

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

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka  
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/125/11 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza z 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 uchwala**, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu**, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje obszar o powierzchni około 38,8ha, położony w zachodniej części miasta 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 Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka. Rysunek planu miejscowego” – **załącznik nr 1**;
- 2) stwierdzenie o nienaruszeniu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka 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;
- 3) **działalności nieuciążliwej** – 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 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) **teren**, 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,
- 10) **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;
- 11) **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) **obiekt zabytkowy objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków wraz z symbolem;**
- 4) **granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego;**
- 5) **zabytkowy podziemny korytarz Kopalni „Julia” wraz z symbolem;**
- 6) **nowy podziemny korytarz wraz z symbolem;**
- 7) **strefa ochrony podziemnych korytarzy;**
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 9) **napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;**
- 10) **napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV;**
- 11) **magistrala wodociągowa DN 500;**
- 12) **magistrala wodociągowa DN 250;**

13) **nieczynny odcinek magistrali wodociągowej DN 500;**

14) **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 pozabilansowego złoża węgla kamiennego „ZG Julia”, z którego zaprzestano wydobywać kopaliny; zakazuje się wznawiania wydobywania kopaliny z tego złoża przed wprowadzeniem odpowiednich zabezpieczeń obiektów budowlanych na obszarze planu miejscowego.

5. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałas, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, nie wyznacza się terenów wchodzących w skład rodzajów terenów wymienionych w tych przepisach.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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. Ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków objęto obiekt, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem r-1 – „Lisia Sztolnia”, nr rej. 877 z dnia 26.05.1961 r.

3. W odniesieniu do „Lisiej Sztolni” dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie jej na cele muzealne lub udostępnienie dla celów poznawczych i turystycznych;
- 2) modernizację oraz uzupełnienie lub wymianę jej wyposażenia.

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

- 1) dachy nowych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków muszą mieć nachylenie nie przekraczające 10°, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) minimum 75% powierzchni elewacji nowych budynków powinno być wykonane z cegły klinkierowej w kolorze czerwonym, nieotynkowanego betonu lub szkła, z zastrzeżeniem iż powierzchnia pokryta cegłą klinkierową nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni elewacji;
- 3) w odniesieniu do budynków wzniesionych przed 1945 rokiem, w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy, a także innych modernizacji obejmujących elewacje lub dachy, należy zachować lub – jeśli zostało zmienione - odtworzyć historyczne pokrycie elewacji oraz dachów;
- 4) w przypadku istniejących budynków wzniesionych po 1945 r., jeśli miałyby one podlegać rozbudowie lub nadbudowie, a także innym modernizacjom obejmujących elewacje, dopuszcza się zastosowanie zasady określonej w pkt 2 lub pokrycie ich elewacji tynkiem w kolorze szarym.

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. W odniesieniu do podziemnego zabytkowego korytarza Kopalni „Julia” - zasługującego na wpis do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem k-1, ustala się:

- 1) przeznaczają się go na cele muzealne;
- 2) dopuszcza się jego modernizację oraz uzupełnienie lub wymianę wyposażenia.

7. Wskazuje się przebieg nowego podziemnego korytarza, oznaczony symbolem k-2, który przeznaczają się na cele muzealne oraz dla udostępniania korytarza, o którym mowa w ust. 6.

8. W zasięgu strefy ochrony podziemnych korytarzy zakazuje się wykonywania wykopów oraz prowadzenia prac ziemnych głębszych niż 5 metrów poniżej poziomu gruntu. Ustalenie to nie dotyczy prac związanych z:

- 1) eksploatacją i modernizacją obiektu, o którym mowa w ust. 2;
- 2) eksploatacją i modernizacją podziemnego korytarza, o których mowa w ust. 6;
- 3) budową i późniejszą eksploatacją podziemnego korytarza, o którym mowa w ust. 7.

9. 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 terenach kategorii „U” 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) zewnątrz 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 terenach kategorii „U”
  - 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 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 dachu budynku dopuszcza się umieszczenie urządzeń reklamowych tylko w przypadku, gdy jego wysokość przekracza 15 m;
- 8) urządzenia reklamowe, o których mowa w pkt 6 mogą mieć wyłącznie formę neonów, sytuowanych co najmniej 15 m nad poziomem, od którego mierzona jest wysokość budynku;
- 9) wysokość neonów, o których mowa w pkt 8, nie może:
  - a) przekraczać 4 m,
  - b) być wyższa niż 20% wysokości budynku;

10) nie dopuszcza się w obszarze planu miejscowego umieszczania urządzeń reklamowych nie spełniających zasad określonych w pkt 1 - 8, 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 następnych 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 następnych 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. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

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

6. 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 terenach kategorii „U” - 200 m<sup>2</sup>;
- 3) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenach kategorii „ZE” - 600 m<sup>2</sup>;
- 4) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenach kategorii „S/ZE” - 50000 m<sup>2</sup>.

## § 7.

1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości** wymienione w następnych 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 „U”:
- a) minimalna powierzchnia działki – 40 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 3) na terenach kategorii „S/ZE”:
- a) minimalna powierzchnia działki – 50000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 100 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 4) na terenach kategorii „ZE”:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 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 400 m<sup>2</sup>;
- 3) obiektów produkcji rolnej;
- 4) kempingów i pól biwakowych;
- 5) spopielnarni zwłok;
- 6) elektrowni wiatrowych.

3. Linie rozgraniczające terenów kategorii „U” są - przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego - granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 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 „**KDZ**”, oznaczony symbolem „KDZ.1”, przeznacza się dla drogi publicznej klasy zbiorczej.

3. Teren kategorii „**KDD**”, oznaczony symbolem „KDD.1”, przeznacza się dla drogi publicznej klasy dojazdowej.

4. W odniesieniu do dróg publicznych ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, które pokrywają się z granicami działek geodezyjnych, na których są usytuowane:
  - a) droga „KDZ.1” - maksymalną 24 m przy północno-zachodniej granicy planu oraz minimalną 17 m przy południowo-wschodniej granicy planu,

- b) droga „KDD.1” - maksymalną 27 m w rejonie skrzyżowania z drogą „KDZ.1” oraz minimalną 5,8 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 pieszymi i 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.
5. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym zapewniają m.in.:

- 1) ulica Piotra Wysockiego, oznaczona symbolem „KDZ.1”, przebiegająca wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu miejscowego, poza jego zasięgiem;
- 2) ulica Mikołaja Reja, przebiegająca wzdłuż północno-zachodniej granicy planu miejscowego, poza jego zasięgiem;
- 3) linia kolejowa relacji Wrocław – Wałbrzych - Jelenia Góra, przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy planu miejscowego, poza jego zasięgiem.

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

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, które pokrywają się z granicami działki geodezyjnej, na której jest usytuowana droga „KDW.1” - maksymalną 12 m oraz minimalną 6,5 m;
- 2) należy zapewnić możliwość przeprowadzenia ciągu pieszego;
- 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.

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, o ile nie zakazują tego inne ustalenia niniejszej uchwały;
- 3) na terenach kategorii „S/ZE”.

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 dla pojazdów samochodowych na nieruchomościach innych niż wymienione w ust. 10, jeżeli plan miejscowy to umożliwia, 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) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach kategorii „U” należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych do czasu ich skablowania;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji;
- 8) dopuszcza się budowę podziemnych korytarzy, taśmociągów oraz innych instalacji służących transportowi surowców i produktów:
  - a) na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych;
  - b) na terenach „S/ZE.1”, „S/ZE.2”, „ZE.1” i „KDW.1”;
- 9) w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu oraz w użytkowaniu przyległych terenów; przyjmuje się następujące zasięgi występowania tych ograniczeń w sąsiedztwie:
  - a) linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - w odległości 22 m od osi linii,
  - b) linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV - w odległości 11 m od osi linii;
- 10) w odległości 6 m od osi magistrali wodociągowych: DN 500 i DN 250, a także nieczynnego odcinka magistrali wodociągowej DN 500 występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu polegające na zakazie podejmowania działań uniemożliwiających ich prawidłowe funkcjonowanie, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to niezbędnych modernizacji i remontów tych magistrali.

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 ciepłą 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 w granicach działki budowlanej, 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, urzędzenia i użytkowania terenów** wymienione w następnym ustępie.

2. 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. Tereny kategorii „U” przeznacza się dla zabudowy usługowej.
2. Na terenach kategorii „U” dopuszcza się:
  - 1) inne obiekty towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w ust. 1;
  - 2) nierolniczą nieuciążliwą działalność wytwórczą w lokalach o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) urządzenia sportowe i rekreacyjne;

- 4) mieszkania w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe;
- 5) zieleń i obiekty małej architektury.
  3. Na terenie „U.2” dopuszcza się lokalizację dworca autobusowego.
  4. Na terenach kategorii „U” ustala się następujące gabaryty obiektów, z zastrzeżeniem § 6:
    - 1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 25 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 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.
  5. Na terenach kategorii „U” dopuszcza się realizację miejsc postojowych 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 inne funkcje dopuszczone na terenach kategorii „U”;
    - 3) parkingów terenowych.
  6. Na terenach kategorii „U” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr został przekroczony 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.
  7. Na terenach kategorii „U” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,05-4,0.
  8. Na terenach kategorii „U” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

### § 13.

1. Tereny kategorii „S/ZE” przeznacza się dla hałd i osadników mających podlegać rekultywacji, obejmującej zmiany rzeźby terenu i kształtowanie zieleni, głównie wysokiej.
2. Rekultywacja hałd i osadników na terenach kategorii „S/ZE” ma w szczególności służyć:
  - 1) zwiększeniu walorów krajobrazowych i rekreacyjnych hałd;
  - 2) poprawie stabilności powierzchni hałd;
  - 3) ograniczeniu skali występujących procesów erozyjnych.
3. W ramach prowadzonych na terenach kategorii „S/ZE” prac rekultywacyjnych dopuszcza się:
  - 1) przemieszczanie mas skalnych i ziemnych z których zbudowane są hałdy i osadniki;
  - 2) modyfikacje lub likwidacje zbiorników wodnych;

3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) przekształcanie występującej na tych terenach zieleni.

4. Przemieszczanie mas skalnych i ziemnych oraz innych surowców bądź produktów poza tereny kategorii „S/ZE” może być prowadzone jedynie przy wykorzystaniu podziemnych korytarzy, o których mowa w § 9 ust. 12 pkt 8.

5. Po zakończeniu rekultywacji dopuszcza się zagospodarowane terenów kategorii „S/ZE” jako zieleni nieurządzonej lub zieleni urządzonej, głównie wysokiej. W szczególności, dopuszcza się na tych terenach:

1) obiekty małej architektury i inne tego typu obiekty uatrakcyjnijające obszary zieleni;

2) urządzenia sportowe i rekreacyjne;

3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Na terenach kategorii „S/ZE” zakazuje się wznoszenia budynków.

7. Na terenach kategorii „S/ZE” dopuszcza się realizację miejsc postojowych tylko w formie parkingów terenowych.

8. Na terenach kategorii „S/ZE” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

#### **§ 14.**

1. Tereny kategorii „ZE” przeznacza się dla zieleni nieurządzonej i zieleni urządzonej.

2. Na terenach kategorii „ZE” dopuszcza się:

1) altany parkowe, obiekty małej architektury i inne tego typu obiekty uatrakcyjnijające obszary zieleni;

2) budynki i urządzenia sportowe i rekreacyjne;

3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenach kategorii „ZE” ustala się następujące gabaryty budynków, z zastrzeżeniem § 6:

1) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;

2) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 50° , z zastrzeżeniem pkt 3;

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. Na terenach kategorii „ZE” 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) parkingów terenowych.

5. Na terenach kategorii „ZE” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenach kategorii „ZE” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,0-0,8.

7. Na terenach kategorii „ZE” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

#### **§ 15.**

1. Teren kategorii „**ZD**”, oznaczony symbolem „ZD.1”, przeznaczony jest dla ogrodów działkowych.
2. Na terenie „ZD.1” dopuszcza się:
  - 1) obiekty związane z obsługą ogrodów działkowych;
  - 2) zieleń 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.
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; 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 „ZD.1” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,0-0,4.
7. Na terenie „ZD.1” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnej na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

## **§ 16.**

1. Teren kategorii „**W**”, oznaczony symbolem „W.1”, przeznaczony jest dla sieci, urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę.
2. Na terenie „W.1” dopuszcza się, jeżeli nie kolidują z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleń i obiekty małej architektury.
3. Na terenie „W.1” ustala się następujące gabaryty budynków, z zastrzeżeniem § 6:
  - 1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 7 m;
  - 2) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o nachyleniu nie przekraczającym 10°.
4. Na terenie „W.1” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 80% 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%.
5. Na terenie „W.1” nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych.
6. Na terenie „W.1” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,00-1.

7. Na terenie „W.1” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 18.** 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 poz. 567

# MIASTO WAŁBRZYCH

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### OBSZARU POKOPALNIANEGO W REJONIE ULIC PIOTRA WYSOCKIEGO - MARCINA KAS

#### RYSunEK PLANU MIEJSCOWEGO

##### LEGENDA

###### OZNACZENIA UMOŻLIWIAJĄCE LOKALIZACJĘ OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO


-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBIEKT ZABYTKOWY, OBJEKT OCHRONA POPRZECZ WPKS DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z SYMBOLEM
-  GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
-  ZABYTKOWY PODZIEMNY KORYTARZ WRAZ Z SYMBOLEM
-  NOWY PODZIEMNY KORYTARZ WRAZ Z SYMBOLEM
-  STREFA OCHRONY PODZIEMNYCH KORYTARZY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
-  NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
-  MAGISTRALA WODOCIĄGOWA DN 500
-  NIECZYNNY ODCINEK MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ DN 500
-  MAGISTRALA WODOCIĄGOWA DN 250
-  PRZYKŁADOWY SYMBOL TERENU

##### SYMBOLE KATEGORII TERENÓW

-  **U** TERENY DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **SIZE** TERENY DLA HALD MAJĄCYCH PODLEGAĆ REKULTYWACJI
-  **ZE** TERENY DLA ZIELENI NIURZĄDZONEJ I ZIELENI URZĄDZONEJ
-  **ZD** TEREN DLA OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
-  **W** TEREN DLA SIECI URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW ZAPATRZENIA W WODĘ
-  **KDZ** TEREN DLA DRÓG PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
-  **KDD** TEREN DLA DRÓG PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
-  **KDW** TEREN DLA DRÓG WEWNĘTRZNEJ

FELNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

##### OZNACZENIE NIE BĘDĄCE USTALENIEM PLANU MIEJSCOWEGO

-  ORIENTACYJNY ZASIĘG STREFY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU OD SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



SKALA 1:5000  
~~SKALA 1:1000~~



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 Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka 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 Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka 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 trzech jednostek terenowych, ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, które zostały oznaczone symbolem „G4.3”, „G4.7” oraz „G4.8”.

Obecny stan (uwarunkowania rozwoju) w zasięgu jednostki „G4.3” studium określa następująco: „*teren zieleni wysokiej, ogrodów działkowych oraz ekstensywnego rolnictwa*”. Natomiast w ramach kierunków rozwoju ustala: „*utrzymanie obecnej funkcji terenu, przekształcenie strukturalne i rehabilitacja istniejącego zagospodarowania*”. W zasięgu tej jednostki znajduje się tylko niewielki fragment obszaru projektu planu, obejmujący teren „ZD.1” Przeznaczono go w projekcie planu dla ogrodów działkowych, a ustalenia odnoszące się do tego terenu umożliwiają nakazane w studium przekształcenia i działania rehabilitacyjne.

Kolejną jednostkę, w całości znajdującą się w zasięgu planu, oznaczono symbolem „G4.7”. Obecny stan (uwarunkowania rozwoju) w jej zasięgu określono następująco: „*zabudowa usługowa i usługowo-składowa*”, natomiast w ramach kierunków rozwoju ustalono: „*utrzymanie obecnej funkcji terenu*”. Wyznaczone w projekcie planu (w jej zasięgu) regulacje dla terenów są zgodne z tymi ustaleniami. Są to bowiem dwa tereny kategorii „U”, przeznaczone przede wszystkim dla zabudowy usługowej i funkcji towarzyszących, a także tereny dróg publicznych oraz zieleni, na których utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie.

Największy obszar zajmuje jednostka „G4.8”, prawie w całości mieszcząca się w zasięgu projektu planu. Obecny jej stan (uwarunkowania rozwoju) studium określa następująco: „*stawy osadowe (poflotacyjne)*”, natomiast odnośnie kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala: „*rekultywacja stawów, zieleni wysoka*”. Prawie cały jej obszar zajmują wyznaczone w projekcie planu dwa tereny kategorii „S/ZE”, przeznaczone dla hałd i osadników mających podlegać rekultywacji. Dodatkowo niewielki fragment położony poza hałdami i osadnikami przeznaczono dla zieleni (istniejącej na tym obszarze), a także dla również istniejących dróg (publicznej i wewnętrznej) oraz istniejącego obiektu przeznaczonego dla sieci, urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę.

Stwierdzenie o nienaruszeniu projektem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka 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 Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka 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/125/11 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka 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 osadnik dwukomorowy nr I mułów do zbierania mułów z flotacji węgla kamiennego, należący niegdyś do Kopalni Węgla Kamiennego „Thorez”. 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> <p>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.</p> <p>2. Prowadzenie działalności w zakresie recyklingu odpadów poflotacyjnych, węgla, kruszyw z obwałowań osadników, kamienia pochodzącego z innych zasobów antropogenicznych.</p> <p>3. Skomunikowanie działek o numerach: 178/1, 178/3, 178/4, z infrastrukturą drogową poprzez zjazd na drogę Marcina Kasprzaka, a następnie Piotra Wysockiego. Wnioskujemy o uwzględnienie w projekcie planu rozwiązań komunikacyjnych dla w/w działek w takiej formie jak jest obecnie.</p>	<p><b>Nie można uwzględnić uwagi, gdyż m.in. część jej postulatów:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jest sprzeczna z ustaleniami studium, które na obszarze hałdy dopuszcza rekultywację osadników, ale nie wykonywania działalności polegającej na ich przetwarzaniu,</li> <li>- została już w projekcie planu uwzględniona, i w związku z tym nie ma potrzeby zmiany dotychczasowych zapisów, jak w przypadku zasugerowanej zmiany zapisów w odniesieniu do kwestii rekultywacji hałd,</li> <li>- nie dotyczy rozwiązań przyjętych w omawianym projekcie planu, jak w przypadku kwestii udostępnienia prognozy skutków finansowych.</li> </ul> <p>Parametry ulicy Marcina Kasprzaka są niewystarczające dla bezpiecznego przeprowadzenia ruchu samochodów ciężarowych z jednoczesnym użytkowaniem jej przez samochody osobowe. Niebezpieczne jest także włączenie ruchu ciężarowego z tej ulicy do ulicy Piotra Wysockiego, gdyż łączące je skrzyżowanie ma niewielką przepustowość i już wykorzystywane jest przez samochody dojeżdżające do lub z Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego oraz dużej przychodni lekarskiej i apteki. Jednocześnie ze względu na istniejącą zabudowę położoną blisko jezdni, nie jest możliwa przebudowa ulicy Marcina Kasprzaka i dostosowanie jej do bezpiecznego przejazdu samochodów ciężarowych. W związku z tym przewidziano transport surowców i produktów z działek wymienionych w uwadze (178/1, 178/3, i 178/4) podziemnymi korytarzami, taśmociągami oraz innymi instalacjami służącymi ich transportowi. Jest to sposób właściwy i ogólnie stosowany w miastach o tradycjach górniczych, do których niewątpliwie należy Wałbrzych. Warto też dodać, że będzie to najkrótsza trasa łącząca należące do autora uwagi obszary rekultywowanej hałdy i bocznicę kolejowej.</p>

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu.

4. Zrekultywowanie 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 z wykorzystaniem infrastruktury drogowej.

5. Zrekultywowanie 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 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 wielorodzinną, usługową lub nieuciążliwą przemysłową). 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 zrekultywowanym 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 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

Ustalenia projektu planu dopuszczają rekultywację hałd na terenach kategorii „S/ZE” i docelowe wykorzystanie ich jako obszarów zieleni w centrum miasta, pod warunkiem realizacji tej rekultywacji zgodnie z określonymi zasadami. Dzięki temu można liczyć na znaczące ograniczenie potencjalnie bardzo dużych i wieloletnich konfliktów funkcjonalno-przestrzennych w tej części miasta. Zatem stosując się do określonych w projekcie planu ograniczeń, autor uwagi może realizować postulowane przez siebie zamierzenie gospodarcze we względnej harmonii z lokalnym uwarunkowaniami.

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 określonej 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu.

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.”

W piśmie nadesłanym dnia 20.08.2012 r. stwierdzono, że do treści uwagi „zakradł się błąd. Mianowicie, w punkcie piątym znalazł się wpis, określający ilość możliwego do odzyskania

<p>węgla, znajdującego się w obwałowaniach osadników na 8%. Prosimy o nieuwzględnianie tej wartości przy jednoczesnym uwzględnieniu załączonej, poprawionej wersji razem z załącznikami do wniosku, dostarczonymi w dniu 17.08.2012” (tego samego dnia została złożona uwaga, zamieszczona poniżej, która nie zawierała tego zapisu.)</p>	
<p><b>2. EKO CARBO – JULIA Sp. z o.o.</b> - pismo z dnia 20.08.2012 r.</p>	
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 osadnik dwukomorowy nr I mułów do zbierania mułów z flotacji węgla kamiennego, należący niegdyś do Kopalni Węgla Kamiennego „Thorez”. 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. Skomunikowanie działek o numerach:</li> </ol>	<p><b>Nie można uwzględnić uwagi, gdyż m.in. część jej postulatów:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jest sprzeczna z ustaleniami studium, które na obszarze hałdy dopuszcza rekultywację osadników, ale nie wykonywania działalności polegającej na ich przetwarzaniu,</li> <li>- została już w projekcie planu uwzględniona, i w związku z tym nie ma potrzeby zmiany dotychczasowych zapisów, jak w przypadku zasugerowanej zmiany zapisów w odniesieniu do kwestii rekultywacji hałd,</li> <li>- nie dotyczy rozwiązań przyjętych w omawianym projekcie planu, jak w przypadku kwestii udostępnienia prognozy skutków finansowych.</li> </ul> <p>Parametry ulicy Marcina Kasprzaka są niewystarczające dla bezpiecznego przeprowadzenia ruchu samochodów ciężarowych z jednoczesnym użytkowaniem jej przez samochody osobowe. Niebezpieczne jest także włączenie ruchu ciężarowego z tej ulicy do ulicy Piotra Wysockiego, gdyż łączące je skrzyżowanie ma niewielką przepustowość i już wykorzystywane jest przez samochody dojeżdżające do lub z Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego oraz dużej przychodni lekarskiej i apteki. Jednocześnie ze względu na istniejącą zabudowę położoną blisko jezdni, nie jest możliwa przebudowa ulicy Marcina Kasprzaka i dostosowanie jej do bezpiecznego przejazdu samochodów ciężarowych. W związku z tym przewidziano transport surowców i produktów z działek wymienionych w uwadze (178/1, 178/3, i 178/4) podziemnymi korytarzami, taśmociągami oraz innymi instalacjami służącymi ich transportowi. Jest to</p>

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu.

178/1, 178/3, 178/4, z infrastrukturą drogową poprzez zjazd na drogę Marcina Kasprzaka, a następnie Piotra Wysockiego. Wnoskujemy o uwzględnienie w projekcie planu rozwiązań komunikacyjnych dla w/w działek w takiej formie jak jest obecnie.

4. 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 z wykorzystaniem infrastruktury drogowej.

5. 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

sposób właściwy i ogólnie stosowany w miastach o tradycjach górniczych, do których niewątpliwie należy Wałbrzych. Warto też dodać, że będzie to najkrótsza trasa łącząca należące do autora uwagi obszary rekułtywowanej hałdy i bocznicy kolejowej.

Ustalenia projektu planu dopuszczają rekułtywację hałd na terenach kategorii „S/ZE” i docelowe wykorzystanie ich jako obszarów zieleni w centrum miasta, pod warunkiem realizacji tej rekułtywacji zgodnie z określonymi zasadami. Dzięki temu można liczyć na znaczące ograniczenie potencjalnie bardzo dużych i wieloletnich konfliktów funkcjonalno-przestrzennych w tej części miasta. Zatem stosując się do określonych w projekcie planu ograniczeń, autor uwagi może realizować postulowane przez siebie zamierzenie gospodarcze we względnej harmonii z lokalnym uwarunkowaniami.



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 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 Wałbrzyorską 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

<p>profitów z już dokonanych inwestycji, dotacji z środków unijnych, oraz z tytułu utraty wartości nieruchomości gruntowych.”</p>	
---	--

## 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
<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 osadnik dwukomorowy nr I mułów do zbierania mułów z flotacji węgla kamiennego, należący niegdyś do Kopalni Węgla Kamiennego „Thorez”. 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 recydingu, 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 recydingu odpadów poflotacyjnych, węgla, kruszyw z obwałowań osadników, kamienia pochodzącego z innych zasobów antropogenicznych.</li> <li>3. Skomunikowanie działek o numerach: 178/1,</li> </ol>	<p><b>Oprócz części uwagi, którą uwzględniono poprzez wprowadzenie do ustaleń projektu planu terminu „osadnik” nie można uwzględnić uwagi w pozostałym zakresie, gdyż m.in. część jej postulatów:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jest sprzeczna z ustaleniami studium, które na obszarze haldy dopuszcza rekultywację osadników, ale nie wykonywania działalności polegającej przetwarzaniu mułów węglowych,</li> <li>- została już w projekcie planu uwzględniona, i w związku z tym nie ma potrzeby zmiany dotychczasowych zapisów, jak w przypadku zasugerowanej zmiany zapisów w odniesieniu do kwestii rekultywacji haldy lub osadnika,</li> <li>- nie dotyczy rozwiązań przyjętych w omawianym projekcie planu, jak w przypadku kwestii udostępnienia prognozy skutków finansowych.</li> </ul> <p>Parametry ulicy Marcina Kasprzaka są niewystarczające dla bezpiecznego przeprowadzenia ruchu samochodów ciężarowych z jednoczesnym użytkowaniem jej przez samochody osobowe. Niebezpieczne jest także włączenie ruchu ciężarowego z tej ulicy do ulicy Piotra Wysockiego, gdyż łączące je skrzyżowanie ma niewielką przepustowość i już wykorzystywane jest przez samochody dojeżdżające do lub z Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego oraz dużej przychodni lekarskiej i apteki. Jednocześnie ze względu na istniejącą zabudowę położoną blisko jezdni, nie jest możliwa przebudowa ulicy Marcina Kasprzaka i dostosowanie jej do bezpiecznego przejazdu samochodów ciężarowych. W związku z tym przewidziano transport</p>

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu.

178/3, 178/4, z infrastrukturą drogową poprzez zjazd na drogę Marcina Kasprzaka, a następnie Piotra Wysockiego. Wnioskujemy o uwzględnienie w projekcie planu rozwiązań komunikacyjnych dla w/w działek w takiej formie jak jest obecnie.

4. Zrekultywowanie 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 z wykorzystaniem infrastruktury drogowej.

5. Zrekultywowanie 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 zrekultywowanym 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

surowców i produktów z działek wymienionych w uwadze (178/1, 178/3, i 178/4) podziemnymi korytarzami, taśmociągami oraz innymi instalacjami służącymi ich transportowi. Jest to sposób właściwy i ogólnie stosowany w miastach o tradycjach górniczych, do których niewątpliwie należy Wałbrzych. Warto też dodać, że będzie to najkrótsza trasa łącząca należące do autora uwagi obszary rekultywowanej hałdy i bocznicę kolejowej.

Ustalenia projektu planu dopuszczają rekultywację hałd i osadników na terenach kategorii „S/ZE” i docelowe wykorzystanie ich jako obszarów zieleni w centrum miasta, pod warunkiem realizacji tej rekultywacji zgodnie z określonymi zasadami. Dzięki temu można liczyć na znaczące ograniczenie potencjalnie bardzo dużych i wieloletnich konfliktów funkcjonalno-przestrzennych w tej części miasta. Zatem stosując się do określonych w projekcie planu ograniczeń, autor uwagi może realizować postulowane przez siebie zamierzenie gospodarcze we względnej harmonii z lokalnym uwarunkowaniami.

W odniesieniu zaś do uwag złożonych na skutek ponownego wyjaśnienia, że nie ma sprzeczności pomiędzy ustaleniami § 9 ust. 12 pkt 8 a § 13 ust. 4 (o który prawdopodobnie chodziło Autorowi uwagi, bo nie ma w projekcie planu § 13 pkt 4). Pierwszy z tych przepisów dopuszcza realizowanie określonych obiektów (w tym wypadku podziemnych korytarzy, taśmociągów oraz innych instalacji służących transportowi surowców i produktów), a drugi określa zasady ich użytkowania, choćby dla ochrony zabytkowego zespołu dawnej Kopalni „Julia” i zapewnienia możliwości sprawnego korzystania z układu drogowego w tym rejonie miasta. Z kolei użycie w przywołanym w § 13 ust. 4 terminu „produktów” nie należy rozumieć jako dopuszczenie przetwarzania na terenie „S/ZE.1” mułów na paliwo tylko dopuszczenie np. sytuacji, w której nie przetworzony muł węglowy będzie wyrobem kierowanym do sprzedaży.

Ustalenia projektu planu dopuszczają rekultywację hałd i osadników na terenach kategorii „S/ZE” i docelowe wykorzystanie ich jako obszarów zieleni w centrum miasta, pod

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

warunkiem realizacji tej rekultywacji zgodnie z określonymi zasadami. Dzięki temu można liczyć na znaczące ograniczenie potencjalnie bardzo dużych i wieloletnich konfliktów funkcjonalno-przestrzennych w tej części miasta. Zatem stosując się do określonych w projekcie planu ograniczeń, autor uwagi może realizować postulowane przez siebie zamierzenie gospodarcze we względnej harmonii z lokalnym uwarunkowaniami.

W odniesieniu do kwestii udostępnienia do wglądu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zwraca się uwagę, że stanowisko w tej sprawie przedstawiono w piśmie znak: BGP.RPP.1431.23.5175.2012 z dnia 24.07.2012 r. na skutek wniosku EKO Carbo - Julia Sp. z o.o. o udzielenie informacji publicznej złożonego pismem z dnia 16.07.2012 r.

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.

W związku z obwieszczeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu, na podstawie art. 39 ust. 1 z dnia 3 października 2008r. 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. Zwracamy również uwagę na niezgodność i całkowitą nierealność zapisów ustaleń projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z § 9 ust. 12, pkt 8:

„Dopuszcza się budowę podziemnych korytarzy, taśmociągów oraz innych instalacji służących transportowi surowców i produktów: a) na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych; b) na terenach „S/ZE.1”, „S/ZE.2”, „ZE.1”, „KDW.1”

W zestawieniu z zapisami z §13 pkt 4:

„Przemieszczenie mas skalnych i ziemnych oraz innych surowców bądź produktów poza tereny kategorii „S/ZE” może być prowadzone jedynie przy wykorzystaniu podziemnych korytarzy, o których mowa w §9 ust. 12, pkt 8”.

Nie można bowiem jednocześnie dopuścić i nakazać rozwiązań, szczególnie tych niewykonalnych. Ponadto istnieje niespójność między przeznaczeniem terenów „S/ZE”, między dopuszczeniem wyłącznie prac rekultywacyjnych w aspekcie przemieszczania surowców lub produktów. Wskazuje to na dopuszczenie funkcji produkcyjnej na tym terenie.

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.

Wszelkie zapisy w Miejsowym 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

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu.

<p>środków unijnych, oraz z tytułu utraty wartości nieruchomości gruntowych.”</p>	
<p><b>2. EKO CARBO – JULIA Sp. z o.o.</b> pismo z dnia 12.10.2012 r.</p>	
<p>„W związku z obwieszczeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu, na podstawie 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 2008r., niniejszym kwestionujemy w całości ustalenia zawarte w §13 projektu planu, dotyczący zasad zagospodarowania terenu kategorii „S/ZE”, z uwagi na:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niezgodność ustaleń zawartych w MPZP traktujących ten obszar jako hałdy do rekultywacji z ustaleniami zawartymi w Studium oraz stanem faktycznym. Są tam bowiem zlokalizowane i oznaczone w Studium, stawy osadowe poflotacyjne symbol: G4.8.</li> <li>2. Brak ustaleń w projekcie MPZP jednoznacznie wskazujących na możliwość eksploatacji mułów zgodnie z posiadaną Decyzją Starosty wałbrzyskiego z dnia 28.05.2008r.</li> <li>3. Nierealnym do wykonania zgodnie z zapisem §13 pkt.4, przemieszczeniem mas skalnych i ziemnych oraz innych surowców bądź produktów, poza tereny kategorii „S/ZE”, jedynie z wykorzystaniem podziemnych korytarzy. Poza kwestiami technicznymi oraz kosztami, rozwiązanie to może być nierealne z uwagi na zabytkowe korytarze i obiekty podziemne w tym obszarze.</li> <li>4. Naruszony zostaje w sposób ewidentny interes prawny spółki EKO CARBO-JULIA w związku z posiadaną Decyzją Starosty wałbrzyskiego z dnia 28.05.2008r., na odzysk odpadów z przedmiotowego osadnika.</li> <li>5. Proponujemy zgodnie z wcześniej składanymi wnioskami, wprowadzenie do projektu planu zapisów umożliwiających eksploatację mułów przy docelowym zrehabilitowaniu</li> </ol>	<p><b>Oprócz części uwagi, którą uwzględniono poprzez wprowadzenie do ustaleń projektu planu terminu „osadnik” nie można uwzględnić uwagi w pozostałym zakresie, gdyż m.in. część jej postulatów:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jest sprzeczna z ustaleniami studium, które na obszarze hałdy dopuszcza rekultywację osadników, ale nie wykonywania działalności polegającej przetwarzaniu mułów węglowych,</li> <li>- została już w projekcie planu uwzględniona, i w związku z tym nie ma potrzeby zmiany dotychczasowych zapisów, jak w przypadku zasugerowanej zmiany zapisów w odniesieniu do kwestii rekultywacji hałdy lub osadnika,</li> <li>- nie dotyczy rozwiązań przyjętych w omawianym projekcie planu, jak w przypadku kwestii udostępnienia prognozy skutków finansowych, czy kwestii, których przywoływane decyzje administracyjne odnoszą się do obszaru położonego poza zasięgiem projektu planu.</li> </ul> <p>W projekcie planu w § 13 wprowadzono zmianę - na skutek wystąpienia Autora uwagi - polegającą na przywołaniu zarówno hałd i osadników. Warto jednak zauważyć, że na terenie „S/ZE.1”, na którym znajdują się hałda i osadnik, należące do Autora uwagi, osadnik został założony na hałdzie. Zatem posługiwanie się oboma terminami jest uzasadnione.</p> <p>W projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniami studium przewidziano rekultywację hałdy i osadnika, nie zakazując przy tym eksploatacji mułów węglowych, tym samym projekt planu nie blokuje wydobywania tych mułów. Nakazuje jednak, by wiążące się z tym przekształcenia terenu służyły rekultywacji.</p> <p>Parametry ulicy Marcina Kasprzaka są niewystarczające dla bezpiecznego przeprowadzenia ruchu samochodów ciężarowych z jednoczesnym użytkowaniem jej przez samochody osobowe. Niebezpieczne jest także włączenie ruchu ciężarowego z tej ulicy</p>



przedmiotowych terenów. Kolejny raz zwracamy uwagę, iż w trakcie eksploatacji mułów z osadnika nie będzie naruszana zewnętrzna powierzchnia obwałowań z ich roślinnością.

6. 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 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, 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 69/2012 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

do ulicy Piotra Wysockiego, gdyż łączące je skrzyżowanie ma niewielką przepustowość i już wykorzystywane jest przez samochody dojeżdżające do lub z Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego oraz dużej przychodni lekarskiej i apteki. Jednocześnie ze względu na istniejącą zabudowę położoną blisko jezdni, nie jest możliwa przebudowa ulicy Marcina Kasprzaka i dostosowanie jej do bezpiecznego przejazdu samochodów ciężarowych. W związku z tym przewidziano transport surowców i produktów z hałdy/osadnika podziemnymi korytarzami, taśmociągami oraz innymi instalacjami służącymi ich transportowi. Jest to sposób właściwy i ogólnie stosowany w miastach o tradycjach górniczych, do których niewątpliwie należy Wałbrzych. Warto też dodać, że będzie to najkrótsza trasa łącząca należące do autora uwagi obszary rekultywowanej hałdy i bocznicy kolejowej.

Ustalenia projektu planu dopuszczają rekultywację hałd i osadników na terenach kategorii „S/ZE” i docelowe wykorzystanie ich jako obszarów zieleni w centrum miasta, pod warunkiem realizacji tej rekultywacji zgodnie z określonymi zasadami. Dzięki temu można liczyć na znaczące ograniczenie potencjalnie bardzo dużych i wieloletnich konfliktów funkcjonalno-przestrzennych w tej części miasta. Zatem stosując się do określonych w projekcie planu ograniczeń, autor uwagi może realizować postulowane przez siebie zamierzenie gospodarcze we względnej harmonii z lokalnym uwarunkowaniami.

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.

Redakcja części uwagi, zaczynająca się od słów „Wszelkie zapisy...”, jak wynika z treści, a także przywołanych decyzji odnosi się do obszaru nie objętego projektem planu (przywołanego w tytule uwagi), zatem choćby z tego powodu nie może być uwzględniona.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu.

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 Miejsowych 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.”

**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 Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka 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 Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka 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/125/11 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu

### 2. PROCEDURA ORAZ ZAKRES MERYTORYCZNY.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka 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, 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: „G4.3” - należało określić zasady utrzymania obecnej funkcji terenu, a także przekształceń strukturalnych i działań rehabilitacyjnych istniejącego zainwestowania, „G4.7” - należało określić zasady utrzymania obecnej funkcji, natomiast w przypadku „G4.8” - określić zasady rekultywacji stawów osadowych, zieleni wysokiej, w śródmiejskim rejonie Wałbrzycha, w sąsiedztwie 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. 122, 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.

Przeważającą część obszaru projektu planu zajmują dwie hałdy kopalniane, oddzielone wąskim pasem drogi wewnętrznej, z mocno zerodowaną nawierzchnią ziemną. Większa z tych hałd położona jest w północno-zachodniej części obszaru projektu planu. Jak wskazują dane z Państwowego Instytutu Geologicznego została ona usypana na miejscu poniemieckiego osadnika. W latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku założono na niej dwukomorowy osadnik. Mniejsza z hałd, położona po wschodniej stronie obszaru projektu planu, to natomiast zwał mieszczący głównie skały płonne, przede wszystkim osadowe łupki oraz zlepieńce. Obydwie te hałdy są zadrzewione, przeważnie kilkudziesięcioletnimi drzewami. Na wierzcholinie większej z hałd, w zasięgu osadników zachowały się powierzchnie pokryte wodą, a także z niską zielenią; lokalnie występują także enklawy pozbawione zieleni.

Jak wskazuje m.in. *Raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia „Budowa zakładu produkcji innowacyjnego paliwa energetycznego z odpadów poflotacyjnych w rejonie ulicy A. Kochanka w Wałbrzychu”*, wykonany w 2011 r. na zamówienie właściciela większej z hałd, podczas inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzonej w 2005 r. stwierdzono na tym obszarze populację płazów i gadów, objętych ochroną gatunkową. Dlatego autorzy tej inwentaryzacji wskazali na celowość objęcia tej hałdy ochroną w formie użytku ekologicznego. Dotychczas w tej sprawie nie podjęto jednak jeszcze żadnej decyzji. Natomiast sprzeczny z tymi zamierzeniami ochronnymi zamysł wykorzystania znajdujących się na tej hałdzie osadników przedstawia zarówno przywołany raport, jak i wnioski właściciela hałdy. W tym zakresie postuluje się w nich dopuszczenie do eksploatacji znajdujących się tam mułów węglowych i przetwarzanie ich na paliwo stałe. Dotychczas prace w tym zakresie nie są jednak prowadzone.

Na południe od tego zespołu hałd znajdują się obiekty i tereny, służące przede wszystkim działalności usługowej, w tym obiekty biurowe, usługi zdrowia, sklepy i małe hurtownie oraz obiekty dla nauki i egzaminowania umiejętności kierowców pojazdów samochodowych. W części zachodniej tego pasma usługowego przeważa zabudowa przedwojenna, natomiast po wschodniej bardziej przypadkowo rozlokowana i niższa zabudowa powojenna. Ze względów architektonicznych i kulturowych najcenniejszym obiektem w tym zespole jest budynek przychodni, interesująco wyeksponowany dzięki ukształtowaniu terenu, a w dalszej kolejności kamienice usytuowane za zachód od niego. I choć żaden z tych budynków nie został objęty indywidualnie ochroną konserwatorską, to ze względu na wymagania ochronne wiążące się z ochroną wyjątkowego zespołu zabytkowego starej kopalni „Julia” (usytuowanego po przeciwnej stronie ulicy, poza granicą projektu planu), zostały one - zgodnie z wymaganiami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - objęte strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Ze względu na przebieg ulicy Marcina Kasprzaka („KDD.1”) na obszarach zajmowanych przez te omówione usługi, wyznaczono dwa tereny kategorii „U”. Natomiast na północ od nich, na obrzeżach wcześniej omawianych hałd, wyznaczono dwa niezbyt rozległe tereny kategorii „ZE”, przeznaczone dla zieleni. Już zresztą obecnie są w większości porośnięte zielenią. Dla innego rodzaju zieleni wskazano z kolei w północno-wschodniej części obszaru planu niewielki kompleks ogrodów działkowych, w zasięgu którego projekt planu utrzymuje dotychczasową funkcję („ZD.1”).

Projekt planu utrzymuje także obecną strukturę układu komunikacyjnego. Jej najważniejszym elementem jest - zamykająca od południa obszar projektu planu i stanowiąca drogę powiatową - ulica Piotra Wysockiego („KDZ.1”). W zasięgu projektu planu znajdują się jej dwa skrzyżowania; po południowej stronie rozległe przestrzenie, z ulicą Antka Kochanka (znajdującą się poza obszarem projektu planu) i odległe około 150 m na wschód, po północnej stronie, małe skrzyżowanie z wymienioną już ulicą Marcina Kasprzaka („KDD.1”). Ulica „KDD.1” po około 200 m w kierunku północnym zmienia się w drogę wewnętrzną „KDW.1”. Przy środkowym odcinku tej drogi wewnętrznej wyznaczono małą enklawę dla urządzeń zaopatrzenia w wodę, także kierując się obecną funkcją tej enklawy.

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

Obszar projektu planu znajduje się w zasięgu trzech jednostek terenowych, ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, które zostały oznaczone symbolem „G4.3”, „G4.7” oraz „G4.8”.

Obecny stan (uwarunkowania rozwoju) w zasięgu jednostki „G4.3” studium określa następująco: „*teren zieleni wysokiej, ogrodów działkowych oraz ekstensywnego rolnictwa*”. Natomiast w ramach kierunków rozwoju ustala: „*utrzymanie obecnej funkcji terenu, przekształcenie strukturalne i rehabilitacja istniejącego zagospodarowania*”. W zasięgu tej jednostki znajduje się tylko niewielki fragment obszaru projektu planu, obejmujący teren „ZD.1” Przeznaczono go w projekcie planu dla ogrodów działkowych, a ustalenia odnoszące się do tego terenu umożliwiają nakazane w studium przekształcenia i działania rehabilitacyjne.

Kolejną jednostkę, w całości znajdującą się w zasięgu planu, oznaczono symbolem „G4.7”. Obecny stan (uwarunkowania rozwoju) w jej zasięgu określono następująco: „*zabudowa usługowa i usługowo-składowa*”, natomiast w ramach kierunków rozwoju ustalono: „*utrzymanie obecnej funkcji terenu*”. Wyznaczone w projekcie planu (w jej zasięgu) regulacje dla terenów są zgodne z tymi ustaleniami. Są to bowiem dwa tereny kategorii „U”, przeznaczone przede wszystkim dla zabudowy usługowej i funkcji towarzyszących, a także tereny dróg publicznych oraz zieleni, na których utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie.

Największy obszar zajmuje jednostka „G4.8”, prawie w całości mieszcząca się w zasięgu projektu planu. Obecny jej stan (uwarunkowania rozwoju) studium określa następująco: „*stawy osadowe (poflotacyjne)*”, natomiast odnośnie kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala: „*rekultywacja stawów, zieleń wysoka*”. Prawie cały jej obszar zajmują wyznaczone w projekcie planu dwa tereny kategorii „S/ZE”, przeznaczone dla hałd i osadników mających podlegać rekultywacji. Dodatkowo niewielki fragment położony poza hałdami i osadnikami przeznaczono dla zieleni (istniejącej na tym obszarze), a także dla również istniejących dróg (publicznej i wewnętrznej) oraz istniejącego obiektu przeznaczonego dla sieci, urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę.

### 3.3. Kwestia rekultywacji hałdy i osadnika.

Jak wyjaśniono w poprzednim podrozdziale studium przewiduje rekultywację osadnika czyli obiektu mieszczącego się w zasięgu terenu „S/ZE.1”. Nie określa jednak na jakich warunkach może to być dokonywane - co zatem należało rozstrzygnąć w projekcie planu miejscowego, uwzględniając przy tym fakt, że finałem tego procesu winno być pozostawienie w tym miejscu terenu pokrytego zielenią wysoką. Rozważano w tej sytuacji różne warianty tej rekultywacji. Jeden z bardziej zachowawczych polegał na dopuszczeniu tylko rekultywacji powodującej zabezpieczenie hałdy przed obsuwaniem się ziemi i generowaniem ewentualnych szkodliwych odcieków. Skojarzone było by to z utworzeniem postulowanego w inwentaryzacji przyrodniczej z 2005 r. użytku ekologicznego oraz ścieżek spacerowych i punktów widokowych (pozwalających na obserwowanie z wierzchołków hałdy wspaniałych panoram Wałbrzycha i jego okolic). Taki sposób potraktowania rekultywacji byłby również najkorzystniejszy dla zabezpieczenia otoczenia bardzo cennego zespołu zabytkowego dawnej Kopalni „Julia”, znajdującego się po drugiej stronie ulicy Piotra Wysockiego („KDZ.1”).

Dla przedstawienia szerszego kontekstu takiego rozwiązania należy przytoczyć fragment przywoływanego już raportu o oddziaływaniu na środowisko. 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 zwałów, 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 zinwentaryzowano na terenie WKWK. Były to przeważnie budowle nadpoziomowe. Łączna powierzchnia wszystkich osadników wynosi 99,7 ha. Opisane wyżej antropogeniczne i naturalne formy ukształtowania powierzchni przyczyniły się do powstania bardziej zróżnicowanej i urozmaiconej rzeźby terenu miasta i okolic Wałbrzycha*”.

Trzeba tu podkreślić, że omawiana hałda wraz z drugą znajdującą się na obszarze omawianego projektu planu oraz trzecią położoną nieco na południe, pomiędzy ulicami Piotra Wysockiego i Antka Kochanka otaczają - 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 węglowych z osadnika umieszczonego 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 (a także nie docenia szeregu walorów wiążących się z zachowaniem hałd). Zdając sobie sprawę ze znaczenia negatywnych oddziaływań autorzy raportu uznali

jednak za korzystniejszy dla środowiska wariant polegający na wydobywaniu i przerabianiu mułów węglowych na obszarze planu od wariantu niepodjęcia 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.

Wyważając różne racje, oraz kierując się zasadą proporcjonalności, zdecydowano się dopuścić postulowaną przez właściciela hałdy eksploatację mułów węglowych z osadnika, poprzez nie wprowadzanie zakazu takiej działalności w trakcie rekultywacji hałdy i znajdującego się na niej osadnika. Nie mogąc jednak naruszyć ustaleń studium trzeba było wykluczyć możliwość przerabiania na terenie „S/ZE.1” mułów węglowych na paliwo. Studium dopuszcza bowiem jedynie rekultywację osadników, a nie działalność przemysłową (przetwórczą) na tym obszarze. Można ją natomiast prowadzić na położonych po drugiej stronie ul. Piotra Wysockiego („KDG.1”) gruntach, należących do właściciela hałdy i objętych sąsiednim projektem planu. Tam zresztą znajduje się bocznicą kolejowa, umożliwiająca wyeksportowanie produkowanego paliwa do odbiorców. Zatem większość masy towarowej musiałaby i tak być tam transportowana (o czym świadczą zapisy przywoływanego już tu raportu).

Zatem istotną kwestią jest sposób realizacji tego transportu. Postulowane przez właściciela hałdy wykorzystanie ulicy Marcina Kasprzaka nie jest możliwe. Parametry tej ulicy są niewystarczające dla bezpiecznego przeprowadzenia ruchu samochodów ciężarowych, z jednoczesnym użytkowaniem jej przez samochody osobowe. Niebezpieczne jest także włączenie ruchu ciężarowego z tej ulicy do ulicy Piotra Wysockiego, gdyż łączące je skrzyżowanie ma niewielką przepustowość i już wykorzystywane jest przez samochody dojeżdżające do lub z Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego oraz dużej przychodni lekarskiej i apteki. Jednocześnie ze względu na istniejącą zabudowę położoną blisko jezdni, nie jest możliwa przebudowa ulicy Marcina Kasprzaka i dostosowanie jej do bezpiecznego przejazdu samochodów ciężarowych. Wreszcie należało chronić zespół zabytkowy dawnej Kopalni „Julia”, który położony naprzeciwko, byłby poddany tej niepożądanemu presji komunikacyjnej.

W związku z tym przewidziano transport surowców i produktów z hałdy podziemnymi korytarzami, taśmociągami lub innymi instalacjami służącymi ich transportowi. Jest to sposób właściwy i ogólnie stosowany w miastach o tradycjach górniczych, do których niewątpliwie należy Wałbrzych. Warto też dodać, że będzie to najkrótsza trasa łącząca należące do autora uwagi obszary rekultywowanej hałdy i bocznicę kolejowej. Takie rozwiązanie w zakresie transportu materiałów ze zreultywowanej hałdy jest niezbędne dla ochrony zespołu zabytkowego dawnej Kopalni „Julia” oraz służącego jej ochronie przyjętego dla tego zespołu sposobu wykorzystania - jako ponadlokalnego centrum kultury. W tym miejscu należy podkreślić, że wybór tego rozwiązania był skutkiem wyważania różnych racji i zastosowania zasady proporcjonalności.

### **3.4. Inne ważniejsze ustalenia służące ochronie ładów przestrzennych i innych, w tym ekonomicznych walorów obszaru projektu planu.**

Ważnym narzędziem służącym ochronie walorów tego obszaru jest ochrona zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego. W zasięgu projektu planu podziemnymi zabytkami są: wpisana do rejestru zabytków „Lisia sztolnia” („r-1”) oraz zabytkowe korytarze („k-1”), przeznaczone na cele muzealne i podlegające ochronie na mocy ustaleń planu miejscowego. Dodatkowo, o czym już wspomniano, dla ochrony otoczenia zespołu zabytkowego dawnej Kopalni „Julia” wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego. W tym celu w zasięgu tej strefy wprowadzono niezbędne regulacje, dotyczące dachów i elewacji nowych oraz rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków.

Dla obszarów z istniejącą i planowaną zabudową wyznaczono linie zabudowy dla uporządkowania zasad sytuowania nowych i rozbudowywanych budynków. Poza liniami zabudowy dla ochrony ładów przestrzennych, a w konsekwencji także wartości ekonomicznej przestrzeni obszaru projektu planu wprowadzono także 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 nowe stacje paliw i duże obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>. Natomiast mniejsze sklepy dopuszczono tylko na terenach kategorii „U”, ze



względu na istniejące uwarunkowania i planowane przeznaczenie. Z racji zagrożeń, związanych choćby z emisją odorów, nie dopuszczono lokalizacji obiektów produkcji rolnej. W przypadku zakazu lokalizacji spalarni 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 w pobliżu 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 nieażurowych 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 „U”, natomiast największe na terenach kategorii „S/ZE”, 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 Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu rozpoczęła się wraz z podjęciem Uchwały Nr XV/125/11 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego - Marcina Kasprzaka 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, poprzez obwieszczenie oraz w Internecie (20.08.2012) oraz 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 wnosiły 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.