowego:
  - a) budynek biurowy, ul. Andersa 48,

- b) sala gimnastyczna szkoły podstawowej nr 6, ul. Andersa 50,
  - c) plebania ewangelicka, ob. dom mieszkalny, ul. Andersa 52,
  - d) dom mieszkalny, ul. Andersa 58,
  - e) dom mieszkalny, ul. Andersa 62,
  - f) dom mieszkalny, ul. Andersa 64,
  - g) dom mieszkalny, ul. Andersa 70,
  - h) dom mieszkalny, ul. Andersa 76,
  - i) dom mieszkalny, ul. Andersa 82,
  - j) dom mieszkalny, ul. Andersa 86,
  - k) dom mieszkalny, ul. Andersa 90,
  - l) dom mieszkalny, ul. Andersa 94,
  - m) dom mieszkalny, ul. Andersa 100,
  - n) dom mieszkalny, ul. Andersa 104,
  - o) dom mieszkalny, ul. Andersa 106,
  - p) dom mieszkalny, ul. Wolności 1-2,
  - q) dom mieszkalny, ul. Wolności 3-4,
  - r) dom mieszkalny, ul. Wolności 5-6,
  - s) dom mieszkalny, ul. Wolności 7-8,
  - t) dom mieszkalny, ul. Wolności 9-10,
  - u) dom mieszkalny, ul. Wolności 12,
  - v) dom mieszkalny, ul. Wolności 13,
  - w) dom mieszkalny, ul. Wolności 14-15,
  - x) dom mieszkalny, ul. Wolności 16,
  - y) dom mieszkalny, ul. Wolności 17-18,
  - z) dom mieszkalny, ul. Wolności 19-20,
  - aa) dom mieszkalny, ul. Piasta 2,
  - bb) dom mieszkalny, ul. Piasta 3,
  - cc) dom mieszkalny, ul. Piasta 5,
  - dd) dom mieszkalny, ul. Piasta 6,
  - ee) dom mieszkalny, ul. Piasta 7,
  - ff) dom mieszkalny, ul. Piasta 8,
  - gg) dom mieszkalny, ul. Piasta 9,
  - hh) dom mieszkalny, ul. Piasta 10,
  - ii) dom mieszkalny, ul. Piasta 11 - 12,
  - jj) dom mieszkalny, ul. Piasta 13,
  - kk) dom mieszkalny, ul. Piasta 14,
  - ll) dom mieszkalny, ul. Piasta 21A – 21B,
  - mm) dom mieszkalny, ul. Piasta 22,
  - nn) dom mieszkalny, ul. Ruchu Oporu 2,
  - oo) dom mieszkalny, ul. Ratuszowa 1;
- 5) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty wnioskowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu miejscowego:
- a) dom mieszkalny, ul. Ruchu Oporu 4,
  - b) dom mieszkalny, ul. Ruchu Oporu 10,
  - c) dom mieszkalny, ul. Ratuszowa 5;
- 6) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 4 i 5 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;
- 7) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 i 5 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,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Ratuszowej w Wałbrzychu

f) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne) na wyeksponowanych elewacjach;

8) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu miejscowego, w tym stanowisko archeologiczne nr AZP 86-21/23, tożsame z granicami historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Biały Kamień wskazane na rysunku planu miejscowego:

Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Nazwa	Kultura	Chronologia
86-21	16	34	Znalezisko luźne/miejsce kultu (?)	-	Okres nowożytny, XVI – XVII w.
86-21	20	-	-	-	-
86-21	21	-	-	-	-
86-21	23	41	dawna wieś	-	Średniowiecze (po 1241 roku) – okres nowożytny

9) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 8 obowiązują przepisy odrębne.

## § 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:
  - a) tereny dróg publicznych: **KDZ, KDL, KDD**,
  - b) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego - **KPJ**,
  - c) teren usług oświaty - **UO**,
  - d) teren sportu i rekreacji - **US**,
  - e) teren zieleni urządzonej - **ZP**;
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

## § 8.

### Ustalenia dotyczące zasad i warunków 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 m<sup>2</sup> dla terenów **MW, MW/U**,
  - b) 50 m<sup>2</sup> dla terenów **U, UO, US**,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz pozostałych terenów;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 10 m dla terenów **MW, MW/U**,
  - b) 5 m dla terenów **U, UO, US**,
  - c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz pozostałych terenów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

## § 9.

### 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 zbiorcza (**KDZ**),
  - b) droga publiczna lokalna (**KDL**),
  - c) droga publiczna dojazdowa (**KDD**),
  - d) droga wewnętrzna (**KDW**),
  - e) publiczny ciąg pieszo-jezdny (**KPJ**),

- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących a także realizację nowych 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 8 m,
  - 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 zabudowy usługowej – 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla obiektów sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, obiektów sportu i rekreacji 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.

## § 10.

### **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 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:
  - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem lit. b:
    - siecią kanalizacji deszczowej,
    - do rowów lub cieków wodnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów w celu opóźnienia ich spływu oraz z powierzchni dachów w celu ich gospodarczego wykorzystania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej,
  - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW takich jak pompy ciepła i gruntowe wymienniki ciepła,
  - d) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Ratuszowej w Wałbrzychu

- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się stosowanie jednostek kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) na terenie **1.US** dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW,
  - d) budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
  - e) możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 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.

## § 11.

**Następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego:**

- 1) tereny dróg publicznych (**KDZ, KDL, KDD**),
- 2) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego **KPJ**,
- 3) teren usług oświaty **UO**,
- 4) teren zieleni urządzonej **ZP**.

## Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

### § 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące i 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,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,05,
    - maksymalna – 2,00,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub 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 40°, z zastrzeżeniem lit f,
  - f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i wnioskowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

### § 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.MW/U, 2.MW/U, 3.MW/U, 4.MW/U, 5.MW/U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Ratuszowej w Wałbrzychu

- 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - minimalna - 8 m,
    - maksymalna - 21 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - minimalna - 2,
    - maksymalna - 5,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,05,
    - maksymalna - 2,5,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglonym lub brązowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem lit f,
  - f) ustalenie, o którym mowa w lit. e nie dotyczy obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i wnioskowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

#### § 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **6.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 wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu – nie większa niż 15 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 4,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,05,
    - maksymalna: 2,5,
  - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglonym lub brązowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

#### § 15.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 15m, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,05,
    - maksymalna: 2,0,



- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Ratuszowej w Wałbrzychu
- 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 dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

#### § 16.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usług oświaty,
  - b) uzupełniające:
    - usługi nieuciążliwe,
    - sport i rekreacja;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu frontowym do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 15 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,1,
    - maksymalna - 2,5,
  - d) 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° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem lit e,
  - e) ustalenie, o którym mowa w lit. d nie dotyczy obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i wnioskowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

#### § 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.US**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - sport i rekreacja,
  - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako związane z obsługą sportu i rekreacji;
  - b) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, tożsame z granicami terenu,
  - c) wyznacza się granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w obrębie których:
    - obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych na budynkach – 3 m,
    - obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych wolnostojących – 5 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 20 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,1,
    - maksymalna - 2,0,
  - d) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

#### § 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2.US**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - sport i rekreacja,
  - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - usługi nieuciążliwe dopuszczają się wyłącznie jako związane z obsługą sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 20 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,1,
    - maksymalna - 2,0,
  - d) geometria dachu – dachy o dowolnej geometrii,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

#### § 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń urządzona,
  - b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

#### § 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.ZK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń krajobrazowa,
  - b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

#### § 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.ZL** obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu - las.

#### § 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.ZD** obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu – ogrody działkowe.

#### § 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) uzupełniające - urządzenia hydrotechniczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszczają się realizację przepraw mostowych i przepustów.

#### § 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, od 20 m do 25 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczają się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) chodniki - co najmniej jednostronne.

### § 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2.KDZ, 3.KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu miejscowego (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu), zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla **3.KDZ** do 3 m,
    - dla **2.KDZ** do 22 m,
  - b) chodniki - co najmniej jednostronne.

### § 26.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4.KDZ**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (skrzyżowanie);
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

### § 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.KDL, 2.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, z zastrzeżeniem lit. b):
    - dla **1.KDL**, od 11 m do 20 m, ,
    - dla **2.KDL**, od 12 m do 17 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
  - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

### § 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **3.KDL, 4.KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu miejscowego (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu), zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
  - a) dla **3.KDL** 3,5 m,
  - b) dla **4.KDL** do 7 m.

### § 29.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.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, z zastrzeżeniem lit. b):
    - dla **1.KDD** od 9 m do 22 m,
    - dla **2.KDD** od 9 m do 12 m,
    - dla **3.KDD** od 7 m do 10,5 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
  - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

### § 30.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.KPJ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – publiczny ciąg pieszo - jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje utwardzona nawierzchnia przystosowana do poruszania się pojazdów kołowych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

### § 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit. b:
    - **1.KDW** od 8 m do 9 m,
    - **2.KDW** od 3 m do 8 m,
    - **3.KDW** 9 m,
    - **4.KDW** od 6 m do 8,5 m,
    - **5.KDW** od 11 m do 26 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

### § 32.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - parking terenowy,
  - b) uzupełniające - zieleń urządzone;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nawierzchnia miejsc postojowych zapewniająca filtrację wód opadowych,
  - b) urządzenie zieleni na terenie parkingu terenowego.

## Rozdział 4 Przepisy końcowe

### § 33.

**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 %.

### § 34.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

### § 35.

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