

**U C H W A Ł A** Nr XXIX/90/04  
**Rady Miejskiej Wałbrzyskiej**  
z dnia 30 września 2004 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w rejonie ul. Orkana – Jachimowicza w Wałbrzychu.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą nr LIV/116/2002 Rady Miejskiej Wałbrzyskiej z dnia 30 sierpnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska Wałbrzyska uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy produkcyjno – usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej, położonego w rejonie ul. Orkana – Jachimowicza w Wałbrzychu.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: ul. Orkana, ul. Jachimowicza, tereny Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz droga powiatowa w kierunku Pogorzały.
3. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:2 000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.
4. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały.

**§ 2**

W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

Ustala się następujące przeznaczenie i zagospodarowanie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu.

**- A.1 P/U**

- Grunty orne, obecnie nieużytkowane. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na rysunku planu w odległości 30,0 m od linii rozgraniczającej ul. Jachimowicza. Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się strefę zieleni wysokiej.  
W strefie tej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

- A.2 ZL                      - Zieleń nieurządzona o charakterze leśnym. Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
  
- A.3 P/U                    - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 20,0 m od linii rozgraniczających ulic klasy zbiorczej 2KD-Z 1/2 i lokalnej 1KD-L 1/2. Pomiedzy liniami rozgraniczającymi ulice a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustala się strefy zieleni wysokiej. W strefach tych możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.  
Przedstawiona na rysunku planu zasada podziału terenu na działki budowlane ma charakter orientacyjny.
  
- B.1 ZP                      - Grunty orne, użytki zielone. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną. Zalecana zieleń wysoka.
  
- B.2 ZP                      - Grunty orne, użytki zielone. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.
  
- B.3 MN/U                   - Zabudowa zagrodowa. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz możliwość adaptacji istniejących obiektów gospodarczych na funkcję usługową. Możliwa jest także realizacja nowej zabudowy. Dla nowych budynków ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.
  
- B.4 ZL                      - Teren użytkowany rolniczo, częściowo zadrzewiony. Ustala się zagospodarowanie zielenią leśną.
  
- B.5 MN                      - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się utrzymanie obecnego przeznaczenia terenu. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę, a także realizację nowej zabudowy. Dla nowych budynków ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.
  
- B.5.1 MN/U                - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa gospodarcza w złym stanie technicznym. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością realizacji usług nieuciążliwych. Obowiązuje określona na rysunku planu zasada podziału terenu na działki budowlane.
  
- B.6 ZL                      - Teren użytkowany rolniczo, częściowo zadrzewiony. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią leśną.
  
- B.7 MN/MW/U            - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Ustala się utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy oraz realizację zabudowy uzupełniającej, a także adaptację obiektów gospodarczych na cele mieszkaniowe i usługowe. Dla nowych obiektów obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

- B.8 ZL                      - Użytki zielone. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią leśną.
  
- B.9 P/U                    - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-L 1/2, zgodnie z rysunkiem planu. Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się strefę zieleni wysokiej. W strefie tej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Przedstawiona na rysunku planu zasada podziału terenu na działki budowlane ma charakter orientacyjny.
  
- B.10 ZL                    - Teren zadrzewiony oraz częściowo użytkowany rolniczo. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią leśną.
  
- B.11 ZL                    - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią leśną.
  
- B.12 U                     - Zabudowa usługowa. Użytkowanie terenu bez zmian. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej, a także realizację nowej zabudowy. Dla projektowanych budynków ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.
  
- B.13 MN/MW              - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Ustala się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej, a także realizację nowej zabudowy mieszkaniowej. Dla nowych obiektów obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku planu.
  
- B.14 P/U                    - Istniejąca zabudowa produkcyjno – usługowa. Istnieje możliwość modernizacji i przebudowy istniejącej a także realizacji nowej zabudowy. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.
  
- B.15 MN                    - Użytki zielone. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu zasada podziału terenu na działki budowlane oraz nieprzekraczalna linia zabudowy.
  
- B.16 ZL                    - Zielen leśna. Ustala się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu.
  
- B.17 P/U                    - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-L 1/2. Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy, a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się strefę zieleni wysokiej. W strefie tej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Przedstawiona na rysunku planu zasada podziału terenu na działki budowlane ma charakter orientacyjny.

- B.18 ZL      - Grunty orne, użytki zielone obecnie nieużytkowane. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią leśną.
- B.19 MN      - Zabudowa mieszkaniowa. Ustala się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu. Ustala się modernizację i rozbudowę istniejącej, a także realizację nowej zabudowy. Dla nowych budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na rysunku planu.
- B.20 ZP      - Użytki zielone Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.
- B.21 MN      - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu. Ustala się modernizację i rozbudowę istniejącej, a także realizację nowej zabudowy. Dla nowych obiektów obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- B.22 MN      - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną, wolnostojącą. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, zasady podziału terenu na działki budowlane oraz zasada lokalizacji budynku na działce oznaczona na rysunku planu.
- B.23 MN      - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną, wolnostojącą. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, zasady podziału terenu na działki budowlane oraz zasada lokalizacji budynku na działce oznaczona na rysunku planu.
- B.24 MN/U    - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków oraz adaptację zabudowy gospodarczej na cele mieszkaniowe i usługowe o charakterze nieuciążliwym.
- B.25 MN      - Użytki zielone. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną. Obowiązują określone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- B.26 ZP      - Użytki zielone. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.
- B.27 U        - Obiekt kultu religijnego (zespół kościelno - cmentarny) wraz z budynkiem administracyjno – mieszkalnym. Ustala się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu. Zespół kościelno – cmentarny wpisany jest do rejestru zabytków i objęty jest ochroną konserwatorską. Każda działalność inwestycyjna w tym obszarze wymaga uzgodnienia z Urzędem Ochrony Zabytków.
- B.28 U        - Grunty rolne obecnie nieużytkowane. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, której uciążliwość nie może wykraczać poza

granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada podziału terenu na działki budowlane. W budynkach usługowych dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych.

- B.29 ZP - Użytki zielone. Ustala się przeznaczenie terenu pod zielenią urządzoną.
- C.1 ZP - Użytki zielone i grunty orne obecnie nieużytkowane. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.
- C.2 KP - Teren komunikacji oraz grunty rolne, obecnie nieużytkowane. Ustala się przeznaczenie terenu pod realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych.
- C.3.1 ZC<sub>z</sub> - Teren cmentarza. Ustala się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu. Teren objęty jest ochroną konserwatorską. Każda działalność inwestycyjna w tym obszarze wymaga uzgodnienia z Urzędem Ochrony Zabytków.
- C.3.2 ZC - Istniejący cmentarz oraz grunty użytkowane rolniczo. Teren przeznaczony na cele związane z utrzymaniem istniejącego i projektowaną rozbudową cmentarza.
- C.4 ZP - Teren niezagospodarowany. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.
- C.5 MN/MW - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Ustala się modernizację, rozbudowę i przebudowę oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach. Dla nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.
- C.5.1 U - Istniejąca zabudowa usługowa. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.  
Dopuszcza się modernizację, rozbudowę oraz realizację nowej zabudowy. Dla projektowanej zabudowy ustalono na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy.
- C.6 RU - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu na cele produkcji ogrodniczej z możliwością lokalizacji zabudowy związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu oraz jednego budynku mieszkalnego. Na terenie tym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne. Każda działalność inwestycyjna na tym terenie oraz na terenie przyległym wymaga uzgodnienia z Urzędem Ochrony Zabytków.
- C.7 MN - Zabudowa mieszkaniowa, użytki rolne. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną. Możliwa jest modernizacja, rozbudowa i przebudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych działkach. Dla nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na rysunku planu.

- C.8 MN/MW/U - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa. Ustala się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów oraz realizację nowej zabudowy. Możliwa adaptacja budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i usługowe. Dla nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.
  
- C.9 ZL - Grunty rolne, nieużytkowane. Obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią leśną.
  
- C.10 RU - Teren produkcji ogrodniczej wraz z istniejącą zabudową oraz grunty orne. Teren przeznacza się na cele produkcji ogrodniczej z możliwością lokalizacji zabudowy związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu oraz jednego budynku mieszkalnego.
  
- C.11 WS - Staw. Ustala się zagospodarowanie terenu bez zmian.
  
- C.12 K - Osadnik wód deszczowych. Ustala się zagospodarowanie terenu bez zmian.
  
- C.13 P/U - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod funkcję produkcyjno – usługową. Obowiązuje ustalona w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KD-L 1/2, nieprzekraczalna linia zabudowy.  
Pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się strefę zieleni wysokiej. W strefie tej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
  
- C.14 P/U - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod funkcję produkcyjno – usługową. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy. Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 2KD-Z 1/2, a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się strefę zieleni wysokiej. W strefie tej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
  
- C.15 ZL - Grunty orne, użytki zielone. Ustala się zagospodarowanie terenu pod zielenią leśną.
  
- C.16 P/U - Grunty orne, użytki zielone. Ustala się przeznaczenie terenu na cele produkcyjno – usługowe. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KD-Z 1/2 oraz w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających dróg 2KD-L 1/2 i 3KD-L 1/2, zgodnie z rysunkiem planu. Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się strefę zieleni wysokiej. W strefie tej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Przedstawiona na rysunku planu zasada podziału terenu na działki budowlane ma charakter orientacyjny.
  
- C.17 ZL - Teren częściowo zadrzewiony, częściowo użytkowany rolniczo. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią leśną.



- C.18 WS      - Staw. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.19 P/U      - Teren użytkowany rolniczo oraz teren istniejącej zabudowy produkcyjno - usługowej. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno - usługową. Obowiązuje oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy. Zasada podziału terenu na działki budowlane ma charakter orientacyjny.
- C.20 MN/RU      - Teren zabudowy mieszkaniowej oraz teren upraw sadowniczo-ogrodniczych. Ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Orkana. Pozostałą część terenu przeznacza się pod produkcję ogrodniczą. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na rysunku planu.
- C.21  
MN/MW/U      - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Ustala się utrzymanie obecnego przeznaczenia terenu. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów. Możliwa jest adaptacja budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i usługowe. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- C.22 RU      - Użytki zielone. Ustala się przeznaczenie terenu na cele produkcji ogrodniczej z możliwością lokalizacji zabudowy związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu oraz jednego budynku mieszkalnego.
- C.23  
MN/MW/U      - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa. Ustala się utrzymanie obecnego przeznaczenia terenu. Możliwa jest modernizacja, rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy. Dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i usługowe. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- C.24 KP      - Teren nieurządzony. Ustala się realizację miejsc postojowych (parkingu).
- C.25 WS      - Zbiornik wód powierzchniowych. Ustala się utrzymanie obecnej funkcji terenu.
- C.26 WS      - Zbiornik wód powierzchniowych. Ustala się utrzymanie obecnej funkcji terenu.
- C.27 ZP      - Tereny zielone o charakterze nieurządzonym. Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną o charakterze parkowym. Zaleca się wyposażenie terenu w elementy małej architektury oraz urządzenia terenowe służące wypoczynkowi i rekreacji. Zagospodarowanie terenu winno być poprzedzone opracowaniem kompleksowego projektu parku uwzględniającego powiązania z terenami wód powierzchniowych C.25 WS i C.26 WS.

- C.28 MN - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy.
- C.29 P/U - Istniejąca zabudowa produkcyjno – usługowa. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Możliwa modernizacja, rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy. Dla nowej zabudowy ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KD-Z 1/2.
- C.30 MN - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej linii zabudowy.
- C.31 U - Teren upraw ogrodniczo – sadowniczych. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową. Dopuszcza się realizację budynku usługowo – mieszkalnego. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- C.32 ZL - Użytki zielone. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią leśną wraz z możliwością realizacji obiektów małej retencji wodnej.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania ład przestrzennego formułowane są w odniesieniu do następujących terenów:

- historycznie wykształconego układu urbanistycznego wsi Poniatów,
- projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- projektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej,
- komunikacji,
- zielonych.

### 2.1. Ustalenia dotyczące historycznie wykształconego układu urbanistycznego wsi Poniatów.

- 1) Ustala się konieczność rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wzdłuż ul. Orkana. Działania te obejmują:
  - poprawę stanu środowiska (zmiana nośników energii na przyjazne dla środowiska),
  - dostosowanie urządzeń, przestrzeni publicznej do obsługi osób niepełnosprawnych,
  - podjęcie działań inwestycyjnych mających na celu dostosowanie obiektów, poprzez modernizację techniczną do współczesnych standardów, eliminując elementy dysharmoniczne architektury obiektów modernizowanych.
- 2) Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, oraz usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW, U) możliwa jest budowa, rozbudowa i przebudowa budynków zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenów. Na terenach mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nieuciążliwym w istniejących budynkach.



- 3) Przy przebudowie, rozbudowie i modernizacji istniejącej zabudowy należy uwzględnić formy architektoniczne charakterystyczne dla tego obszaru. Korekta elewacji winna być wprowadzana przy zachowaniu zasad zmierzających do nadania zabudowie charakteru zbliżonego do tradycyjnie ukształtowanej architektury regionalnej.
- 4) Zakazuje się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej.
- 5) Zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.
- 6) Działalność usługowa na terenach zabudowy mieszkaniowej nie może być uciążliwa dla mieszkańców.

## 2.2. Ustalenia dotyczące projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

- 1) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się realizację budynków mieszkaniowych i usługowych, możliwa jest realizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń.
- 2) Projektowana zabudowa musi swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej.
- 3) Projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy i kolorystyką elewacji, a także ogrodzenie frontu działek,

## 2.3. Ustalenia dotyczące terenów projektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej.

- 1) Na terenach zabudowy produkcyjno – usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U) ustala się realizację obiektów: produkcyjnych, usługowych, magazynowych, składowych oraz budynków pomocniczych, a także obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej i izolacyjnej oraz ogrodzeń.
- 2) Od strony ciągów komunikacyjnych, pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obowiązuje wykonanie pasów zieleni wysokiej w formie zwartej, z nasadzeniami drzew i krzewów. Zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru. W strefie zieleni zaleca się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych.
- 3) Ustala się zasady etapowania realizacji zagospodarowania obejmującego: tereny projektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej, obsługującego je układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Ustala się możliwość realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej na terenach oznaczonych symbolem P/U w zależności od potrzeb potencjalnych inwestorów.

#### 2.4. Ustalenia dotyczące kształtowania ład przestrzennego związanego z realizacją układu komunikacyjnego.

- 1) Przy trasowaniu i realizacji przebiegu ulic zakres niezbędnych prac ziemnych ograniczyć do minimum, wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu.
- 2) Wymagane jest wykonanie pasów zieleni towarzyszącej komunikacji drogowej.
- 3) Ustala się kompleksowe projektowanie elementów małej architektury (w tym przystanków komunikacji zbiorowej dla całych ciągów komunikacyjnych).

#### 2.5. Ustalenia dotyczące kształtowania zieleni.

- 1) Ustala się zachowanie starodrzewu towarzyszącego zabudowie, a także zwartych zadrzewień. Wprowadza się obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką terenów nie nadających się pod zabudowę, jako zieleni spełniającej funkcję ochrony akustycznej, optycznej oraz chroniącej przed negatywnym wpływem projektowanego zainwestowania na istniejącą zabudowę mieszkaniową.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

#### **Ochronie podlega:**

- a) historycznie ukształtowany układ przestrzenny wsi Poniatów,
- b) istniejący starodrzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- c) zielen śródpolna oraz kompleksy zieleni wysokiej, a także zasoby środowiska takie jak:
  - powietrze atmosferyczne,
  - wody powierzchniowe i podziemne,
  - powierzchnia ziemi,
  - klimat akustyczny.

- 1) Należy zachować istniejący starodrzew, za wyjątkiem miejsc związanych z modernizacją i rozbudową układu komunikacyjnego, ewentualną likwidację wartościowego drzewostanu ograniczyć do minimum.
- 2) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii (gaz, olej, energia elektryczna).
- 3) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
- 5) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
- 6) Nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym planem ochronie podlega:

- wpisany do rejestru zabytków zespół kościelno – cmentarny,
  - krajobraz kulturowy w formie ustanowionej strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - obiekt archeologiczny zawierający ślady terenowe pierwotnego osadnictwa w formie punktu osadniczego (osada XIV-XV w.),
  - obiekty figurujące w ewidencji zabytków miasta Wałbrzycha.
- 1) Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków ustalona została prawna ochrona wynikająca z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
  - 2) Dla zespołu kościelno – cmentarnego, wydzielonego murem oraz dla południowej (starszej) części cmentarza położonego na północny wschód od zabudowy Poniatowa ustanowiono strefę „B” ochrony konserwatorskiej. Projektowany sposób zagospodarowania tego terenu musi uwzględniać historyczny układ przestrzenny zespołu. Obowiązuje wymóg konsultowania i uzgadniania z Urzędem Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w tych obszarach.
  - 3) W strefie występowania rozpoznanego stanowiska archeologicznego i sąsiedztwie tej strefy wszelka działalność inwestycyjna możliwa jest po uprzednim uzgodnieniu z Urzędem Ochrony Zabytków.
  - 4) Dla obiektów figurujących w ewidencji zabytków miasta Wałbrzycha (oznaczone na rysunku planu) należy zapewnić warunki niezbędne dla ich trwałego zachowania. Działania inwestycyjne zmierzające do modernizacji, rozbudowy lub przebudowy tychże obiektów winny być opiniowane przez służby konserwatorskie.

#### 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są:

- tereny dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, takim jak: elementy i urządzenia komunikacji zbiorowej, chodniki, pasy zieleni rozdzielającej, itp.,
  - tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej służące powszechnemu wypoczynkowi i rekreacji.
- 1) Przestrzeń publiczną związaną z komunikacją należy wyposażyć w obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz zieleni towarzyszącą, tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej w obiekty małej architektury, urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi. Niedopuszczalne jest sytuowanie w przestrzeni publicznej ulic i terenów zielonych takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
  - 2) Lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzy skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona szczegółowym opracowaniem gwarantującym spójność przestrzenną – wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu.
  - 3) Na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługujących zabudowę mieszkaniową wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.
  - 4) Wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy produkcyjno – usługowej możliwe jest pod wa-

runkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

## 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu regulują:

- usytuowanie budynku na działce,
- intensywność zabudowy,
- wysokość zabudowy,
- geometrię i sposób pokrycia dachów,
- minimalną powierzchnię części działki przeznaczonej pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne.

### Dla projektowanej zabudowy:

- 1) oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, MN/U, U, MN/RU, RU obowiązują następujące ustalenia:
  - linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca jak na rysunku planu,
  - powierzchnia ogólna zabudowy, na nowo udostępnionych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może przekraczać 20% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
  - wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym,
  - obowiązują dachy strome, symetryczne, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, zalecane pokrycie dachu ceramiczne,
  - w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne (zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze).
- 2) oznaczonej na rysunku planu symbolami P/U obowiązują następujące ustalenia:
  - obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na rysunku planu,
  - wysokość zabudowy nie może przekraczać 4 kondygnacji lub 20,0 m, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację pojedynczych budynków wyższych, kształtowanych jako dominanty urbanistyczno – architektoniczne ich szczegółowa lokalizacja winna być poprzedzona studium krajobrazowym,
  - w zagospodarowaniu działek należy przewidzieć zielen towarzyszącą, której łączna powierzchnia nie może być mniejsza niż 15% powierzchni działki.

### Dla istniejącej zabudowy:

- 1) oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, MN/MW, MN/MW/U, MN/U, U, MN/RU, RU obowiązują następujące ustalenia:
  - dla nowej zabudowy ma zastosowanie ustalona na rysunku planu linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna,

- projektowana zabudowa uzupełniająca winna charakterem nawiązywać do zabudowy istniejącej a w szczególności w zakresie wysokości zabudowy, rodzaju i pokrycia dachów oraz elewacji,
  - w zagospodarowaniu poszczególnych działek należy uwzględnić przeznaczenie minimum 20% terenu pod zagospodarowanie przyrodniczo-czynne (zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze).
  - istniejąca zabudowa powinna podlegać modernizacji mającej na celu przywrócenie wartości początkowej obiektów z uwzględnieniem współczesnych wymogów technicznych i społecznych.
- 2) oznaczonej na rysunku planu symbolem P/U obowiązują następujące ustalenia:
- dla nowej zabudowy ma zastosowanie ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - ustala się uporządkowanie obecnego zagospodarowania polegające na poprawie stanu estetycznego,
  - ustala się możliwość modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy istniejącej zabudowy, wysokość i charakter projektowanej zabudowy winna charakterem nawiązywać do zabudowy sąsiedniej,
  - w zagospodarowaniu poszczególnych działek należy przewidzieć minimum 20% terenu pod zagospodarowanie przyrodniczo-czynne, w tym: strefę zieleni wysokiej, zielen niską, zadrzewienia.

## 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Ochronie przed zainwestowaniem podlegają istniejące tereny leśne oraz przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią leśną, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL oraz przeznaczone pod zielen urządzoną oznaczone symbolem ZP:

- na obszarach o urozmaiconej konfiguracji terenu lub niekorzystnych stosunkach wodnych,
- na obszarach położonych pomiędzy terenami produkcyjno – usługowymi, a terenami mieszkaniowymi jako zielen izolacyjna.

## 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz projektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej plan ustala zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty.

- 1) Dla zabudowy mieszkaniowej modyfikacje zasady podziału możliwe są przy zachowaniu następujących kryteriów:
  - zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi
  - minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m.



- 2) Dla zabudowy produkcyjno – usługowej wielkość i forma działki winny wynikać z potrzeb inwestora, przy zachowaniu zasady podziału terenu na działki budowlane określonej na rysunku planu.

## 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- 1) W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zaliczane są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179, poz. 1490), a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości.
- 2) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego.
- 3) Dla terenów zieleni parkowej (ZP) oraz zieleni leśnej (ZL), obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi, ochronie środowiska,
  - elementów małej architektury,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W granicach obszaru objętego planem przewiduje się modernizację istniejących jak i realizację nowych elementów systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

10.1. Modernizacji podlega ul. Orkana, droga powiatowa nr 3396 D (oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-Z 1/2) wraz z uzbrojeniem podziemnym zlokalizowanym w liniach rozgraniczających ulicy. Ustala się kontynuację prac modernizacyjnych ul. Orkana.

10.2 Utrzymuje się bez zmian przebieg drogi powiatowej nr 3396 D (oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-Z 1/2).

10.3 Ustalenia dotyczące projektowanego układu komunikacyjnego:

- 1) Ustala się kompleksowe projektowanie i realizację ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym.
- 2) Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:
  - projektowanymi drogami publicznymi:

- ulicą klasy zbiorczej 2KD-Z 1/2 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, minimalna szerokość jezdni 7,0 m, chodnik obustronny, obowiązuje wykonanie po obu stronach ulicy pasów zieleni rozdzielającej chodnik od jezdni,
  - ulicami klasy lokalnej 1KD-L 1/2, o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, oraz 2KD-L 1/2 i 3KD-L 1/2 o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m; minimalna szerokość jezdni 7,0 m, chodnik obustronny, obowiązuje wykonanie po obu stronach ulic pasów zieleni rozdzielającej chodnik od jezdni,
  - ulicami klasy dojazdowej 1KD-D 1/2 i 2KD-D 1/2 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, minimalna szerokość jezdni 6,0 m, obowiązuje chodnik od strony zabudowy,
  - drogami wewnętrznymi (KDW), szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) W liniach rozgraniczających drogi publiczne klasy zbiorczej (KD-Z) oraz klasy lokalnej (KD-L) dopuszcza się realizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej.
  - 4) Obowiązuje zakaz lokalizacji stałych miejsc postojowych w obszarze dróg publicznych.
  - 5) W zagospodarowaniu działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu.
  - 6) Na terenach zabudowy produkcyjno – usługowej (P/U) należy wykonać część miejsc postojowych jako ogólnodostępne.
  - 7) Ustala się likwidację zabudowy mieszkaniowej obejmującej budynki nr: 69 i 70 przy ul. Orkana zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulicy 1 KD-Z 1/2.

#### 10.4 Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

- 1) Sieci infrastruktury technicznej winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą dróg. Wyjątek stanowią przebiegi: istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (EE-SN), kolektora deszczowego (KD1400) oraz wodociągu (W315). W przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się zmianę przebiegu tych sieci na warunkach określonych przez ich zarządców.
- 2) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - Zaopatrzenie w wodę wymaga rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez jej zarządcę. Przy rozbudowie sieci należy uwzględnić wymagania przeciwpożarowe.
  - Odprowadzanie ścieków sanitarnych wymaga rozbudowy systemu kanalizacji miejskiej. Przebieg nowych kolektorów sanitarnych ustala się w liniach rozgraniczających projektowanych ulic. Zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz wód powierzchniowych.
  - Odprowadzanie wód opadowych, po wstępnym oczyszczeniu, do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez jej zarządcę. Przebieg nowych kolektorów deszczowych ustala się w liniach rozgraniczających projektowanych ulic.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną wymaga rozbudowy istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej w zakresie budowy linii SN i nn oraz stacji transformatorowych.
- Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, po jej rozbudowie.

# 11. Granice obszarów rehabilitacji i przekształceń istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

Ustala się granice obszarów rehabilitacji i przekształceń istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w granicach oznaczonych na rysunku planu obejmujące ulicę Orkana wraz z przyległą do niej zabudową wiejską wsi Poniatów.

## § 3

Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

## § 4

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 5

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

## § 6

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

## § 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Wałbrzycha

Alicja Rosiak

Prawidłowo pod względem  
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

mgr Maria Majewska

2

Sprawdzono pod względem  
merytorycznym  
Wałbrzych, dnia 10.09.2024

16