

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1-go Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), a także w związku z Uchwałą Nr XV/123/2011 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1-go Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha” przyjętego Uchwałą Nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r., z późn. zm., **Rada Miejska Wałbrzycha uchwała**, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1-go Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu**, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje obszar o powierzchni około 38,1ha, położony w zachodniej części Wałbrzycha.

**2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego** w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2, zatytułowany: „Miasto Wałbrzych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1-go Maja – Antka Kochanka. Rysunek planu miejscowego” – **załącznik nr 1**;
- 2) stwierdzenie o nienaruszeniu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 Maja - Antka Kochanka w Wałbrzychu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałbrzycha - **załącznik nr 2**
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – **załącznik nr 3**;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **załącznik nr 4**.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w prawie budowlanym;
- 2) **dachu typu sąsiedzkiego** – należy przez to rozumieć dach w formie jak na budynku o tej samej funkcji, usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie przy tej samej drodze, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu, z zastrzeżeniem, że jeżeli w bezpośrednim sąsiedztwie występują obiekty zabytkowe, należy kierować się wyłącznie formą dachu tych obiektów;
- 3) **nieuciążliwej działalności** – należy przez to rozumieć taką, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska ani nie wywołuje negatywnych reakcji organizmu człowieka, jak i szkodliwych skutków dla jego zdrowia;
- 4) **garażu otwartym** – należy przez to rozumieć zadaszony obiekt budowlany bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi, przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 5) **garażu zamkniętym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, przeznaczony do przechowywania samochodów;

- 6) **istniejących budynkach lub innych istniejących obiektach** - należy przez to rozumieć takie budynki lub obiekty, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem, odpowiednio wydanym lub złożonym przed tym terminem;
- 7) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II, a w odniesieniu do terenów dróg w rozdziale I w § 9;
- 8) **nowych budynkach lub innych nowych obiektach** – należy przez to rozumieć takie budynki lub obiekty, które będą zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o tę uchwałę lub zgłoszeniem złożonym po jej wejściu w życie, a w odniesieniu do obiektów, które nie wymagają pozwolenia lub zgłoszenia, te, które będą wzniesione po tym terminie;
- 9) **obiekcie nieuciążliwym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym prowadzona jest działalność nieuciążliwa, oraz urządzenie lub budowlę, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska ani nie wywołuje negatywnych reakcji organizmu człowieka, jak i szkodliwych skutków dla jego zdrowia;
- 10) **terenie, zwanym zamiennie jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:
  - a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - b) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,
  - c) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - d) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna”, które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;
- 11) **wysokości** – należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu,
  - c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;
- 12) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**, której szczegółowy przebieg określają linie rozgraniczające, o których mowa w pkt 2, przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;**
- 3) **granica złoża węgla kamiennego;**
- 4) **granica złoża antracytu ;**
- 5) **obiekt zabytkowy figurujący w wykazie zabytków nieruchomych wyznaczonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z symbolem;**
- 6) **granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;**
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy ;**
- 8) **obowiązująca linia zabudowy ;**

9) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu miejscowego.

2. Za szczegółowy przebieg przedstawionych na rysunku planu miejscowego linii i granic oznaczonych linią należy przyjmować:

- 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;
- 2) osie linii oznaczonych na rysunku planu miejscowego w innych przypadkach niż wymieniony w pkt 1.

3. W przypadku linii i granic oznaczonych linią oraz dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak trójkąty lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy określa wymieniona linia; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. W przypadku, gdy linii lub granicy, o których mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta linia stanowi granice odpowiednio dwóch lub większej liczby wydzieleni.

5. W przypadku, gdy oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 3 i ust. 4, są umieszczone asymetrycznie, tylko po jednej stronie linii oznacza to, iż linia ta stanowi granicę strefy lub innego wydzielenia przestrzennego; oznaczenia graficzne, o których mowa w tym punkcie, są położone zawsze po wewnętrznej stronie linii reprezentującej granicę. Ustalenie to nie odnosi się do granicy obszaru objętego planem miejscowym.

6. Elementy rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicami obszaru planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

7. Symbole terenów składają się z dwóch następujących po sobie członów oraz kropki je rozdzielającej:

- 1) pierwszy człon tworzą litery, będące **symbolem kategorii terenu**, określonej w § 9 oraz w rozdziale II;
- 2) drugi człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danej kategorii terenu.

**§ 3. 1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** wymienione w następujących ustępach.

2. Sposób zagospodarowania obszaru planu miejscowego winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

3. Na obszarach, na których rzeźba terenu wskazuje na występowanie zagrożenia gwałtownymi sfluwami powierzchniowymi wód, w przyjmowanych rozwiązaniach nakazuje się uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

4. Obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu pozabilansowych złóż, z których zaprzestano wydobywać kopaliny:

- 1) węgla kamiennego „ZG Julia” – obejmującego część obszaru;
- 2) węgla kamiennego „ZG Victoria” – obejmującego część obszaru;
- 3) węgla kamiennego „ZG Chrobry” – obejmującego część obszaru;
- 4) antracytu „Wałbrzych-Gaj” – obejmującego część obszaru.

5. Zakazuje się wznawiania wydobywania kopaliny ze złóż, o których mowa w ust. 4, przed wprowadzeniem odpowiednich zabezpieczeń obiektów budowlanych na obszarze planu miejscowego.

6. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska zalicza się:

- 1) teren „MN.1” do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny kategorii „MW” do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) teren „MU.1” do terenów mieszkaniowo-usługowych.

7. Emisje wytwarzane przez istniejące i planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza obszarem, do którego zarządca lub inwestor posiada tytuł prawny.

8. Ograniczenie, o którym mowa w poprzednim ustępie, nie dotyczy tras komunikacyjnych, dla których można wyznaczyć „obszar ograniczonego użytkowania”, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska.

9. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza granicami obszarów, na których występuje przekroczenie standardów jakości środowiska, lub dopuszczone w ich granicach, pod warunkiem zastosowania rozwiązań odpowiednio eliminujących te przekroczenia; dotyczy to w szczególności emisji powstających w związku z eksploatacją dróg oraz linii kolejowych.

10. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane powinny mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.

**§ 4. 1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** wymienione w następujących ustępach.

2. Na obszarze planu miejscowego znajdują się następujące obiekty umieszczone w wykazie zabytków nieruchomych wyznaczonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które oznaczono na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) e-1 – budynek mieszkalny, ul. 1-go Maja 74;
- 2) e-2 – budynek mieszkalny, ul. 1-go Maja 90;
- 3) e-3 – budynek mieszkalny, ul. 1-go Maja 92;
- 4) e-4 – budynek mieszkalny, ul. 1-go Maja 94;
- 5) e-5 – budynek mieszkalny, ul. Antka Kochanka 3;
- 6) e-6 – budynek mieszkalny, ul. Antka Kochanka 5;
- 7) e-7 – budynek mieszkalny, ul. Antka Kochanka 7;
- 8) e-8 – budynek mieszkalny, ul. Antka Kochanka 9.

3. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się zachowanie historycznych brył budynków, w tym form dachów oraz układu i wystroju elewacji;
- 2) nakazuje się zachowanie lub przywracanie historycznego pokrycia dachów, a jeżeli historycznym pokryciem nie była blacha miedziana lub czerwona dachówka ceramiczna dopuszcza się zastąpienie historycznego pokrycia czerwoną dachówką ceramiczną;
- 3) przy remoncie elewacji nakazuje się odtwarzanie historycznych podziałów, detali, faktur i kolorów;
- 4) przy wymianie stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej nakazuje się dostosowywać nową do historycznej formy tych elementów, w tym do występujących w nich podziałów;
- 5) zakazuje się umieszczania na frontowych fasadach budynków elementów technicznego wyposażenia, w szczególności klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych oraz reklam nie związanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością.

4. Ustanawia się, oznaczoną na rysunku planu miejscowego, strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Na obszarze objętym tą strefą obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się nadbudowy istniejących budynków;
- 2) w przypadku modernizacji obejmującej dachy istniejących budynków nakazuje się stosowanie dachów o nachyleniu nie przekraczającym 10°;
- 3) w przypadku modernizacji obejmującej elewacje istniejących budynków dopuszcza się wyłącznie:
  - a) pokrycie ich elewacji tynkiem w kolorze szarym, albo
  - b) pokrycie minimum 75% powierzchni cegłą klinkierową w kolorze czerwonym, nieotynkowanym betonem lub szkłem, z zastrzeżeniem iż powierzchnia pokryta cegłą klinkierową nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni elewacji;

5. Ustalenia, przedstawione w ust. 4, dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego odnoszą się do całych budynków, także w przypadkach, gdy tylko ich fragmenty położone są w zasięgu tej strefy.

6. Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

**§ 5. 1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** wymienione w następujących ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 4 i § 9.

2. Wzdłuż oznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg publicznych, nie ukryte pod powierzchnią gruntu części nowych ogrodzeń należy wykonywać wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, prętów lub siatek metalowych lub drewna.

3. Przekraczająca 1,3 m wysokości część nowego ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji gdy:

- 1) ogrodzenie to stanowi równocześnie mur oporowy podtrzymujący skarpe;
- 2) stanowi element izolujący od uciążliwych budynków, obiektów lub urządzeń.

4. Na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, słupów ogłoszeniowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.

5. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady lokalizacji urządzeń reklamowych:

1) lokalizację wolnostojących urządzeń reklamowych dopuszcza się wyłącznie na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych i na terenie „MU.1” oraz pod warunkiem, że są to słupy ogłoszeniowe o określonej poniżej formie i parametrach:

- a) wysokość słupów ogłoszeniowych może wynosić od 3 do 4 m,
- b) zewnętrzne obrysy wszystkich przekrojów poziomych słupów ogłoszeniowych muszą mieć kształt okręgu, którego maksymalna średnica nie może przekraczać 1,5 m, a minimalna średnica do wysokości 3 m wynosić mniej niż 1 m,
- c) do umieszczania ogłoszeń przewidziane są jedynie pionowe zewnętrzne powierzchnie słupów ogłoszeniowych;

2) słupy ogłoszeniowe, o których mowa w pkt 1, mogą pełnić dodatkowo inne funkcje, właściwe dla przestrzeni publicznych takie jak: obudowy urządzeń infrastruktury technicznej, toalety publicznej, punktu dostępu do sieci łączności czy nośnika oświetlenia;

3) ustala się następujące zasady lokalizacji słupów ogłoszeniowych, o których mowa w pkt 1, na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych:

- a) łączna powierzchnia rzutu wszystkich słupów ogłoszeniowych nie może przekraczać 1% powierzchni terenu na którym są one zlokalizowane,
- b) odległość pomiędzy słupami ogłoszeniowymi, liczona pomiędzy ich najbliższymi położonymi elementami nie może wynosić mniej niż 50 m,
- c) minimalna odległość najbliższego położonego elementu słupa ogłoszeniowego od krawędzi jezdni nie może wynosić mniej niż 6 m;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji słupów ogłoszeniowych, o których mowa w pkt 1, na terenie „MU.1”:

- a) łączna powierzchnia rzutu wszystkich słupów ogłoszeniowych, o których mowa w pkt 1 nie może przekraczać 1% powierzchni nieruchomości, na której się one znajdują,
- b) minimalna odległość najbliższego położonego elementu słupa ogłoszeniowego od krawędzi jezdni nie może wynosić mniej niż 6 m;

5) na zewnętrznym ogrodzeniu oraz bramie dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o powierzchni przeznaczonej na umieszczenie reklam nie przekraczającej 2,2 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, iż łączna powierzchnia ekspozycji na ogrodzeniu i bramach danej nieruchomości nie może przekraczać 5 m<sup>2</sup> oraz zajmować więcej niż 10% powierzchni tego ogrodzenia i towarzyszących mu bram;

6) na elewacji budynku, w którym nie ma mieszkań, dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 12 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, iż łączna powierzchnia ekspozycji wszystkich reklam zlokalizowanych na elewacjach danego budynku nie może przekraczać 24 m<sup>2</sup> oraz stanowić więcej niż 2% łącznej powierzchni wszystkich jego elewacji;

- 7) na elewacji budynku, w którym znajduje się mieszkanie lub mieszkania, dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych tylko na elewacjach frontowych z ulicami publicznymi i nie wyżej niż 5 m od poziomu terenu przy tych elewacjach; wysokość tych urządzeń w pasie elewacji nie może przekraczać 1,5 m;
- 8) na dachu budynku dopuszcza się umieszczenie urządzeń reklamowych tylko w przypadkach, gdy nie ma w nim mieszkań, a jego wysokość przekracza 15 m;
- 9) urządzenia reklamowe, o których mowa w pkt 7 mogą mieć wyłącznie formę neonów, sytuowanych co najmniej 15 m nad poziomem, od którego mierzona jest wysokość budynku;
- 10) wysokość neonów, o których mowa w pkt 9, nie może:
  - a) przekraczać 4 m,
  - b) być wyższa niż 20% wysokości budynku;
- 11) nie dopuszcza się w obszarze planu miejscowego umieszczania urządzeń reklamowych nie spełniających zasad określonych w pkt 1 - 9, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to urządzeń umieszczonych wewnątrz budynków i podziemnych korytarzy, jeżeli są niewidoczne z zewnątrz tych obiektów.

**§ 6. 1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, wymienione w następujących ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 4 i Rozdziale II.

2. Lokalizacja nowych budynków naziemnych oraz rozbudowa naziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami zabudowy i przy uwzględnieniu regulacji z nimi związanych.

3. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następujących punktów;
- 2) na odcinkach, na których nieprzekraczalna linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą, dopuszcza się w zasięgu terenu, w obszarze którego przebiega ta linia, wykroczenie od jej przebiegu:
  - a) tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie – na odległość do 4 m,
  - b) szybami wind dobudowywanymi do istniejących budynków – na odległość do 4 m,
  - c) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy – na odległość do 3 m,
  - d) ryzalitami, pilastrami, kolumnami oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej podstawowej linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tej ściany – na odległości do 1 m;
- 3) na odcinkach, na których nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega w mniejszej odległości od linii rozgraniczającej drogi publicznej niż dopuszczone w poprzednim punkcie wykroczenie, dopuszcza się wykroczenie nie większe niż ta odległość;
- 4) na odcinkach, na których nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi publicznej, wykroczenie, o którym mowa w poprzednim punkcie, nie może przekraczać 0,3 m.

4. Szczególnym rodzajem nieprzekraczalnej linii zabudowy jest obowiązująca linia zabudowy, z którą się wiążą dodatkowo następujące ustalenia:

- 1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 2) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 5 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na elewacje nie może przekraczać 35% jej powierzchni; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;
- 3) w odniesieniu do nowych i przebudowywanych budynków, w których ulega zmianie elewacja pokrywająca się z obowiązującą linią zabudowy, sumaryczna powierzchnia otworów okiennych lub przeszkleń tej elewacji nie może być mniejsza niż 10% jej powierzchni;
- 4) na elewacjach związanych z obowiązującą linią zabudowy zakazuje się lokalizacji balkonów, loggi, podcieni i tarasów;

5) ograniczenia związane z obowiązującą linią zabudowy dotyczą wyłącznie terenu, na którym ta linia przebiega i odnoszą się do:

- a) budynków położonych przy tej linii,
- b) obszaru do 30 m od odcinków obowiązującej linii zabudowy, przy których nie zostały zlokalizowane budynki, jeżeli ten wolny od zabudowy odcinek jest dłuższy niż 6 m,
- c) obszaru do 15 m od obowiązującej linii zabudowy w przypadkach innych niż określony w lit b.

5. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

6. Wysokość wolnostojących masztów i innych budowli niebędących obiektami liniowymi nie może przekraczać wysokości ustalonej dla budynków na poszczególnych terenach.

7. Ustala się następujące minimalne wymiary powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w innej procedurze niż scalania i podziału, o której mowa w § 7, dla:

- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla dróg - 1 m<sup>2</sup>;
- 2) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenie „MN.1” - 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenach kategorii „MW” - 350 m<sup>2</sup>;
- 4) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenie „MU.1” - 600 m<sup>2</sup>;
- 5) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenie „ZE/S.1” - 50000 m<sup>2</sup>;
- 6) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenie „ZP.1” - 1500 m<sup>2</sup>;
- 7) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenie „ZD.1” - 600 m<sup>2</sup>.

**§ 7.1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości** wymienione w następujących ustępach.

2. Linie rozgraniczające mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia.

3. Nowy układ granic nieruchomości musi umożliwiać zagospodarowanie terenu zgodnie z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

4. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu miejscowego, a także na oznaczonych na tym rysunku terenach przeznaczonych dla dróg:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°;
- 2) na terenach kategorii „MN” i „MW”:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 3) na terenach kategorii „MU”:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 4) na terenach kategorii „ZE/S”:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 50000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 60 m,

- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 5) na terenach kategorii „ZP” i „ZD”:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 50 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°.

**§ 8. 1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** określone w następujących ustępach.

2. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się w szczególności lokalizacji:

- 1) nowych stacji paliw płynnych, w tym na gaz płynny;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) obiektów produkcji rolnej;
- 4) kempingów i pól biwakowych;
- 5) spopielarni zwłok;
- 6) elektrowni wiatrowych.

3. Linie rozgraniczające terenów kategorii „MW” są - przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego - granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>, a linie rozgraniczające terenu „MU.1” są granicami terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

4. W sąsiedztwie linii kolejowej, przylegającej do obszaru planu miejscowego, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o transporcie kolejowym.

**§ 9. 1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące zasad **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione w następujących ustępach.

2. Teren kategorii „KDG”, oznaczony symbolem „KDG.1”, przeznaczony jest dla drogi publicznej klasy głównej.

3. Tereny kategorii „KDL” przeznaczony jest dla drogi publicznej klasy lokalnej.

4. Tereny kategorii „KDD” przeznaczony jest dla dróg publicznych klasy dojazdowej.

5. W odniesieniu do dróg publicznych ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi „KDG.1” - maksymalną 40 m przy skrzyżowaniu z drogą „KDD.1” oraz minimalną 13 m,
  - b) drogi „KDL.1” - maksymalną 20,9 m przy granicy obszaru planu oraz minimalną 13,1 m,
  - c) drogi „KDL.2” - maksymalną 53 m przy skrzyżowaniu z „KGD.1” oraz minimalną 13 m,
  - d) drogi „KDD.1” - maksymalną 34 m przy skrzyżowaniu z drogą „KDL.1” oraz minimalną 7,5 m,
  - e) drogi „KDD.2”, której linie rozgraniczające pokrywają się z granicami działki geodezyjnej, na której usytuowana jest ta droga - maksymalną 10,2 m oraz minimalną 9,8 m,
  - f) drogi „KDD.3” - maksymalną 10,3 m przy skrzyżowaniu z drogą „KDG.1” oraz minimalną 8,3 m na pozostałym fragmencie drogi,
  - g) drogi „KDD.4” - maksymalną 12 m oraz minimalną 10 m;
- 2) jezdnie muszą mieć sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) zjazdy z dróg muszą być organizowane w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ciągami rowerowymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów.



6. Teren kategorii „**KDW**”, oznaczony symbolem „**KDW.1**”, przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej, w odniesieniu do której ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających - maksymalną 11 m oraz minimalną 8,5 m;
- 2) jezdnia musi mieć sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tego terenu;
- 4) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i innych urządzeń, które utrudniałyby:
  - a) ruch pieszych i pojazdów,
  - b) przeprowadzenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

7. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu miejscowego; w przypadku dróg mających obsługiwać więcej niż jedną nieruchomość, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m.

8. Dopuszcza się lokalizację ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

9. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) na terenach przeznaczonych dla dróg;
- 2) na terenach, na których dopuszcza się lokalizację nowych budynków;
- 3) na terenie „**ZE/S.1**”.

10. Na nieruchomościach, na których zostaną zlokalizowane nowe i rozbudowywane istniejące obiekty usługowe lub produkcyjne nakazuje się zapewnienie określonych poniżej następujących minimalnych wskaźników w zakresie ilości miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) w obiektach handlowych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży – 1 miejsce postojowe, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla jednego obiektu tego typu;
- 2) w obiektach hotelowych na 4 miejsca noclegowe – 1 miejsce postojowe;
- 3) w obiektach biurowych, administracyjnych, edukacji oraz usług kultury na 4 stanowiska pracy – 1 miejsce postojowe;
- 4) w obiektach usługowych innych niż wymienione w pkt 1-3 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 1 miejsce postojowe;
- 5) w obiektach produkcyjnych na 4 stanowiska pracy – 1 miejsce postojowe.

11. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na nieruchomościach innych niż wymienione w ust. 10, jeżeli plan miejscowy to umożliwi, a odległość od obiektu obsługiwanego przez te miejsca nie przekracza 200 m.

12. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można lokalizować na terenach wymienionych w pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i przebudowę istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej i nie zostaną naruszone odrębne przepisy;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;

- 5) przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości – lokalizować je w sposób minimalizujący wpływ na istniejące elementy infrastruktury technicznej i projektowane zagospodarowanie; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować;
- 6) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji.

13. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę musi się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do podlewania roślin, prac porządkowych lub gaszenia pożarów;
- 2) ścieki komunalne muszą być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu;
- 4) wszelkie drogi, place, miejsca postojowe, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 5) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w poprzednim punkcie, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze objętym planem miejscowym lub poza jego granicami;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną może być realizowane w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe napowietrzne, wewnętrzne wolnostojące lub wbudowane, odpowiednio do potrzeb;
- 7) zaopatrzenie w gaz może być realizowane siecią średniego lub niskiego ciśnienia, a na obszarach pozbawionych tych sieci w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 8) zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane:
  - a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach, o emisji substancji do środowiska mniejszej niż powodowana przez ogrzewanie gazem sieciowym,
  - b) w oparciu o urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oparte na paliwach stałych niezaliczonych do proekologicznych mediów, o których mowa w lit. a;
- 9) dopuszcza się nieuciążliwą działalność polegającą na wykorzystywaniu na własny użytek w granicach działki budowlanej lokalnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu lub z fermentacji bioodpadów wytwarzanych na tej działce;
- 10) odpady wytwarzane na obszarze planu miejscowego powinny być segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach oraz w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem ewentualnych zanieczyszczeń, a następnie zagospodarowane zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 11) należy przewidzieć lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów, w uzupełnieniu miejsc, o których mowa w pkt 10;
- 12) w zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone - co najmniej - w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

**§ 10. 1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** wymienione w następujących ustępach.

2. Tymczasowym sposobem zagospodarowania terenu „KDL.2” jest droga wewnętrzna o parametrach określonych w niniejszej uchwale; tymczasowy sposób zagospodarowania nie może trwać dłużej niż 1 rok od momentu wyposażenia całego przebiegu tej drogi w niezbędną infrastrukturę techniczną i trwałą utwardzoną nawierzchnię.

3. Przed rozpoczęciem wprowadzania przeznaczenia, określonego w planie miejscowym, wiążącego się z zabudową, dopuszcza się użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

**§ 11.** Na obszarze planu miejscowego obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.** **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE,** **DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA I WYBRANYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **INNYCH NIŻ TERENY KOMUNIKACJI.**

**§ 12.** 1. Teren kategorii „MN”, oznaczony symbolem „MN.1”, przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenie „MN.1” dopuszcza się:

- 1) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury;
- 2) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) zachowanie istniejących nieuciążliwych obiektów.

3. Na terenie „MN.1” nowe oraz rozbudowywane i nadbudowywane budynki mieszkalne winny spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.

4. Na terenie „MN.1” ustala się następujące gabaryty obiektów, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem, że nowa i nadbudowywana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym;
- 2) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 10° lub dachem typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 1° do 80° w:
  - a) wolnostojących kontenerach z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m,
  - b) tymczasowych obiektach budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych na okres krótszy od 18 miesięcy;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu niespełniającego warunków określonych w pkt 2 i pkt 3 w rozbudowywanych budynkach niepodlegających nadbudowie.

5. Na terenie „MN.1” dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów w formie:

- 1) garaży otwartych lub zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury;
- 2) wolnostojących garaży zamkniętych, pod warunkiem, że będą przewidziane na co najmniej 2 pojazdy samochodowe, a ich elewacje będą pokryte cegłą lub tynkiem;
- 3) parkingów terenowych.

6. Na terenie „MN.1” na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkaniowej.

7. Na terenie „MN.1” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej; jeżeli te parametry zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

8. Na terenie „MN.1” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,05-0,4.

9. Na terenie „MN.1” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10%.

**§ 13.** 1. Tereny kategorii „MW” przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi jej usługami.

2. Na terenach kategorii „MW” dopuszcza się:

- 1) nieuciążliwą działalność wytwórczą w lokalu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 4) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury.

3. Na terenach kategorii „MW” ustala się następujące gabaryty obiektów, zastrzeżeniem § 4 i § 6:

- 1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 20 m;
- 2) minimalna liczba kondygnacji naziemnych w nowych i nadbudowywanych budynkach nie może wynosić mniej niż:
  - a) 2 na terenach o numerach porządkowych 1 i 2,
  - b) 3 na terenach o numerach porządkowych 3-6,
  - c) 1 w tymczasowych obiektach budowlanych, o których mowa w pkt 5 lit. b;
- 3) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 10° lub dachem typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem pkt: 4-6;
- 4) stosowanie dachu typu sąsiedzkiego w nowych i nadbudowywanych budynkach położonych przy obowiązującej linii zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie gdy:
  - a) zastosowany dach jest o tym samym kącie nachylenia jak na przyległym budynku,
  - b) wysokość gzymsu w nowym lub nadbudowywanym budynku jest taka jak w budynku o którym mowa w lit. a;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 1° do 80° w:
  - a) wolnostojących kontenerach z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m,
  - b) tymczasowych obiektach budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych na okres krótszy od 18 miesięcy;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu niespełniającego warunków określonych w pkt.: 3-5 w rozbudowywanych budynkach niepodlegających nadbudowie.

4. Na terenach kategorii „MW” dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów w formie:

- 1) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury;
- 2) wielopoziomowych garaży z co najmniej dwiema kondygnacjami przeznaczonymi na przechowywanie samochodów;
- 3) parkingów terenowych.

5. Na terenach kategorii „MW” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej; jeżeli te parametry zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

6. Na terenach kategorii „MW” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,05-5,0.

7. Na terenach kategorii „MW” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

**§ 14.** 1. Teren kategorii „MU” , oznaczony symbolem „MU.1”, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla zabudowy usługowej.

2. Na terenie „MU.1” dopuszcza się:

- 1) nieuciążliwą działalność wytwórczą w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury.

3. Na terenie „MU.1” ustala się następujące gabaryty obiektów, zastrzeżeniem § 6:

- 1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 20 m;
- 2) minimalna liczba kondygnacji naziemnych w nowych i nadbudowywanych budynkach nie może wynosić mniej niż 2, a w tymczasowych obiektach budowlanych, o których mowa w pkt 4, nie mniej niż 1;
- 3) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 10° lub dachem typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 1° do 80° w:
  - a) wolnostojących kontenerach z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m,
  - b) tymczasowych obiektach budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych na okres krótszy od 18 miesięcy,
  - c) słupach ogłoszeniowych, o których mowa w § 5 ust. 5;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu niespełniającego warunków określonych w pkt 3 i pkt 4 w rozbudowywanych budynkach niepodlegających nadbudowie.

4. Na terenie „MU.1” dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów w formie:

- 1) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury;
- 2) wielopoziomowych garaży z co najmniej dwiema kondygnacjami przeznaczonymi na przechowywanie samochodów; w takich garażach dopuszcza się także funkcję usługową;
- 3) parkingów terenowych.

5. Na terenie „MU.1” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej; jeżeli te parametry zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

6. Na terenie „MU.1” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,05-5,0.

7. Na terenie „MU.1” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

**§ 15.** 1. Teren kategorii „ZE/S” , oznaczony symbolem „ZE/S.1” , przeznacza się dla zrekultywowanej hałdy.

2. Na terenie „ZE/S.1” dopuszcza się:

- 1) wprowadzenie nowej zieleni urządzonej i nieurządzonej;
- 2) wprowadzenie rozwiązań służących stabilizacji powierzchni hałdy i ograniczających zagrożenia wystąpienia na jej obszarze wzmoczonych procesów erozyjnych;
- 3) obiekty małej architektury i inne tego typu obiekty uatrakcyjnijające tereny zieleni;
- 4) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie „ZE/S.1” zakazuje się wznoszenia budynków.

4. Na terenie „ZE/S.1” dopuszcza się realizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych.

5. Na terenie „ZE/S.1” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

**§ 16.** 1. Teren kategorii „ZP” , oznaczony symbolem „ZP.1” , przeznacza się dla zieleni nieurządzonej i zieleni urządzonej.

2. Na terenie „ZP.1” dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury i inne tego typu obiekty uatrakcyjnijające zielenią urządzonej;
- 2) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie „ZP.1” zakazuje się wznoszenia nowych budynków

4. Na terenie „ZP.1” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej.

**§ 17.** 1. Teren kategorii „ZD” , oznaczony symbolem „ZD.1” , przeznacza się dla ogrodów działkowych.

2. Na terenie „ZD.1” dopuszcza się:

- 1) obiekty związane z obsługą ogrodów działkowych;
- 2) zielenią i obiekty małej architektury;
- 3) urządzenia sportowe i rekreacyjne.

3. Na terenie „ZD.1” ustala się następujące gabaryty budynków, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 9 m;
- 2) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia od 40° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 1° do 80° w:
  - a) wolnostojących kontenerach z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,2 m,
  - b) tymczasowych obiektach budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych na okres krótszy od 18 miesięcy;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu niespełniającego warunków określonych w pkt 2 i pkt 3 w rozbudowywanych budynkach niepodlegających nadbudowie
- 5) nowe i rozbudowywane budynki nie mogą mieć więcej niż 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy.

4. Na terenie „ZD.1” dopuszcza się realizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych.

5. Na terenie „ZD.1” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenie „ZD.1” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,0-0,2.

7. Na terenie „ZD.1” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

**§ 18.** 1. Teren kategorii „R” , oznaczony symbolem „R.1”, przeznaczony jest dla użytków rolnych.

2. Na terenie „R.1” dopuszcza się wprowadzenie zadrzewień.

3. Na terenie „R.1” zakazuje się wznoszenia budynków.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

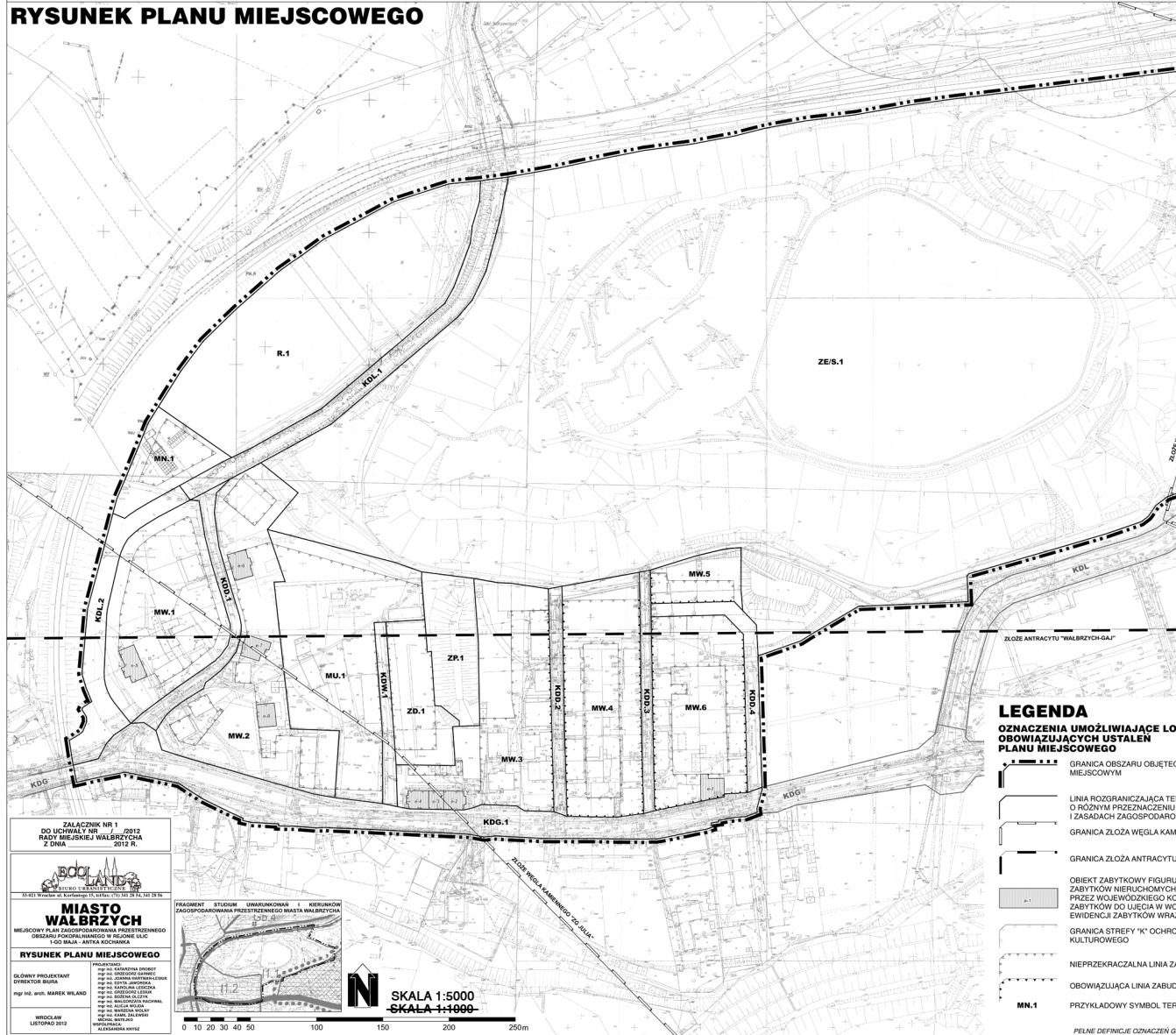
**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

---

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

# MIASTO WAŁBRZYCH

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POKOPALNIANEGO W REJONIE ULIC 1-GO MAJA - ANTKA KOCHANKA RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



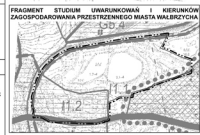
ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA  
Z DNIA  
2012 R.

**MIASTO WAŁBRZYCH**  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU POKOPALNIANEGO W REJONIE ULIC  
1-GO MAJA - ANTKA KOCHANKA

**RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO**

PROJEKTANT  
OLIMPIY PROJEKTANT  
DYREKTOR BIURA  
mgr inż. arch. MAREK WILAND

WROCŁAW  
LISTOPAD 2012



SKALA 1:5000  
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 150 200 250m

### LEGENDA

OZNACZENIA UMOŻLIWIAJĄCE  
OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEN  
PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBJEKTÓW MIEJSCOWYM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - GRANICA ZŁOŻA WĘGLA KAM. (KDG)
  - GRANICA ZŁOŻA ANTRACYTU (KDG.1)
  - OBJEKT ZABYTKOWY FIGURY ZABYTKÓW NIEMUCHYCH PRZEZ WOJENNOZŁOŻYSCYCH ZABYTKÓW DO UJĘCIA W WC EVIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ
  - GRANICA STREFY "K" OCHRONY KULTUROWEGO
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZAGOSPODAROWANIA
  - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - PRZYKŁADOWY SYMBOL TERENU MN.1
- PEŁNE DEFINICJE OZNACZENI



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr \_\_\_\_/\_\_\_\_/2012

Rady Miejskiej Wałbrzycha

z dnia.....2012 r.

### Stwierdzenie

#### **o nienaruszeniu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 MAJA – Antka Kochanka w Wałbrzychu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) **Rada Miejska Wałbrzycha** stwierdza, że projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1-go Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu** nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha przyjętego Uchwałą Nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. i zmienionego Uchwałą Nr XII/142/03 z dnia 10 lipca 2003 r. oraz Uchwałą Nr XXII/197/08 z dnia 28 marca 2008 r.

Wymieniony powyżej projekt planu uwzględnia politykę przestrzenną Miasta Wałbrzycha określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha dla przedmiotowego obszaru, w szczególności poprzez zgodne z ustaleniami studium określenie na tym obszarze zasad przekształceń funkcjonalnych i strukturalnych. Obszar projektu planu znajduje się w zasięgu dwóch jednostek terenowych, ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, które zostały oznaczone symbolem „I1.1” oraz I1.2”.

Prawie całą jednostkę „I1.1”, położoną w północnej części obszaru projektu planu, zajmuje hałda pokopalniana, omówiona w poprzednim podrozdziale. Obecny stan (uwarunkowania rozwoju) studium określa tu następująco: „*zieleń wysoka (teren zrekultywowanej hałdy)*”, natomiast kierunki rozwoju: „*utrzymanie obecnej funkcji terenu*”. Z tego powodu jej teren („ZE/S.1”) traktowany jest w projekcie planu jako teren zrekultywowanej hałdy, na którym dopuszcza się działania służące zachowaniu jej w dobrym stanie, a także dopuszcza się zieleń urządzoną i nie urządzoną, oraz wybrane nie kolidujące z nią funkcje, uatrakcyjniające tę przestrzeń jako obszar zieleni.

W przypadku drugiej wyznaczonej w studium jednostki terenowej – „I1.2”, obecny stan (uwarunkowania rozwoju) określono w tym dokumencie jako: „*zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności*” natomiast odnosząc się do kierunków rozwoju – ustalono: „*utrzymanie obecnej funkcji terenu. Konieczne przekształcenia strukturalne i działania rehabilitacyjne*”. Projekt planu w pełni realizuje te ustalenia studium. W obszarze omawianej jednostki „I1.2” wzmocniono funkcję mieszkaniową, dopuszczając ją także na dotychczasowym terenie o charakterze przemysłowym. Natomiast nakazane w studium przekształcenia strukturalne i działania rehabilitacyjne będą mogły być realizowane dzięki m.in. ustalonym w projekcie planu uzupełniającym fragmentom dróg publicznych, regulacjom związanym z parametrami i liniami zabudowy, czy innych elementów zagospodarowania terenu, a także poprzez zapisy służące ochronie walorów występującego tu zainwestowania.

Stwierdzenie o nienaruszeniu projektem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1-go Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu** ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha umożliwia podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu miejscowego.

## **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) **Rada Miejska Wałbrzycha**, biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta Miasta Wałbrzycha i przedłożoną Radzie Miejskiej listę nieuwzględnionych uwag

**rozstrzyga, co następuje:**

W odniesieniu do uwag dotyczących projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu** wniesionych:

1) w okresie od 06.07.2012 r. do 17.08.2012 r. przez:

- a) EKO CARBO - Julia Sp. z o.o. - pismem z dnia 17.08.2012 r. wraz z pismem z dnia 20.08.2012 r., w którym zawarto poprawkę do pisma złożonego 17.08.2012,
- b) EKO CARBO - Julia Sp. z o.o. - pismem z dnia 20.08.2012 r.

**- odrzuca się w części;**

2) w okresie od 31.08.2012 r. do 12.10.2012 r. przez:

- a) EKO CARBO - Julia Sp. z o.o. - pismem z dnia 28.09.2012 r.
- b) EKO CARBO - Julia Sp. z o.o. - pismem z dnia 12.10.2012 r.

**- odrzuca się w części.**

Opracowanie projektu planu miejscowego będącego przedmiotem uwag zostało zainicjowane Uchwałą Nr XV/123/2011 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 Maja - Antka Kochanka w Wałbrzychu i poprzedzone zebraniem wniosków do projektu planu, a także uzgodnieniem zakresu prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.). Następnie opracowano projekt planu oraz wymagane przepisami prognozy tj. prognozę oddziaływania na środowisko, o której była mowa powyżej, oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (w dwóch wersjach: sporządzoną przez Urbanistę Miasta oraz rzeczoznawcę majątkowego). W następnej kolejności skierowano projekt planu do organów opiniujących i uzgadniających.

Julia sp. z o.o. Uwagi zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha jedynie w niewielkiej części.

W tym czasie okazało się, że uległa pewnej zmianie linia orzecznictwa sądów rozstrzygających w sprawach dotyczących planów miejscowych. W związku z tym wystąpiła potrzeba wprowadzenia drobnych zmian w projekcie planu. Wobec zaistniałej sytuacji Prezydent Miasta Wałbrzycha 24 sierpnia ogłosił w prasie, poprzez obwieszczenie oraz w Internecie (20.08.2012) o ponownej możliwości wglądu do wyłożonego (skorygowanego) projektu planu i kolejnej możliwości składania uwag. W reakcji na ponowne wyłożenie do publicznego wglądu omawianego projektu planu wpłynęły 3 uwagi, przy czym autorem dwóch z nich była EKO Carbo -Julia sp. z o.o.

Spośród wszystkich uwag, tych które wpłynęły na skutek „pierwszego” oraz ponownego wyłożenia Prezydent Miasta Wałbrzycha uwzględnił w całości jedną uwagę, pozostałych nie uwzględnił, w tym również tych, które wносиły o wprowadzenie regulacji już zawartych w projekcie planu; spełnienie postulowanych w tych uwagach efektów nie wywoływało potrzeby zmiany projektu planu. Należy zatem dodatkowo podkreślić, że odrzucenie w części powyższych uwag oznacza nieuwzględnienie także tych fragmentów uwag, które zawierały treści nie dotyczące obszaru projektu planu, bądź zawierały propozycje zmian zapisów projektu planu, które nieco inaczej sformułowane zostały już określone w dotychczasowych jego ustaleniach.

Akceptując stanowisko Prezydenta, poniżej przedstawia się szczegółowe wyjaśnienia dotyczące sposobu rozpatrywania nieuwzględnionych uwag.

## I. Uwagi złożone w dniach od 06.07.2012 r. do 17.08.2012 r.:

1. EKO CARBO – JULIA Sp. z o.o. - pismo z dnia 17.08.2012 r. z poprawką w piśmie z dnia 20.08.2012 r.	
Treść uwagi	Wyjaśnienie
<p>„Na terenie objętym przez Gminę Wałbrzych projektem MPZP dla w/w ulic, znajdują się tereny należące do firmy EKO CARBO - JULIA Sp. z o.o. wg oznaczeń nieruchomości podanych powyżej. Wymienione działki stanowią teren bocznic kolejowej (dz. nr 208/61, 208/27, 10) należącej niegdyś do Kopalni Węgla Kamiennego „Thorez” oraz osadniki, zawierające muły po procesie flotacji węgla kamiennego. Są to tereny poprzemysłowe mocno zdegradowane i nieuporządkowane urbanistycznie, a jednocześnie funkcjonują tu liczne punkty usługowe i prowadzona jest działalność gospodarcza małych firm. Przede wszystkim zaś istnieje tam doskonała infrastruktura komunikacyjna. W związku z tym, spółka ECJ, będąca właścicielem większości terenów w rejonie objętym pracami nad MPZP wnioskuje o to, aby na obszarze działalności gospodarczej Spółki w Planie Miejscowym zostało zapisane w jego opisie z jednoczesnym zaznaczeniem na mapie, co następuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prowadzenie działalności przemysłowo-usługowej w zakresie recyklingu, odzysku, przetwarzania, wzbogacania, magazynowania, zbierania i czasowego składowania (do celów produkcyjnych), mułów pochodzących z flotacji węgla kamiennego, węgla, innych materiałów węglopodobnych, biomasy oraz odpadów innych niż niebezpieczne mogących być komponentem do wzbogacania mułów węglowych w celu zwiększenia ich wartości opałowej.</li> <li>2. Prowadzenie działalności w zakresie recyklingu odpadów poflotacyjnych, węgla, kruszyw z obwałowań osadników, kamienia pochodzącego z innych zasobów antropogenicznych.</li> <li>3. Produkcja nawierzchni bitumicznych i betonowych oraz innych produktów bitumicznych i betonowych.</li> <li>4. Działalność usługowa w zakresie transportu kolejowego z przeladunkiem, magazynowaniem i czasowym składowaniem, na terenach Spółki, z wykorzystaniem bocznic kolejowej i terenów do niej przyległych będących w posiadaniu spółki ECJ.</li> <li>5. Skomunikowanie działek o numerach: 208/61, 208/60, 208/27, 208/76, 208/18, 208/51, 208/53,</li> </ol>	<p><b>Nie można uwzględnić uwagi o zapisaniu w ustaleniach projektu planu „z jednoczesnym zaznaczeniem na mapie” w sprawach wymienionych przez Autora uwagi w punktach 1-7, gdyż w części nie dotyczą obszaru projektu planu (jak np. w kwestiach wiążących się z wykorzystaniem bocznic kolejowej), a w pozostałych przypadkach, w szczególności dotyczących przeznaczenia, gdyż skutkowałoby to naruszeniem ustaleń obowiązującego studium</b></p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha ustaliło, że hałda, której część objęta jest projektem planu ma być utrzymana jako teren zieleni wysokiej i niepoddawana rekultywacji ingerującej w jej charakter obecny w 1999 roku, w którym uchwalono to studium. Zatem uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia ustaleń studium, co skutkowałoby nieważnością uchwalonego planu miejscowego. Z tej racji, a także z powodu zamieszczenia w uwadze postulatów dotyczących obszarów leżących poza granicami projektu planu uwagę odrzuca się. Przy okazji wyjaśnia się, że szereg postulatów, w tym przede wszystkim odnoszących się do przeznaczenia, zostało uwzględnionych w odniesieniu do gruntów należących do Autora uwagi w dwóch innych projektach planów miejscowych, które były sporządzane dla pobliskich obszarów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w rejonie Piotra Wysokiego - Antka Kochanka oraz</li> <li>- w rejonie Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka,</li> </ul> <p>bo dopuszczały to ustalenia studium. Ponadto warto także dodać, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwy jest po wejściu w życie ustaleń omawianego tu projektu planu, dotychczasowy sposób wykorzystania terenów należących do spółki Eco Carbo – Julia wraz z wnioskowanym</p>

208/50, 10, z infrastrukturą drogową poprzez zjazd z drogi powiatowej Piotra Wysockiego na drogę wewnętrzną działkami nr 87/3, 87/25, 87/26 prowadzącymi do działek 87/20 i 87/45, zgodnie z posiadaną służebnością dojazdu (akt not. ze Starostwem Powiatowym w Wałbrzychu), zjazd z drogi powiatowej Piotra Wysockiego do działek 208/50, 208/51, 208/18, 208/53, 208/27, 208/61 i 208/60 oraz poprzez zjazd z drogi gminnej Antka Kochanka na działkę nr 10.

6. Zrehabilitowanie działek z osadnikami mułów węglowych poprzez eksploatację mułu węglowego, jego przetworzenie w zakładzie przetwórczym zlokalizowanym na działkach Spółki ECJ, oraz jego wyeksportowanie do odbiorcy drogą kolejową lub drogową.

7. Zrehabilitowanie obwałowań osadników poprzez ich rozebranie mechaniczne, w sposób najmniej uciążliwy dla otaczających terenów i sąsiedztwa. Odzysk węgla (ok. 8% masy obwałowań) oraz innych materiałów zdeponowanych w obwałowaniach poprzez ich segregację i wyeksportowanie drogą kolejową lub z wykorzystaniem infrastruktury drogowej do docelowych odbiorców. Niwelacja działek po osadnikach i doprowadzenie ich do stanu pełnowartościowych terenów inwestycyjnych na cele urbanistyczne (zabudowa jedno lub wielorodzinna, usługowa lub nieuciążliwa przemysłowa). Alternatywnie, pozostawienie, umocnienie i zabezpieczenie obwałowań osadników z wypełnieniem przestrzeni (dziury) powstałej po eksploatacji mułu węglowego, materiałem krajobrazotwórczym będącym odpadem innym niż niebezpieczny, do korony obwałowań. Urządzenie uporządkowanych terenów zielonych na zrehabilitowanym terenie z elementami małej architektury.

Powyższe zapisy będą zgodne z kodeksową zasadą praw nabytych, którą ustanawiający dokument prawa miejscowego uwzględni w swoim rozstrzygnięciu prawnym. Będą również zgodne z dotychczasowymi zapisami w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wałbrzych i zgodne z posiadanymi przez Spółkę, prawomocnymi decyzjami administracyjnymi (Decyzja Środowiskowa nr 09/2011 z dnia 22.08.2011 r. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 88-2012 z dnia 22.06.2012 r. Decyzja o pozwoleniu na budowę nr. 1089/2012 z dnia 27.07.2012 r., uprawomocniona w dniu 13.08.2012 r.), oraz takimi, jakie zgodnie z prawem Spółka może jeszcze uzyskać i do jakich

dojazdem do działek nr 87/20 i 87/45 (położonym poza zasięgiem tego projektu planu), w oparciu o posiadaną służebność.

uzyskania jest prawem zobligowana. Zapisy te pozwolą Spółce ECJ na prowadzenie działalności gospodarczej w jej statutowym zakresie i spowodują wygenerowanie od kilkunastu do kilkudziesięciu miejsc pracy w rejonie dotkniętym dużym wskaźnikiem bezrobocia, ponadto spowodują znaczne wpływy do kasy Urzędu Miasta Wałbrzych z tytułu podatku od nieruchomości, PIT i CIT. Doprowadzą również do usunięcia skutków szkodliwej działalności przemysłu wydobywczego na przedmiotowych terenach, czego efektem będzie pozyskanie zrekultywowanych, pełnowartościowych terenów inwestycyjnych o pow. około 50 ha, w centrum miasta Wałbrzycha. Może mieć to jedynie pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy miasta oraz poprawę warunków i komfortu życia jego mieszkańców.

Zwracamy szczególną uwagę na fakt, że obecne zapisy w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla ulic Piotra Wysockiego i Marcina Kasprzaka zupełnie ignorują działalność spółki EKO CARBO-JULIA Sp. z o.o. w w/w rejonie. Lekceważą i nie odnoszą się do zapisów wcześniej wydanych i prawomocnych decyzji zezwalających na budowę zakładu produkcji innowacyjnego paliwa energetycznego z odpadów poflotacyjnych, wydanych przez ten sam Organ Administracyjny. Znacznie ograniczają rozwój działalności gospodarczej spółce ECJ w przyszłości i mocno komplikują jej działalność w chwili obecnej. Nie odzwierciedlają stanu faktycznego w/w terenów oraz traktują osadniki mułu węglowego z obwałowaniem jako „zrekultywowaną hałdę”; jest to niedopuszczalne pogwałcenie stanu faktycznego uwidocznionego tak w naturze jak i w dokumentach urzędowych i planistycznych. Podobne stanowisko wyraża Uchwała Zarządu Powiatu Wałbrzyskiego nr. 69/2012 z dnia 14 maja 2012 r., w której to uchwale Radni Powiatowi negatywnie opiniują zapisy projektu MPZP dla ulic P. Wysockiego i M. Kasprzaka, pisząc między innymi, że zapisy MPZP w stosunku do działek należących do spółki ECJ, naruszają zasadę trwałości decyzji administracyjnych określoną w art. 16 Kpa. Cytat z w/w uchwały:

„(...) bowiem podmiot posiadający ostateczne pozwolenie na odzysk odpadów (w tym przypadku spółka ECJ) nie będzie miał możliwości zrealizowania tego, bowiem tak skonstruowany projekt planu miejscowego wyklucza (po jego uchwaleniu) możliwość uzyskania pozwolenia na budowę czy też na wykonanie jakichkolwiek robót budowlanych”.  
 „...Realizacja planów w takim zakresie ujemnie

wpłyne na możliwość działania podmiotów gospodarujących w tym terenie na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, może również przynieść negatywne skutki finansowe w przypadku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego tj. wypłaty odszkodowania za budynki i urządzenia, utraty opłat rocznych i opłat rocznych związanych z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu". Koniec cytatu.

Należy również zauważyć, że w trakcie procesu wyłożenia do publicznego wglądu projektów MPZP, spółka ECJ mimo wielu próśb ustnych i pisemnych nie otrzymała przysługującej jej prawem informacji, czy Urząd Miasta Wałbrzych wykonał analizę skutków finansowych wprowadzanych w projekcie MPZP zmian. Do dnia dzisiejszego, mimo oficjalnego wniosku ze strony spółki ECJ o udzielenie informacji publicznej, firma takiej analizy nie otrzymała. Budzi to domniemanie, że nie została ona w ogóle wykonana w czasie prowadzenia prac projektowych nad MPZP, co pozbawiło projektantów planu i przedstawicieli władz miasta Wałbrzycha kluczowej informacji dotyczącej wpływu zapisów MPZP na finanse miejskie jak i na sytuację gospodarczą w Wałbrzychu.

Wszelkie zapisy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego uniemożliwiające kontynuowanie działalności firmy EKO CARBO - JULIA Sp. z o.o. która jest następcą prawnym „Carbo - Juli” spółki utworzonej przez Wałbrzyorską Kopalnię Węgla Kamiennego w Likwidacji, której działalność była ściśle związana z eksploatacją, wzbogacaniem węgla za pomocą mulów węglowych z osadników kopalni „Thorez”, i prowadzeniem szerokich działań w dziedzinie pozyskiwania materiałów ze zgromadzonych kopalni, spowoduje ogromne roszczenia odszkodowawcze z tytułu niemożności prowadzenia działalności gospodarczej, z tytułu uniemożliwienia realizacji wcześniej zawartych umów i porozumień handlowych z tytułu utraty profitów z już dokonanych inwestycji, dotacji z środków unijnych, oraz z tytułu utraty wartości nieruchomości gruntowych.”

W piśmie nadesłanym dnia 20.08.2012 r. stwierdzono, że do treści uwagi „zakradł się błąd. Mianowicie, w punkcie siódmym znalazł się wpis, określający ilość możliwego do odzyskania węgla, znajdującego się w obwałowaniach osadników na 8%. Prosimy o nieuwzględnienie tej wartości (...)”. Tego samego dnia została złożona uwaga, zamieszczona poniżej, która nie zawierała tego zapisu.

## **2. EKO CARBO – JULIA Sp. z o.o.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu.

- pismo z dnia 20.08.2012 r.

Treść uwagi	Wyjaśnienie
<p>„Na terenie objętym przez Gminę Wałbrzych projektem MPZP dla w/w ulic, znajdują się tereny należące do firmy EKO CARBO - JULIA Sp. z o.o. wg oznaczeń nieruchomości podanych powyżej. Wymienione działki stanowią teren bocznic kolejowej (dz. nr. 208/61, 208/27, 10) należącej niegdyś do Kopalni Węgla Kamiennego „Thorez” oraz osadniki, zawierające muły po procesie flotacji węgla kamiennego. Są to tereny poprzemysłowe mocno zdegradowane i nieuporządkowane urbanistycznie, a jednocześnie funkcjonują tu liczne punkty usługowe i prowadzona jest działalność gospodarcza małych firm. Przede wszystkim zaś istnieje tam doskonała infrastruktura komunikacyjna. W związku z tym, spółka ECJ, będąca właścicielem większości terenów w rejonie objętym pracami nad MPZP wnioskuję o to, aby na obszarze działalności gospodarczej Spółki w Planie Miejscowym zostało zapisane w jego opisie z jednoczesnym zaznaczeniem na mapie, co następuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prowadzenie działalności przemysłowo-usługowej w zakresie recyklingu, odzysku, przetwarzania, wzbogacania, magazynowania, zbierania i czasowego składowania (do celów produkcyjnych), mułów pochodzących z flotacji węgla kamiennego, węgla, innych materiałów węglopodobnych, biomasy oraz odpadów innych niż niebezpieczne mogących być komponentem do wzbogacania mułów węglowych w celu zwiększenia ich wartości opałowej.</li> <li>2. Prowadzenie działalności w zakresie recyklingu odpadów poflotacyjnych, węgla, kruszyw z obwałowań osadników, kamienia pochodzącego z innych zasobów antropogenicznych.</li> <li>3. Produkcja nawierzchni bitumicznych i betonowych oraz innych produktów bitumicznych i betonowych.</li> <li>4. Działalność usługowa w zakresie transportu kolejowego z przeładunkiem, magazynowaniem i czasowym składowaniem, na terenach Spółki, z wykorzystaniem bocznic kolejowej i terenów do niej przyległych będących w posiadaniu spółki ECJ.</li> <li>5. Skomunikowanie działek o numerach: 208/61, 208/60, 208/27, 208/76, 208/18, 208/51, 208/53, 208/50, 10, z infrastrukturą drogową poprzez zjazd z drogi powiatowej Piotra Wysockiego na drogę wewnętrzną działkami nr 87/3, 87/25, 87/26 prowadzącymi do działek 87/20 i 87/45, zgodnie z</li> </ol>	<p><b>Nie można uwzględnić uwagi o zapisaniu w ustaleniach projektu planu „z jednoczesnym zaznaczeniem na mapie” w sprawach wymienionych przez Autora uwagi w punktach 1-7, gdyż w części nie dotyczą obszaru projektu planu (jak np. w kwestiach wiążących się z wykorzystaniem bocznic kolejowej), a w pozostałych przypadkach, w szczególności dotyczących przeznaczenia, gdyż skutkowałoby to naruszeniem ustaleń obowiązującego studium</b></p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha ustaliło, że hałda, której część objęta jest projektem planu ma być utrzymana jako teren zieleni wysokiej i niepoddawana rekultywacji ingerującej w jej charakter obecny w 1999 roku, w którym uchwalono to studium. Zatem uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia ustaleń studium, co skutkowałoby nieważnością uchwalonego planu miejscowego. Z tej racji, a także z powodu zamieszczenia w uwadze postulatów dotyczących obszarów leżących poza granicami projektu planu uwagę odrzuca się. Przy okazji wyjaśnia się, że szereg postulatów, w tym przede wszystkim odnoszących się do przeznaczenia, zostało uwzględnionych w odniesieniu do gruntów należących do Autora uwagi w dwóch innych projektach planów miejscowych, które były sporządzane dla pobliskich obszarów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w rejonie Piotra Wysockiego - Antka Kochanka oraz</li> <li>- w rejonie Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka,</li> </ul> <p>bo dopuszczały to ustalenia studium. Ponadto warto także dodać, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwy jest po wejściu w życie ustaleń omawianego tu projektu planu, dotychczasowy sposób wykorzystania terenów należących do spółki Eco Carbo – Julia wraz z wnioskowanym dojazdem do działek nr 87/20 i 87/45 (położonym poza zasięgiem tego projektu planu), w oparciu o posiadaną służebność.</p>

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic I Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu.



posiadaną służebnością dojazdu (akt not. ze Starostwem Powiatowym w Wałbrzychu), zjazd z drogi powiatowej Piotra Wysockiego do działek 208/50, 208/51, 208/18, 208/53, 208/27, 208/61 i 208/60 oraz poprzez zjazd z drogi gminnej Antka Kochanka na działkę nr 10.

6. Zrekułtywowanie działek z osadnikami mułów węglowych poprzez eksploatację mułu węglowego, jego przetworzenie w zakładzie przetwórczym zlokalizowanym na działkach Spółki ECJ, oraz jego wyekspediowanie do odbiorcy drogą kolejową lub drogową.

7. Zrekułtywowanie obwałowań osadników poprzez ich rozebranie mechaniczne, w sposób najmniej uciążliwy dla otaczających terenów i sąsiedztwa. Odzysk węgla oraz innych materiałów zdeponowanych w obwałowaniach poprzez ich segregację i wyekspediowanie drogą kolejową lub z wykorzystaniem infrastruktury drogowej do docelowych odbiorców. Niwelacja działek po osadnikach i doprowadzenie ich do stanu pełnowartościowych terenów inwestycyjnych na cele urbanistyczne (zabudowa jedno lub wielorodzinna, usługowa lub nieuciążliwa przemysłowa). Alternatywnie, pozostawienie, umocnienie i zabezpieczenie obwałowań osadników z wypełnieniem przestrzeni (dziury) powstałej po eksploatacji mułu węglowego, materiałem krajobrazotwórczym będącym odpadem innym niż niebezpieczny, do korony obwałowań. Urządzenie uporządkowanych terenów zielonych na zrekułtywowanym terenie z elementami małej architektury.

Powyższe zapisy będą zgodne z kodeksową zasadą praw nabytych, którą ustanawiający dokument prawa miejscowego uwzględni w swoim rozstrzygnięciu prawnym. Będą również zgodne z dotychczasowymi zapisami w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wałbrzych i zgodne z posiadanymi przez Spółkę, prawomocnymi decyzjami administracyjnymi (Decyzja Środowiskowa nr 09/2011 z dnia 22.08.2011 r. Decyzja o ustalenie warunków zabudowy nr 88-2012 z dnia 22.06.2012 r. Decyzja o pozwoleniu na budowę nr. 1089/2012 z dnia 27.07.2012 r., uprawomocniona w dniu 13.08.2012 r.), oraz takimi, jakie zgodnie z prawem Spółka może jeszcze uzyskać i do jakich uzyskania jest prawem zobligowana. Zapisy te pozwolą Spółce ECJ na prowadzenie działalności gospodarczej w jej statutowym zakresie i spowodują wygenerowanie od kilkunastu do kilkudziesięciu miejsc pracy w rejonie dotkniętym dużym

wskaźnikiem bezrobocia, ponadto spowodują znaczne wpływy do kasy Urzędu Miasta Wałbrzych z tytułu podatku od nieruchomości, PIT i CIT. Doprowadzą również do usunięcia skutków szkodliwej działalności przemysłu wydobywczego na przedmiotowych terenach, czego efektem będzie pozyskanie zrehabilitowanych, pełnowartościowych terenów inwestycyjnych o pow. około 50 ha, w centrum miasta Wałbrzycha. Może mieć to jedynie pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy miasta oraz poprawę warunków i komfortu życia jego mieszkańców.

Zwracamy szczególną uwagę na fakt, że obecne zapisy w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla ulic Piotra Wysockiego i Marcina Kasprzaka zupełnie ignorują działalność spółki EKO CARBO-JULIA Sp. z o.o. w w/w rejonie. Lekceważą i nie odnoszą się do zapisów wcześniej wydanych i prawomocnych decyzji zezwalających na budowę zakładu produkcji innowacyjnego paliwa energetycznego z odpadów poflotacyjnych, wydanych przez ten sam Organ Administracyjny. Znacznie ograniczają rozwój działalności gospodarczej spółce ECJ w przyszłości i mocno komplikują jej działalność w chwili obecnej. Nie odzwierciedlają stanu faktycznego w/w terenów oraz traktują osadniki mułu węglowego z obwałowaniem jako „zrehabilitowaną hałdę”; jest to niedopuszczalne pogwałcenie stanu faktycznego uwidocznionego tak w naturze jak i w dokumentach urzędowych i planistycznych. Podobne stanowisko wyraża Uchwała Zarządu Powiatu Wałbrzyskiego nr. 69/2012 z dnia 14 maja 2012 r., w której to uchwale Radni Powiatowi negatywnie opiniują zapisy projektu MPZP dla ulic P. Wysockiego i M. Kasprzaka, pisząc między innymi, że zapisy MPZP w stosunku do działek należących do spółki ECJ, naruszają zasadę trwałości decyzji administracyjnych określoną w art. 16 Kpa. Cytat z w/w uchwały:

„(...) bowiem podmiot posiadający ostateczne pozwolenie na odzysk odpadów (w tym przypadku spółka ECJ) nie będzie miał możliwości zrealizowania tego, bowiem tak skonstruowany projekt planu miejscowego wyklucza (po jego uchwaleniu) możliwość uzyskania pozwolenia na budowę czy też na wykonanie jakichkolwiek robót budowlanych”. „...Realizacja planów w takim zakresie ujemnie wpłynie na możliwość działania podmiotów gospodarujących w tym terenie na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, może również przynieść negatywne skutki finansowe w przypadku rozwiązania umowy użytkowania

wieczystego tj. wypłaty odszkodowania za budynki i urządzenia, utraty opłat rocznych i opłat rocznych związanych z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu". Koniec cytatu.

Należy również zauważyć, że w trakcie procesu wyłożenia do publicznego wglądu projektów MPZP, spółka ECJ mimo wielu próśb ustnych i pisemnych nie otrzymała przysługującej jej prawem informacji, czy Urząd Miasta Wałbrzych wykonał analizę skutków finansowych wprowadzanych w projekcie MPZP zmian. Do dnia dzisiejszego, mimo oficjalnego wniosku ze strony spółki ECJ o udzielenie informacji publicznej, firma takiej analizy nie otrzymała. Budzi to domniemanie, że nie została ona w ogóle wykonana w czasie prowadzenia prac projektowych nad MPZP, co pozbawiło projektantów planu i przedstawicieli władz miasta Wałbrzycha kluczowej informacji dotyczącej wpływu zapisów MPZP na finanse miejskie jak i na sytuację gospodarczą w Wałbrzychu.

Wszelkie zapisy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego uniemożliwiające kontynuowanie działalności firmy EKO CARBO - JULIA Sp. z o.o. która jest następcą prawnym „Carbo - Juli” spółki utworzonej przez Wałbrzyską Kopalnię Węgla Kamiennego w Likwidacji, której działalność była ściśle związana z eksploatacją, wzbogacaniem węgla za pomocą mułów węglowych z osadników kopalni „Thorez”, i prowadzeniem szerokich działań w dziedzinie pozyskiwania materiałów ze zgromadzonych kopalni, spowoduje ogromne roszczenia odszkodowawcze z tytułu niemożności prowadzenia działalności gospodarczej, z tytułu uniemożliwienia realizacji wcześniej zawartych umów i porozumień handlowych z tytułu utraty profitów z już dokonanych inwestycji, dotacji z środków unijnych, oraz z tytułu utraty wartości nieruchomości gruntowych.”

## II. Uwagi złożone w dniach od 31.08.2012 r. do 12.10.2012 r.:

### 1. EKO CARBO – JULIA Sp. z o.o.

pismo z dnia 28.09.2012 r.

Treść uwagi	Wyjaśnienie
„Na terenie objętym przez Gminę Wałbrzych projektem MPZP dla w/w ulic, znajdują się tereny należące do firmy EKO CARBO - JULIA Sp. z o.o. wg oznaczeń nieruchomości podanych powyżej. Wymienione działki	<b>Nie można uwzględnić uwagi o zapisaniu w ustaleniach projektu planu „z jednoczesnym zaznaczeniem na mapie” w sprawach wymienionych</b>

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic I Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu.

stanowią teren bocznic kolejowej (dz. nr 208/61, 208/27, 10) należącej niegdyś do Kopalni Węgla Kamiennego „Thorez” oraz osadniki, zawierające muły po procesie flotacji węgla kamiennego. Są to tereny przemysłowe mocno zdegradowane i nieuporządkowane urbanistycznie, a jednocześnie funkcjonują tu liczne punkty usługowe i prowadzona jest działalność gospodarcza małych firm. Przede wszystkim zaś istnieje tam doskonała infrastruktura komunikacyjna.

W związku z tym, spółka ECJ, będąca właścicielem większości terenów w rejonie objętym pracami nad MPZP wnioskuje o to, aby na obszarze działalności gospodarczej Spółki w Planie Miejscowym zostało zapisane w jego opisie z jednoczesnym zaznaczeniem na mapie, co następuje:

1. Prowadzenie działalności przemysłowo-usługowej w zakresie recyklingu, odzysku, przetwarzania, wzbogacania, magazynowania, zbierania i czasowego składowania (do celów produkcyjnych), mułów pochodzących z flotacji węgla kamiennego, węgla, innych materiałów węgl pochodnych, biomasy oraz odpadów innych niż niebezpieczne mogących być komponentem do wzbogacania mułów węglowych w celu zwiększenia ich wartości opałowej.

2. Prowadzenie działalności w zakresie recyklingu odpadów poflotacyjnych, węgla, kruszyw z obwałowań osadników, kamienia pochodzącego z innych zasobów antropogenicznych.

3. Produkcja nawierzchni bitumicznych i betonowych oraz innych produktów bitumicznych i betonowych.

4. Działalność usługowa w zakresie transportu kolejowego z przeładunkiem, magazynowaniem i czasowym składowaniem, na terenach Spółki, z wykorzystaniem bocznic kolejowej i terenów do niej przyległych będących w posiadaniu Spółki ECJ.

5. Skomunikowanie działek o numerach: 208/61, 208/60, 208/27, 208/76, 208/18, 208/51, 208/53, 208/50, 10, z infrastrukturą drogową poprzez zjazd z drogi powiatowej Piotra Wysockiego na drogę wewnątrz działkami nr 87/3, 87/25, 87/26 prowadzącymi do działek 87/20 i 87/45, zgodnie z posiadaną służebnością dojazdu (akt not. ze Starostwem Powiatowym w Wałbrzychu), zjazd z drogi powiatowej Piotra Wysockiego do działek 208/50, 208/51, 208/18, 208/53, 208/27, 208/61 i 208/60 oraz poprzez zjazd z drogi gminnej Antka Kochanka na działkę nr 10.

6. Zrehabilitowanie działek z osadnikami mułów węglowych poprzez eksploatację mułu węglowego, jego przetworzenie w zakładzie przetwórczym zlokalizowanym na działkach Spółki ECJ, oraz jego wyekspediowanie do odbiorcy drogą kolejową lub drogową.

7. Zrehabilitowanie obwałowań osadników poprzez ich rozebranie mechaniczne, w sposób najmniej uciążliwy dla otaczających terenów i sąsiedztwa. Odzysk węgla oraz

**przez Autora uwagi w punktach 1-7, gdyż w części nie dotyczą obszaru projektu planu (jak np. w kwestiach wiążących się z wykorzystaniem bocznic kolejowej), a w pozostałych przypadkach, w szczególności dotyczących przeznaczenia, gdyż skutkowałoby to naruszeniem ustaleń obowiązującego studium**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha ustaliło, że hałda, której część objęta jest projektem planu ma być utrzymana jako teren zieleni wysokiej i niepoddawana rekultywacji ingerującej w jej charakter obecny w 1999 roku, w którym uchwalono to studium. Zatem uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia ustaleń studium, co skutkowałoby nieważnością uchwalonego planu miejscowego. Z tej racji, a także z powodu zamieszczenia w uwadze postulatów dotyczących obszarów leżących poza granicami projektu planu uwagę odrzuca się. Przy okazji wyjaśnia się, że szereg postulatów, w tym przede wszystkim odnoszących się do przeznaczenia, zostało uwzględnionych w odniesieniu do gruntów należących do Autora uwagi w dwóch innych projektach planów miejscowych, które były sporządzane dla pobliskich obszarów:

- w rejonie Piotra Wysockiego - Antka Kochanka  
oraz

- w rejonie Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka,

bo dopuszczały to ustalenia studium. Ponadto warto także dodać, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwy jest po wejściu w życie ustaleń omawianego tu projektu planu, dotychczasowy sposób wykorzystania terenów należących do spółki Eco Carbo – Julia wraz z wnioskowanym dojazdem do działek nr 87/20 i 87/45 (położonym poza zasięgiem tego projektu planu), w oparciu o posiadaną służebność.

Informuje się także, że prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego została wykonana zgodnie z przepisami i była wykorzystana w dalszych pracach nad projektem planu. Natomiast Autorowi uwagi

innych materiałów zdeponowanych w obwałowaniach poprzez ich segregację i wyekspediowanie drogą kolejową lub z wykorzystaniem infrastruktury drogowej do docelowych odbiorców. Niwelacja działek po osadnikach i doprowadzenie ich do stanu pełnowartościowych terenów inwestycyjnych na cele urbanistyczne (zabudowa jedno lub wielorodzinna, usługowa lub nieuciążliwa przemysłowa). Alternatywnie, pozostawienie, umocnienie i zabezpieczenie obwałowań osadników z wypełnieniem przestrzeni (dziury) powstałej po eksploatacji mułu węglowego, materiałem krajobrazotwórczym będącym odpadem innym niż niebezpieczny, do korony obwałowań. Urządzenie uporządkowanych terenów zielonych na zrehabilitowanym terenie z elementami małej architektury.

Powyższe zapisy będą zgodne z kodeksową zasadą praw nabytych, którą ustanawiający dokument prawa miejscowego uwzględni w swoim rozstrzygnięciu prawnym. Będą również zgodne z dotychczasowymi zapisami w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wałbrzych i zgodne z posiadanymi przez Spółkę, prawomocnymi decyzjami administracyjnymi (Decyzja o eksploatacji odpadów poflotacyjnych węgla kamiennego będącymi częścią Decyzji środowiskowej, Decyzja Środowiskowa nr 09/2011 z dnia 22.08.2011 r. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 88-2012 z dnia 22.06.2012 r. Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 1089/2012 z dnia 27.07.2012 r., uprawomocniona w dniu 13.08.2012 r.), oraz takimi, jakie zgodnie z prawem Spółka może jeszcze uzyskać i do jakich uzyskania jest prawem zobligowana. Zapisy te pozwolą Spółce ECJ na prowadzenie działalności gospodarczej w jej statutowym zakresie i spowodują wygenerowanie od kilkunastu do kilkudziesięciu miejsc pracy w rejonie dotkniętym dużym wskaźnikiem bezrobocia, ponadto spowodują znaczne wpływy do kasy Urzędu Miasta Wałbrzych z tytułu podatku od nieruchomości, PIT i CIT. Doprowadzą również do usunięcia skutków szkodliwej działalności przemysłu wydobywczego na przedmiotowych terenach, czego efektem będzie pozyskanie zrehabilitowanych, pełnowartościowych terenów inwestycyjnych o pow. około 50 ha, w centrum miasta Wałbrzycha. Może mieć to jedynie pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy miasta oraz poprawę warunków i komfortu życia jego mieszkańców.

Zwracamy szczególną uwagę na fakt, że obecne zapisy w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla ulic Antka Kochanka i 1-go Maja zupełnie ignorują działalność spółki EKO CARBO-JULIA Sp. z o.o. w w/w rejonie. Lekceważą i nie odnoszą się do zapisów wcześniej wydanych i prawomocnych decyzji zezwalających na budowę zakładu produkcji innowacyjnego paliwa energetycznego z odpadów poflotacyjnych,

przekazano już informacje, dotyczące prognozy w piśmie znak: BGP.RPP.1431.23.5175.2012 z dnia 24.07.2012 r.

W odniesieniu do uwag po wysłuchaniu publicznym w dniu 26.09.2012 r.:

Zgodnie z informacjami pozyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego teren „ZE/S.1” to powstała jeszcze za czasów niemieckich hałda kamienna, na której wierzchołku po II wojnie światowej założono dwa osadniki mułów węglowych, obejmujące tylko fragment ww. terenu. Wbrew twierdzeniu Autora uwagi te osadniki nie są „przeznaczone do rekultywacji”, w każdym razie w sensie prawnym, bo ustalenie przeznaczenia terenu dokonuje się jedynie w planie miejscowym, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w trakcie sporządzania omawianego tu projektu planu żaden plan miejscowy nie obowiązywał w zasięgu hałdy.

Teren, do którego odnosi się Autor uwagi jest częścią charakterystycznego obiektu powstałego w związku z prowadzoną w pobliżu eksploatacją górnictwem. W krajach europejskich hałdy i inne podobne obiekty antropogeniczne porośnięte zielenią często obejmowane są ochroną, jako świadectwo dawnej kultury technicznej, specyficznej dla regionów górniczych. Tak dzieje się przykładowo w Niemczech, czy we Francji, dlatego zachowanie tego obiektu jest wyrazem przyjętego w Europie standardu cywilizowanych zachowań, obejmujących ochronę dziedzictwa kulturowego.

Działalność wydobywcza związana z wydobywaniem naturalnych złóż kopaliny, jak i złóż antropogenicznych - takich jak hałdy - czy zbiorniki odpadów poflotacyjnych w oczywisty sposób generuje na powierzchni ziemi szereg uciążliwości. Ich ograniczanie jest utrudniane zarówno ze względu na prace wykonywane na zewnątrz obiektów budowlanych, takich jak budynki lub podobne do nich budowle, jak i z racji dużej masy materiałów wymagających transportu. Taka działalność - w szczególności - w centrum dużego miasta może powodować dokuczliwe uciążliwości przez szereg lat.

wydanych przez ten sam Organ Administracyjny. Znacznie ograniczają rozwój działalności gospodarczej spółki ECJ w przyszłości i mocno komplikują jej działalność w chwili obecnej. Nie odzwierciedlają stanu faktycznego w/w terenów oraz traktują osadniki mułu węglowego z obwałowaniem jako „zrekultywowaną hałdę”; jest to niedopuszczalne pogwałcenie stanu faktycznego uwidocznionego tak w naturze jak i w dokumentach urzędowych i planistycznych, gdzie niejednokrotnie osadniki te są opisywane jako budowle hydrologiczne. Podobne stanowisko wyraża Uchwała Zarządu Powiatu Wałbrzyskiego nr. 68/2012 z dnia 14 maja 2012 r., w której to uchwale Radni Powiatowi negatywnie opiniują zapisy projektu MPZP dla ulic Antka Kochanka i 1-go Maja, pisząc między innymi, że zapisy MPZP w stosunku do działek należących do spółki ECJ, naruszają zasadę trwałości decyzji administracyjnych określoną w art. 16 Kpa. Cytat z w/w uchwały:

„(...) bowiem podmiot posiadający ostateczne pozwolenie na odzysk odpadów (w tym przypadku spółka ECJ) nie będzie miał możliwości zrealizowania tego, bowiem tak skonstruowany projekt planu miejscowego wyklucza (po jego uchwaleniu) możliwość uzyskania pozwolenia na budowę czy też na wykonanie jakichkolwiek robót budowlanych”. „...Realizacja planów w takim zakresie ujemnie wpłynie na możliwość działania podmiotów gospodarujących w tym terenie na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, może również przynieść negatywne skutki finansowe w przypadku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego tj. wypłaty odszkodowania za budynki i urządzenia, utraty opłat rocznych i opłat rocznych związanych z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu”. Koniec cytatu.

Należy również zauważyć, że w trakcie procesu wyłożenia do publicznego wglądu projektów MPZP, spółka ECJ mimo wielu próśb ustnych i pisemnych nie otrzymała przysługującej jej prawem informacji, czy Urząd Miasta Wałbrzych wykonał analizę skutków finansowych wprowadzanych w projekcie MPZP zmian. Do dnia dzisiejszego, mimo oficjalnego wniosku ze strony spółki ECJ o udzielenie informacji publicznej, firma takiej analizy nie otrzymała. Budzi to domniemanie, że nie została ona w ogóle wykonana w czasie prowadzenia prac projektowych nad MPZP, co pozbawiło projektantów planu i przedstawicieli władz miasta Wałbrzych kluczowej informacji dotyczącej wpływu zapisów MPZP na finanse miejskie jak i na sytuację gospodarczą w Wałbrzychu.

Uwagi do projektu planu wnioskowane po wysłuchaniu publicznym, które odbyło się dnia 26.09.2012 r.

Spółka EKO CARBO – JULIA spółka z o. o.,

Decyzje dotyczące prowadzenia eksploatacji na hałdzie zostały podjęte wbrew regulacjom określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, będącym głównym dokumentem określającym politykę Miasta Wałbrzycha. Tym nie mniej zawarte w projekcie planu rozstrzygnięcia są racjonalne zarówno w krótkiej, jak i dalszej perspektywie. Jednocześnie plan miejscowy ze względu na obowiązujące przepisy musi być zgodny z tym studium. Warto też - w tym kontekście - zwrócić uwagę, że studium nie wskazuje na możliwość realizowania na hałdzie nowej zabudowy.

Wbrew zawartym w uwadze tezom, władze miasta stwarzając w sąsiednim planie możliwość przeróbki i eksploatacji materiałów pozyskanych z hałdy, tworzą warunki dla realizacji zamierzeń inwestora przez jakiś czas, zakładając przy tym, że po tym okresie dalsze użytkowanie tej hałdy będzie mogło być zgodne z ustaleniami studium.

podtrzymuje wszystkie swoje dotychczasowe wnioski do planu złożone wcześniej w dniu 17.08.2012r. Ponadto zgłasza:

1. Sprzeciw co do całości zapisów MPZP, a w szczególności do §15.

- Teren oznaczony ZE/S.1, nie jest „zrekultywowaną hałdą” jak to wynika z zapisów projektu Planu Miejscowego. Jest to teren, na którym znajduje się budowla hydrologiczna jaką jest osadnik mułów poflotacyjnych wraz z obwałowaniem, przeznaczona do rekultywacji.
- Na terenie ZE/S.1, zakazuje się wznoszenia budynków i budowli, podczas gdy na mocy prawomocnych decyzji wydanych przez UM Wałbrzycha i Starostwo Powiatowe, spółka EKO CARBO-JULIA prowadzi inwestycje pod nazwą „Budowa zakładu produkcji innowacyjnego paliwa energetycznego z odpadów poflotacyjnych”, o łącznej wartości około 13.000.000,00zł, z dotacją unijną w kwocie ok. 4.5000.000,00zł. Budowany zakład przetwórczy produkował będzie granulatu energetyczny w oparciu o eksploatację posiadanych zasobów mułów węglowych z osadników nr 1, 2, 3, z czego osadniki nr 2 i 3 znajdują się na obszarze ZE/S.1.

Tymczasem zapisy MPZP kompletnie nie odnoszą się do w/w prawomocnych decyzji administracyjnych i tworzą wirtualną rzeczywistość, w której taka inwestycja w ogóle nie ma miejsca, a wypełniony mułami węglowymi osadnik traktowany jest jak zrekultywowana hałda. Nie ma to żadnego odzwierciedlenia w stanie faktycznym. Osadnik nie jest hałdą, a jego rekultywacja nigdy nie była przeprowadzona. Projektant w swoich zapisach uznał, że skoro obwałowania są porośnięte zielenią to, to już jest rekultywacja. Jest to niedopuszczalne stwierdzenie choćby z uwagi na fakt, że porastające obwałowania krzaki, brzoźki i mieszanki topoli, są bardzo płytko zakorzenione nie stabilizują obwałowań osadnika i nie stanowią żadnego zabezpieczenia prze erozję. Ponadto ze względu na swoją łamliwość, choroby i ubogi system korzeniowy stanowią zagrożenie dla otaczających terenów.

- Zapisy MPZP w żaden sposób nie regulują problemów komunikacyjnych tego obszaru i nie wskazują możliwej obsługi komunikacyjnej budowanego zakładu jak i przylegającego do niego osadnika nr 2 i 3.

W związku z obwieszczeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1-go Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu, na podstawie art. 39 ust. 1 z dnia 3 października 2008 r. o

udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), niniejszym składamy następujące uwagi:

1. Podtrzymujemy nasze wnioski składane na etapie pierwszego wyłożenia przedmiotowego planu (w załączeniu kopie).

2. Równocześnie kolejny raz zwracamy uwagę na istotne błędy w określeniu kategorii terenów o symbolu „ZE/S” (§15), które wyklucza prowadzenie działalności gospodarczej przez nas zgodnie z posiadanymi decyzjami (w tym decyzji Gminy Wałbrzych o warunkach zabudowy) i zakwalifikowanie osadników mułu węglowego jako zrekultywowanych hałd, co jest niezgodne ze stanem faktycznym i nosi znamiona przestępstwa.

W fazie eksploatacji mułów poflotacyjnych, pozostają nienaruszone zewnętrzne, pokryte roślinnością powierzchnie wałów, a namuły wewnątrz osadników nie posiadają żadnego pokrycia szatą roślinną.

3. W dalszym ciągu mylone jest pojęcie hałdy z osadnikiem mułów węglowych.

4. Ponadto zwracamy uwagę na to, że nie udostępniono nam do wglądu prognozy skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co stanowi dość istotny element wynikający z ewentualnych roszczeń strony (również w stosunku do Skarbu Państwa), związanych z zakupem nieruchomości pod określoną działalność gospodarczą.

Z przykrością stwierdzam, że Urząd Miasta Wałbrzycha kolejny raz nie wprowadził do MPZP, żadnych wnioskowanych przez spółkę EKO CARBO-JULIA zmian, a jedynie podkreślił swoje stanowisko, w którym znaczna część centrum miasta, historycznie będąca zawsze obszarem przemysłowym, posiadająca doskonałą infrastrukturę drogową i kolejową, ma zostać przekształcona w tereny zielone. Jedynym powodem takiego działania jest podporządkowanie wszystkich inwestycji i działań gospodarczych innych przedmiotów, celowi najwyższemu, jakim według reprezentantów Urzędu Miasta Wałbrzycha jest stworzenie „Parku Wielokulturowego Stara Kopalnia”. W dążeniu do tego celu, UM zupełnie nie zwraca uwagi na interes osób trzecich (mieszkańców, przedsiębiorców, spółek i firm), w którym powinien stwarzać, a nie ograniczać, dobre warunki funkcjonowania i gospodarowania. Ztraca również perspektywę znacznego ograniczenia wpływów do budżetu miasta Wałbrzycha z tytułów podatków od nieruchomości oraz PIT i CIT. Wydaje się, że pewność Władz miasta Wałbrzych co do absolutnego sukcesu finansowego jaki ma się okazać „Park Wielokulturowy Stara Kopalnia”, jest tak duża, że już teraz decyduje się o wyłączeniu z działań



gospodarczych i przemysłowych ponad 54 hektarów terenów będących własnością spółki EKO CARBO-JULIA. Terenów doskonale zlokalizowanych z ogromnym potencjałem inwestycyjnym i produkcyjnym, które mogłyby po ich rekultywacji wygenerować kilkutyśięczne zatrudnienie w rejonie dotkniętym dużym bezrobociem. Takie stanowisko władz miasta, w którym nie szuka się kompromisu współistnienia różnych inwestycji w sąsiadującym terenie, a jedynie próbuje się kosztem spółki EKO CARBO-JULIA, ograniczyć w sposób radykalny jej działalność, nie może zostać i nie zostanie zaakceptowane.

Rada Miasta reprezentująca w sposób bezpośredni mieszkańców Wałbrzycha, głosując nad MPZP w kształcie nie uwzględniającym wniosków spółki EKO CARBO-JULIA, musi mieć świadomość podejmowanego ogromnego ryzyka finansowego i gospodarczego, które w niedługiej perspektywie czasu przełoży się na standard życia mieszkańców Wałbrzycha. Powinna zadać sobie pytanie, co stanie się w sytuacji gdy sztandarowy miejski projekt „Parku Wielokulturowego Stara Kopalnia”, w sensie finansowym okaże się wielką kląpą, a dookoła będą tylko tereny zielone? Odpowiedź na to pytanie może mieć decydujące znaczenie przy podejmowaniu decyzji o kształcie i kierunkach rozwoju Wałbrzycha. Tworzenie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego jest fundamentem takich decyzji.

Wszelkie zapisy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego uniemożliwiające kontynuowanie działalności firmy EKO CARBO-JULIA Sp. z o. o., która jest następcą prawnym „Carbo – Julii” spółki utworzonej przez Wałbrzyską Kopalnię Węgla Kamiennego w Likwidacji, której działalność była ściśle związana z eksploatacją, wzbogacaniem węgla za pomocą mułów węglowych z osadników kopalni „Thorez” i prowadzeniem szerokich działań w dziedzinie pozyskiwania materiałów ze zgromadzonych kopalni, spowoduje ogromne roszczenia odszkodowawcze z tytułu niemożności prowadzenia działalności gospodarczej, z tytułu uniemożliwienia realizacji wcześniej zawartych umów i porozumień handlowych z tytułu utraty profitów z już dokonanych inwestycji, dotacji z środków unijnych, oraz z tytułu utraty wartości nieruchomości gruntowych.”

**2. EKO CARBO – JULIA Sp. z o.o.**  
pismo z dnia 12.10.2012 r.

„W związku z obwieszczeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra 1-go Maja – Antka Kochanka w

**Nie można uwzględnić uwagi Autora, w tym kwestionującej przede wszystkim § 15 projektu planu.**

Wałbrzychu, zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ust. 3 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r., niniejszym kwestionujemy w całości ustalenia zawarte w §15 projektu planu, dotyczący zasad zagospodarowania terenu kategorii „ZE/S.1”, z uwagi na:

1. Całkowitą niezgodność stanu faktycznego z przyjętym w projekcie planu sposobie zagospodarowania terenu. Zarówno stan faktyczny jak i ustalenia zawarte w Decyzji środowiskowej nr 9/2011 z dnia 22.08.2011r., oraz Decyzji o warunkach zabudowy nr 88/2012, wskazują iż jest to teren niezabudowany stanowiący zbiorniki poflotacyjne węgla kamiennego, a nie zrehabilitowane hałdy. Przyjęcie bezkrytycznie ustaleń zawartych w Studium dla terenów I.1.1 (zieleni wysoka – teren zrehabilitowanej hałdy) wobec faktycznego stanu zagospodarowania terenu - pozbawionego jakiegokolwiek szaty roślinnej – obszaru składowania mułów, powoduje iż brak jest możliwości prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na przetwarzaniu zasobów mułów przez realizowany obecnie w oparciu o ostateczną Decyzję pozwolenia na budowę nr 1089/2012., „Zakład produkcji innowacyjnego paliwa energetycznego z odpadów poflotacyjnych”.

2. Naruszony zostaje w sposób ewidentny interes prawny spółki EKO CARBO-JULIA w związku z posiadaną Decyzją Starosty wałbrzyskiego z dnia 28.05.2008 r., na odzysk odpadów z przedmiotowego osadnika.

3. Proponujemy zgodnie z wcześniej składanymi wnioskami, wprowadzenie do projektu planu zapisów umożliwiających eksploatację mułów przy docelowym zrehabilitowaniu przedmiotowych terenów. Kolejny raz zwracamy uwagę, iż w trakcie eksploatacji mułów z osadnika nie będzie naruszana zewnętrzna powierzchnia obwałowań z ich roślinnością.

4. Zwracamy również uwagę na Naszym zdaniem, być może nie zgodne z Ustawą o zamówieniach publicznych (PZP), opracowanie trzech odrębnych MPZP dla jednego obszaru pokopalnianego połączonego funkcjonalnie i przestrzennie i to w tym samym czasie.

Wszelkie zapisy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego uniemożliwiające kontynuowanie działalności firmy EKO CARBO - JULIA Sp. z o.o. która jest następcą prawnym „Carbo - Juli” spółki utworzonej przez Wałbrzyską Kopalnię Węgla Kamiennego w Likwidacji, której działalność była ściśle związana z eksploatacją, wzbogacaniem węgla za pomocą mułów węglowych z osadników kopalni „Thorez”, i prowadzeniem szerokiego działań w dziedzinie pozyskiwania materiałów ze

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha ustaliło, że hałda, której część objęta jest projektem planu ma być utrzymana jako teren zieleni wysokiej i niepoddawana rekultywacji ingerującej w jej charakter obecny w 1999 roku, w którym uchwalono to studium. Zatem uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia ustaleń studium, co skutkowałoby nieważnością uchwalonego planu miejscowego. Z tej racji, a także z powodu zamieszczenia w uwadze postulatów dotyczących obszarów leżących poza granicami projektu planu uwagę odrzuca się.

Przy okazji wyjaśnia się, że szereg postulatów, w tym przede wszystkim odnoszących się do przeznaczenia, zostało uwzględnionych w odniesieniu do gruntów należących do Autora uwagi w dwóch innych projektach planów miejscowych, które były sporządzane dla pobliskich obszarów:

- w rejonie Piotra Wysokiego - Antka Kochanka

oraz

- w rejonie Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka,

bo dopuszczały to ustalenia studium. Podjęte przez Autora uwagi działania w obrębie hałdy były już z założenia niezgodne z ustaleniami studium. Obejmowały m.in. - jak wykazuje raport o oddziaływaniu na środowisko, wykonany za zamówienie Autora uwagi - wycięcie roślinności porastającej osadniki. Taką niezgodność polskie prawo dopuszcza. Dzięki temu Autor uwagi mógł uzyskać korzystne dla zamierzonej działalności decyzje administracyjne. Ale ustawodawca także przesądził, że te decyzje nie są bezwzględnie wiążące dla sporządzanych projektów planów, tylko ustalenia studium, których nie wolno w sporządzanym projekcie planu naruszyć.

Teren, do którego odnosi się Autor uwagi jest częścią charakterystycznego obiektu powstałego w związku z prowadzoną w pobliżu eksploatacją górnictw. W krajach europejskich hałdy i inne podobne obiekty antropogeniczne porośnięte zielenią często obejmowane są ochroną, jako świadectwo dawnej kultury technicznej, specyficznej dla

zgrupowanych kopalni, spowoduje ogromne roszczenia odszkodowawcze z tytułu niemożności prowadzenia działalności gospodarczej, z tytułu uniemożliwienia realizacji wcześniej zawartych umów i porozumień handlowych z tytułu utraty profitów z już dokonanych inwestycji, dotacji z środków unijnych, z tytułu utraty wartości nieruchomości gruntowych z tytułu utraty przychodów z powodu uniemożliwienia eksploatacji zweryfikowanych zasobów materiałów w stawach osadowych. Najprawdopodobniej tych skutków odszkodowawczych nie wykazano w prognozie skutków finansowych, której mimo oficjalnych próśb nigdy nam nie ujawniono. Negatywnie o zapisach MPZP w zakresie ich oddziaływania finansowego wypowiedziała się również Rada Powiatu Wałbrzyskiego w swojej Uchwale nr 68/2012 z dnia 14 maja 2012 r. Wstępny szacunek z uwzględnieniem już poniesionych nakładów wykazuje, iż odszkodowanie to może przekroczyć kwotę 400.000.000,00zł. Wcześniejsze wydanie Decyzji o warunkach zabudowy nr 88/2012 dla w/w inwestycji oraz Decyzji środowiskowej nr 9/2011, stanowiło dla spółki EKO CARBO-JULIA rodzaj promesy uzyskanej od Gminy, która powinna znaleźć swoje odzwierciedlenie w MPZP. Mimo rozbieżnych orzeczeń sądowych, stoimy na stanowisku, iż dla określonych terenów w mieście Wałbrzych nie mogą funkcjonować sprzeczne ustalenia MPZP i w ostatecznych decyzjach pozwolenia na budowę oraz warunkach zabudowy. W prawdzie ustalenia Planów Miejscowych muszą być zgodne z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ale wobec ewidentnego błędu w zapisie w tym drugim dokumencie jak również w świetle Uchwały Rady Miasta Wałbrzycha o nieaktualności Studium, wydaje się celowe przystąpienie do zaktualizowania ustaleń Studium.”

regionów górniczych. Tak dzieje się przykładowo w Niemczech, czy we Francji, dlatego zachowanie tego obiektu jest wyrazem przyjętego w Europie standardu cywilizowanych zachowań, obejmujących ochronę dziedzictwa kulturowego.

Działalność wydobywcza związana z wydobywaniem naturalnych złóż kopalni, jak i złóż antropogenicznych - takich jak hałdy - czy zbiorniki odpadów poflotacyjnych w oczywisty sposób generuje na powierzchni ziemi szereg uciążliwości. Ich ograniczanie jest utrudniane zarówno ze względu na prace wykonywane na zewnątrz obiektów budowlanych, takich jak budynki lub podobne do nich budowle, jak i z racji dużej masy materiałów wymagających transportu. Taka działalność - w szczególności - w centrum dużego miasta może powodować dokuczliwe uciążliwości przez szereg lat.

Decyzje dotyczące prowadzenia eksploatacji na hałdzie zostały podjęte wbrew regulacjom określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, będącym głównym dokumentem określającym politykę Miasta Wałbrzycha. Tym nie mniej zawarte w projekcie planu rozstrzygnięcia są racjonalne zarówno w krótkiej, jak i dalszej perspektywie. Jednocześnie plan miejscowy ze względu na obowiązujące przepisy musi być zgodny z tym studium. Warto też - w tym kontekście - zwrócić uwagę, że studium nie wskazuje na możliwość realizowania na hałdzie nowej zabudowy.

Z uwagi na wspomniane wyżej decyzje oraz zgodnie z art. 35 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwy jest po wejściu w życie ustaleń omawianego tu projektu planu, dotychczasowy sposób wykorzystania terenów należących do spółki Eco Carbo – Julia wraz z wykorzystaniem dotychczasowych dojazdów, położonych zresztą poza zasięgiem obszaru objętego projektem planu miejscowego. Zatem wbrew zawartym w uwadze tezom, władze miasta stwarzając w sąsiednim planie możliwość przeróbki i eksploatacji materiałów pozyskanych z hałdy, tworzą warunki dla realizacji zamierzeń inwestora przez jakiś czas, zakładając przy tym, że po tym okresie dalsze użytkowanie tej hałdy będzie mogło być

	<p>zgodne z ustaleniami studium.</p> <p>Informuje się także, że prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego została wykonana zgodnie z przepisami i była wykorzystana w dalszych pracach nad projektem planu. Dlatego na bazie zawartych w niej prognoz deklarowaną przez Autora uwagi skalę ewentualnych roszczeń można ocenić jako bardzo mocno przesadzoną. Natomiast Autorowi uwagi przekazano już informacje, dotyczące prognozy m.in. w piśmie znak: BGP.RPP.1431.23.5175.2012 z dnia 24.07.2012 r.</p> <p>Projekt planu jest sporządzany w oparciu o uchwałę o przystąpieniu. Ze względu na złożoność problemów i zagadnień, które należało rozstrzygnąć w tym obszarze miasta w planach miejscowych zdecydowano o przeprowadzeniu trzech odrębnych procedur. Ze względu na charakter obszaru rozwiązania przyjęte w trzech projektach planów są rozpatrywane w kontekście jednego obszaru funkcjonalnego. Również prace nad tymi trzema planami są realizowane w oparciu o jedno zamówienie publiczne.</p>
--	--

**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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.) **Rada Miejska Wałbrzycha rozstrzyga co następuje :**

§ 1.

Obszar objęty **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu** został zurbanizowany już wiele lat temu i z tego względu na jego obszarze znajdują się liczne urządzenia infrastruktury technicznej. Zatem realizacja nowych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie została nakazana planem miejscowym, a jedynie dopuszczona, i będzie podejmowana w miarę pojawiających się potrzeb użytkowników, bądź problemów z wykorzystywaniem dotychczasowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2.

1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych i innych związanych z drogami publicznymi przedsięwzięć finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz innych związanych z tymi urządzeniami przedsięwzięć należących do inwestycji, o których mowa ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.), będą finansowane ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012, poz. 1059).

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dopuszczonych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 29 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4.

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

§ 5.

Przewiduje się, że wszystkie niezbędne zadania z zakresu określonego w § 2 ust. 1 i 2, do których realizacji zobowiązana jest gmina zostaną wykonane w ciągu 30 lat od wejścia w życie planu.

## UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu.

### 1. PODSTAWA PRAWNA.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XV/123/2011 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 Maja - Antka Kochanka w Wałbrzychu

### 2. PROCEDURA ORAZ ZAKRES MERYTORYCZNY.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 Maja - Antka Kochanka w Wałbrzychu umożliwiła otwarcie procedury określonej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O legalności tej uchwały rozstrzygał WSA we Wrocławiu (SA/Wr 247/12), oddalając skargę złożoną na nią przez Eco Carbo – Julia Sp. z o.o. - 58-304 Wałbrzych ul. Wysockiego 28. Projekt planu miejscowego, co wynika z przywołanej wyżej ustawy, winien stanowić implementację polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przypadku omawianego tu projektu planu, obejmującego obszar leżący w zasięgu wyznaczonych w Studium jednostek terenowych oznaczonych symbolami: „I1.1” i „I1.2”, należało określić zasady utrzymania obecnej funkcji terenu, a także przekształceń strukturalnych i działań rehabilitacyjnych śródmiejskim rejonie Wałbrzycha, w miejscu nieczynnej kopalni węgla kamiennego (Julia), objętym ochroną konserwatorską.

Procedura planistyczna została przeprowadzona w zakresie ustalonym w art. 17 przywołanej powyżej ustawy, przy czym pominięto uzyskiwanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż na obszarze obejmowanym planem miejscowym nie ma gruntów leśnych, a rolne, gdyby nawet występowały, nie wymagają uzyskiwania takiej zgody, z racji sporządzania planu w granicach miasta. Wykonano także pełny zakres czynności proceduralnych - w odniesieniu do planów miejscowych - wymaganych przez ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) .

Zawartość merytoryczna przygotowana została przede wszystkim w oparciu o art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), ale uwzględniono także odnoszące się do treści planów miejscowych w regulacjach innych ustaw.

### 3. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PROJEKCIE PLANU.

Sporządzając projekt planu należy – co oczywiste – uwzględniać obowiązujące przepisy. W sytuacjach, w których te regulacje pozostawiały pewną swobodę w zakresie przyjmowanych rozwiązań, poszukiwano optymalnych rozwiązań poprawiających standardy zagospodarowania i dających szansę na wzrost wartości nieruchomości. W przypadkach, w których przyjmowano rozwiązania naruszające prawo własności podmiotów niepublicznych, następowało to po uwzględnieniu zasady proporcjonalności, której prawnym wyrazem jest przepis art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Było to wypracowywane w oparciu o wyważenie różnych interesów i potrzeb, przy którym przyjmowano ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę rozstrzygnięć.

Biorąc pod uwagę, że rozwiązania przedstawione w projekcie planu były wynikiem bardzo obszernych studiów i analiz, a także wielu konsultacji, których nie sposób w tym miejscu szeroko zreferować, poniżej ograniczono się do wyjaśnienia przesłanek planistycznych, wiążących się z kilkoma kluczowymi zagadnieniami. Pewnym uzupełnieniem tego uzasadnienia są wyjaśnienia odnoszące się do nieuwzględnionych uwag wniesionych do rozpatrywanego projektu planu, zamieszczone w jego Załączniku nr 3.

### **3.1. Ważniejsze uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania obszaru projektu planu.**

Projekt planu miejscowego obejmuje znaczną część hałdy kopalnianej, która zajmuje północną część obszaru projektu planu, oraz położone po jej zachodniej stronie tereny z przeważającą zabudową mieszkaniową w części południowej i niewielki kompleks terenów rolnych w części północnej. Obecny układ przestrzenny na tym obszarze wykształcił się ponad 100 lat temu. Hałda powstała w wyniku deponowania tu głównie skały płonnej, będącej materiałem odpadowym przy eksploatacji pokładów węgla kamiennego przez niemieckie wówczas kopalnie, a po II wojnie światowej, przez Kopalnię „Julia” (która przez większość okresu powojennego nosiła nazwę „Thorez”). Na wierzchołku hałdy założono po wojnie dwa osadniki (nazywane 2 i 3), w których gromadzono muły z flotacji węgla kamiennego. Obecna hałda jest porośnięta kilkudziesięcioletnimi drzewami. Jedyne powierzchnie osadników, na których prowadzone są prace służące eksploatacji mułów węglowych, są pozbawione drzew. Co najmniej w części – jak wskazuje, sporządzony przez Główny Instytut Górniczy w Katowicach, *Raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia „budowa zakładu produkcji innowacyjnego paliwa energetycznego z odpadów poflotacyjnych w rejonie ul. Antka Kochanka w Wałbrzychu”* – stało się to w wyniku „*wykarczowania samosiejek*”. Obecnie działalność służąca wydobywaniu mułów węglowych i przetwarzaniu ich na paliwo jest prowadzona w oparciu o decyzje administracyjne, określające w szczególności wielkość wydobywania, warunki środowiskowe, warunki zabudowy czy zasady włączania się do układu dróg publicznych. Tylko część tych decyzji dotyczy obszaru objętego projektem planu.

W obrębie położonych na południowy zachód od omawianej hałdy terenów zurbanizowanych można wyróżnić trzy różniące się między sobą zespoły. Najgęściej zabudowany jest położony po wschodniej stronie zespół kamienic. Są one usytuowane wzdłuż ul. 1 Maja („KDG.1”) oraz odchodzących od niej, w przybliżeniu pod kątem prostym, trzech wąskich ulic: Św. Barbary („KDD.2”), Średniej („KDD.3”) i Wschodniej („KDD.4”). W większości są to kamienice usytuowane na granicy pasów drogowych, w części stykające się bocznymi ścianami. Występują w tym zespole miejsca, w którym można byłoby wprowadzić nowe kamienice, uzupełniające luki w istniejącej zabudowie.

Niezbyt liczne usługi zlokalizowane są głównie w parterach kamienic sąsiadujących z ul. 1 Maja („KDG.1”). Wewnątrz kwartałów zabudowy znajdują się, dosyć przypadkowo rozlokowane, zabudowania gospodarcze i parterowe garaże w otoczeniu obszarów mniej lub bardziej zatrawionych przestrzeni oraz niezbyt licznych zadrzewień. Niewielkie ogrody warzywne usytuowane są w północnej, przyhałdowej części zespołu, oraz po jego zachodniej stronie. Pomimo potencjalnie niezłej lokalizacji w układzie miasta oraz zachowania uporządkowanej historycznej struktury zabudowy, zespół jest mocno zaniedbany i zdegradowany technicznie.

Odmienny charakter ma zachodni zespół mieszkaniowy. Tu prawie wyłącznie występuje zabudowa wolnostojąca. Są to budynki jednorodzinne lub niewielkie wielorodzinne, w otoczeniu lepiej lub gorzej zagospodarowanych ogrodów oraz zabudowań gospodarczych i garaży. Obsługę komunikacyjną tej zabudowy zapewnia przede wszystkim ul. Antka Kochanka („KDD1.”) i pomocniczo ul. 1 Maja („KDG.1”).

Obszar leżący pomiędzy tymi dwoma zespołami mieszkaniowymi jest najslabiej zurbanizowany. Znajduje się tu porośnięta drzewami niewielka, ale stroma hałda, a tuż przy niej niewielki kompleks ogrodów działkowych. Pozostała część tego obszaru to tereny o charakterze przemysłowym, obecnie dosyć przypadkowo zagospodarowane.

### **3.2. Kwestia zgodności projektu planu z ustaleniami studium.**

Obszar projektu planu znajduje się w zasięgu dwóch jednostek terenowych, ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, które zostały oznaczone symbolem „II.1” oraz II.2”. Prawie całą jednostkę „II.1”, położoną w północnej części obszaru projektu planu, zajmuje hałda pokopalniana, omówiona w poprzednim podrozdziale. Obecny stan (uwarunkowania rozwoju) studium określa tu następująco: „*zieleń wysoka (teren zrehabilitowanej hałdy)*”, natomiast kierunki rozwoju: „*utrzymanie obecnej funkcji terenu*”. Z tego powodu jej teren („ZE/S.1”) traktowany jest w projekcie planu jako teren zrehabilitowanej hałdy, na którym dopuszcza się działania służące zachowaniu jej w dobrym stanie, a także dopuszcza się zieleń urządzoną i nie urządzoną, oraz wybrane nie kolidujące z nią funkcje, uatrakcyjniające tę przestrzeń jako obszar zieleni.

Przytoczone powyżej zapisy studium nie pozwalają w projekcie planu przeznaczyć terenów hałdy na działalność służącą wydobywaniu mułów węglowych i przetwarzaniu ich na paliwo, czego życzy sobie właściciel hałdy. Omawiane zapisy studium nie pozwalają zatem ani na rozebranie hałdy, co postulował jej właściciel



w procedurze sporządzania planu miejscowego, ani na wydobywanie z niej mułów węglowych, ani nawet na przeprowadzenie rekultywacji tej hałdy, bo studium uznało, że hałda już została zrekultywowana.

Jak można sądzić, było co najmniej kilka przesłanek przemawiających za takimi regulacjami studium, które, pomimo że w sprawie tej hałdy wydano różne decyzje administracyjne, nie uległy zmianie. Pierwszą z nich dostarcza przywoływany już w poprzednim podrozdziale raport o oddziaływaniu na środowisko, wykonany na zlecenie podmiotu, do którego należy hałda. Podkreślono w nim, „*że rozwój górnictwa węgla kamiennego wywarł znaczący wpływ na zmianę naturalnej rzeźby terenu. Zauważalnymi w terenie antropogenicznymi formami morfologicznymi są hałdy kamienia odpadowego. Na omawianym obszarze występuje 38 zwalów, które zajmują łącznie powierzchnię 276,28 ha (około 4% powierzchni byłych obszarów górniczych), gdzie zgromadzono 58 114 000 m<sup>3</sup> odpadów kopalnianych (...) Przestrzenne rozmieszczenie hałd w rejonie byłych obszarów kopalnianych jest nierównomierne. Najwięcej tych form spotyka się w obszarze niecki sobięcińskiej, jej południowej i zachodniej części. Kolejnym rejonem koncentracji hałd jest niecka gorecka, a szczególnie tereny położone w dolinie Leska oraz wzdłuż linii kolejowej Wałbrzych - Jelenia Góra. W większości hałdy te są zrekultywowane, a tylko w nielicznych dobiegają końca procesy rekultywacji biologicznej. Wpływ na współczesną formę terenu miały również osadniki wód popłuczkowych, w większości powiązane z hałdami kamienia odpadowego, których szesnaście zinventaryzowano na terenie WKWK. Były to przeważnie budowle nadpoziome. Łączna powierzchnia wszystkich osadników wynosi 99,7 ha. Opisanie wyżej antropogeniczne i naturalne formy ukształtowania powierzchni przyczyniły się do powstania bardziej zróżnicowanej i urozmaiconej rzeźby terenu miasta i okolic Wałbrzycha*”.

Omawiana tu hałda jest bardzo ważnym elementem krajobrazu w centrum Wałbrzycha, gdyż zamyka leśnym konturem panoramy z dwóch, krzyżujących się w rejonie Wałbrzyskiej Starówki, bardzo ważnych dróg: prowadzącej do Wrocławia drogi krajowej nr 35 i podgórskiej, prowadzącej do Jeleniej Góry, drogi wojewódzkiej nr 367. Ponadto ta hałda, wraz z dwiema (także zadrzewionymi) hałdami, położonymi na północ od niej, przy ul. Piotra Wysockiego, otacza - wpisany do rejestru zabytków – zespół dawnej Kopalni „Julia”, zapewniając mu odpowiednie kulturowe i krajobrazowe tło. Zachowanie tych hałd oraz prowadzona już rewitalizacja zabytkowego zespołu dawnej Kopalni „Julia” dają szansę – jak to zdarzyło się ostatnio we Francji w rejonie Calais – na wpisanie obszaru, na którym zachowały się te pogórnice pamiątki przeszłości, na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Taką niezbędną ochronę tej kulturowej spuścizny należy oczywiście zapewnić nie tylko w omawianym projekcie planu, ale także w planach miejscowych dla pobliskich obszarów.

Ocena przedstawiona w przywoływanym już raporcie, nie stwierdza, by prowadzenie wydobywania mułów węglowych z osadników umieszczonych na hałdzie miało powodować przekraczanie standardów jakości środowiska. Raport odnotowuje jednak – choć wydaje się, że w zbyt małym stopniu – że pewne negatywne oddziaływania będą się wiązać z tą działalnością. Zdając sprawę z ich znaczenia autorzy raportu uznali jednak za korzystniejszy dla środowiska wariant polegający na wydobywaniu i przerabianiu mułów węglowych na obszarze planu od wariantu niepodejmowania takiej działalności. Argumentowali to jednak tylko tym, że w ich ocenie, w przypadku pozostawienia hałdy w spokoju, należałoby mieszczące się w niej zasoby potencjalnego paliwa pozyskać w innych miejscach, co mogłoby przynieść większą uciążliwość dla środowiska. Jednakże z racji usytuowania w kompleksie zespołu dawnej Kopalni „Julia”, właśnie ta hałda winna być chroniona przed działalnością eksploatacyjną, także ze względów środowiskowych.

W kontekście przytoczonych wyżej przesłanek, ustalenia studium z 1999 roku, które wykluczyły przekształcenie hałdy, pozostają nadal w pełni racjonalne. Dodatkowo art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga, by projekt planu miejscowego był sporządzany zgodnie z ustaleniami studium. Również z tego względu nie można było przeznaczyć hałdy, lub jej części, dla powierzchniowej eksploatacji mułów węglowych i ich przetwórstwa. Tym niemniej tego typu działania mogą być tam na razie prowadzone zgodnie z ważnymi decyzjami administracyjnymi, w zakresie przez nie określonym.

W przypadku drugiej wyznaczonej w studium jednostki terenowej – „I1.2”, obecny stan (uwarunkowania rozwoju) określono w tym dokumencie jako: „*z abudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności*” natomiast odnosząc się do kierunków rozwoju – ustalono: „*utrzymanie obecnej funkcji terenu. Konieczne przekształcenia strukturalne i działania rehabilitacyjne*”. Projekt planu w pełni realizuje te ustalenia studium. W obszarze omawianej jednostki „I1.2” wzmocniono funkcję mieszkaniową, dopuszczając ją także na dotychczasowym terenie o charakterze przemysłowym. Natomiast nakazane w studium przekształcenia strukturalne i działania rehabilitacyjne będą mogły być realizowane dzięki m.in. ustalonym w projekcie planu uzupełniającym fragmentom dróg publicznych, regulacjom związanym z parametrami i liniami zabudowy, czy innych

elementów zagospodarowania terenu, a także poprzez zapisy służące ochronie walorów występującego tu zainwestowania.

### **3.3. Zmiany w układzie drogowym.**

Ze względu na przekształcenia przewidywane na obszarze leżącym na północ od omawianego projektu planu, obszar ten może się stać znaczącym generatorem ruchu samochodowego, w tym ciężarowego. Duża część tego ruchu będzie kierowała się na położony w obszarze omawianego projektu planu odcinek ul. Antka Kochanka. Południowy odcinek tej ulicy, przebiegający przez zespół wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej, nie nadaje się do przenoszenia takiego ruchu. Jest bowiem kręty i wąski (lokalnie szerokość pasa drogowego wynosi 7,5 m), a ponadto usytuowany bardzo blisko istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Stało się zatem niezbędne wyznaczenie obejścia tego fragmentu ulicy („KDD.1”), głównie poprzez nowo wyznaczony teren „KDL2”, który jest znacznie szerszy, i został poprowadzony, na przeważającej części, wzdłuż nasypu kolejowego i w znacznie większej odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Ten nowy odcinek w zdecydowanej większości przebiega po terenach komunalnych i tylko na dwóch niewielkich odcinkach wkracza na grunty prywatne, czego – ze względu na wymagania techniczne dotyczące dróg – nie można było uniknąć. Jednakże usytuowanie pobliskich gruntów gminnych umożliwi w obu tych przypadkach dokonanie wymiany gruntów.

Całkowicie na gruntach gminnych usytuowano trzy inne fragmenty dróg publicznych. Pierwszym z nich jest krótkie przedłużenie ul. Wschodniej („KDD.4”), zapewniające bezpośrednie połączenie z ul. Średnią („KDD.3”). Dzięki temu odcinkowi zapewniona będzie dogodna obsługa uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej. Drugi to fragment pasa drogowego ulicy klasy lokalnej, ustalonej w oparciu o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej, do którego – zgodnie z ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych *„nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”*. Ostatni z tych fragmentów służy powiększeniu skrzyżowania ul. Antka Kochanka z ul. 1 Maja („KDG.1”) dla zapewnienia odpowiedniego połączenia z nowym odcinkiem „KDL.1”.

### **3.4. Inne ważniejsze ustalenia służące przekształceniom strukturalnym i działaniom rehabilitacyjnym w zabudowanym obszarze projektu planu.**

Ważnym narzędziem służącym rehabilitacji jest ochrona zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego. W związku z tym w projekcie planu objęto ochroną 8 budynków, umieszczonych w wykazie zabytków przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do ujęcia w ewidencji zabytków. Dla tych obiektów określono zasady ochrony, których uwzględnienie zabezpieczy ich walory zabytkowe, oraz przyczyni się do podniesienia zarówno ich ekonomicznej wartości, a także ich otoczenia. Warto przy tym wspomnieć, że podobnemu celowi, acz ze względu na ochronę zabytkowego zespołu dawnej Kopalni „Julia”, położonego na północ od obszaru omawianego projektu planu, służy wyznaczenie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Dla obszarów z istniejącą i planowaną zabudową wyznaczono linie zabudowy dla uporządkowania zasad sytuowania nowych i rozbudowywanych budynków. W kwartałach z istniejącą zabudową przyuliczną, dla ochrony ładu przestrzennego, a w konsekwencji i walorów ekonomicznych tej przestrzeni, część z tych linii wzdłuż ulic publicznych, to linie obowiązujące. Poza liniami zabudowy doprecyzowanie wymogów w zakresie uzupełniania istniejącej struktury przestrzennej obejmowało także m.in. regulacje w zakresie wysokości i gabarytów zabudowy, obiektów małej architektury czy urządzeń reklamowych, oraz inne parametry dotyczące zagospodarowania terenu.

Dla ograniczenia potencjalnych konfliktów funkcjonalnych, a w części także dla zapewnienia zgodności z ustaleniami studium, dodatkowo na całym obszarze planu zakazano sytuowania niektórych rodzajów obiektów. Z tych względów w tej grupie umieszczono stacje paliw i duże obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>. Mniejsze od nich sklepy, o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>, dopuszczono tylko na terenie „MU1”, a dla jeszcze mniejszych przewidziano lokalizacje na terenach kategorii „MW”. Z racji zagrożeń, związanych choćby z emisją odorów, nie dopuszczono lokalizacji obiektów produkcji rolnej. W przypadku zakazu lokalizacji spopielnarni zwłok chodziło zarówno o negatywne oddziaływanie na środowisko, jak i inne rodzaje kolizyjności tego typu obiektu. Z kolei formy krajobrazowe, wiążące się z elektrowniami wiatrowymi, obiektami produkcji rolnej, a także z kempingami i polami biwakowymi, byłyby nie do pogodzenia z charakterem zabudowy, a także z potrzebami ochrony znajdujących się tu zabytków.

W odniesieniu do nie poruszanych jeszcze zagadnień wiążących się z zagospodarowaniem terenu warto zwrócić uwagę, że dla zwiększenia bezpieczeństwa na drogach publicznych (ale w pewnym zakresie także na sąsiadujących z nimi gruntach prywatnych) zakazano wznoszenia nieażyrowych ogrodzeń wzdłuż tych dróg.

Natomiast dla ochrony ładu przestrzennego dopuszczono realizację ogrodzeń tylko z niektórych rodzajów materiałów. Z podobnego co wyżej względu, doprecyzowano także zasady lokalizacji urządzeń reklamowych.

Istotną rolę w kształtowaniu charakteru zespołów zabudowy odgrywają decyzje parcelacyjne. W świetle ostatniego orzecznictwa sądów administracyjnych precyzyjne zasady podziałów można ustalać w planach miejscowych tylko w przypadku przeprowadzania jednocześnie procedury scalania i podziału nieruchomości – co jest obligatoryjne, choć prawie w ogóle nie jest w Polsce taka procedura przeprowadzana, gdyż powoduje bardzo niekorzystne skutki dla budżetów gmin. Uwzględniając zatem orzecznictwo ustalono parametry działek wydzielonych w procedurze scalania i podziału na wypadek, gdyby z taką inicjatywą wystąpiło odpowiednie grono właścicieli nieruchomości. Ponadto ustalono – na co dopuszczają obecne przepisy – także minimalne powierzchnie działek budowlanych wyznaczonych w innych trybach. Ze względów funkcjonalnych najmniejsze wymiary powierzchni dopuszczono dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla dróg, a także terenów kategorii „MW”, natomiast największe na terenie „ZE/S.1”, zarówno z racji jego rozmiarów, jak i ustalonego przeznaczenia.

#### 4. UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCESIE TWORZENIA PLANU.

Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 Maja – Antka Kochanka w Wałbrzychu rozpoczęła się wraz z podjęciem Uchwały Nr XV/123/2011 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1 Maja - Anta Kochanka w Wałbrzychu. Udział społeczeństwa w procesie tworzenia planu miejscowego oparty był na zapisach *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647)* oraz *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.)*. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Wałbrzycha ogłosił w prasie lokalnej i Internecie (4 października 2011 r.) oraz na tablicy ogłoszeń (30 września 2011 r.), o podjęciu tej uchwały, przystąpieniu do sporządzania ww. planu miejscowego i możliwości składania stosownych wniosków, czym jednocześnie umożliwił udział społeczeństwa w procedurze sporządzania planu. W podanym w ogłoszeniu terminie złożono wnioski (10), które zostały rozpatrzone przed sporządzeniem projektu planu.

Po dokonaniu niezbędnych czynności proceduralnych związanych z zebraniem wniosków odpowiednich organów i instytucji, a także opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu miejscowego z tymi organami i instytucjami Prezydent Miasta Wałbrzycha ogłosił (29 czerwca 2012 r.) na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i Internecie o wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu. Jednocześnie zawiadomił w tym ogłoszeniu o możliwości wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, organizowanej w trakcie trwania wyłożenia, oraz o możliwości składania stosownych wniosków i uwag w trakcie trwania wyłożenia, a także w okresie 14 dni po jego zakończeniu.

W reakcji na ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły uwagi (2), które Prezydent Miasta Wałbrzycha rozpatrzył w przewidzianym ustawowo terminie.

W tym czasie okazało się, że uległa pewnej zmianie linia orzecznictwa sądów rozstrzygających w sprawach dotyczących planów miejscowych. W związku z tym wystąpiła potrzeba wprowadzenia drobnych zmian w projekcie planu. Dlatego Prezydent Miasta Wałbrzycha 24 sierpnia 2012 r. ogłosił w prasie, w Internecie oraz poprzez obwieszczenie o ponownej możliwości wglądu do wyłożonego (skorygowanego) projektu planu i kolejnej możliwości składania uwag. Dla zapewnienia odpowiedniego poziomu partycypacji społecznej w pracach nad planem miejscowym przeprowadzono także ponownie dyskusję publiczną, na której po raz kolejny zainteresowani mieli możliwość zapoznania się z założeniami przyjętymi w projekcie planu. Obecni na dyskusji autorzy uwag z „pierwszego” wyłożenia mieli natomiast okazję usłyszeć wyjaśnienia dotyczące zagadnień poruszonych w złożonych uwagach po „pierwszym” wyłożeniu.

W reakcji na ponowne wyłożenie do publicznego wglądu omawianego projektu planu wpłynęło 3 uwagi. Spośród wszystkich uwag, tych, które wpłynęły na skutek „pierwszego” oraz ponownego wyłożenia Prezydent Miasta Wałbrzycha uwzględnił w całości jedną uwagę, w większości zatem nie uwzględnił uwag, w tym również tych, które wносиły o wprowadzenie regulacji już zawartych w projekcie planu, gdyż spełnienie postulowanych w nich efektów nie wywoływało potrzeby zmiany projektu planu.

W konsekwencji uwzględnienia jednej uwagi - dotyczącej określenia werbalnie w projekcie planu szerokości dróg - należało wprowadzić zmiany do tekstu projektu planu, jednak bez konieczności ponawiania dodatkowych uzgodnień, gdyż nie zmieniono wymiarów dróg już wcześniej określonych na rysunku projektu planu.