

**UCHWAŁA NR XXI/181/2011  
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 28 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego  
w rejonie ulicy Małopolskiej w Wałbrzychu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr VIII/49/11 z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulicy Małopolskiej w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że projektu planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

**§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulicy Małopolskiej w Wałbrzychu, zwany dalej planem.**

**§ 2. 1.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały - nie zawierającymi ustaleń planu - są:

- 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz zasadach ich finansowania”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

**§ 3. 1.** W planie określono:

- 1) w rozdziale 2 i 3 uchwały i/lub na rysunku planu:
  - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy odnoszące się do działek innych niż wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
  - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
  - h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
  - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - j) granice obszarów wymagających rekultywacji,
  - k) granice obszarów dopuszczanej lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) w rozdziale 3 i 4 uchwały:
  - a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) w rozdziale 4 uchwały - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, orientacyjne granice wydziałów wewnętrznych – z zastrzeżeniem ust. 5, ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy, przebiegi linii zabudowy, oznaczenia obszarów oraz przebieg granicy obszaru objętego planem.

3. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych obszarów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe służące powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały. Oznaczenia literowe wskazują na przeważające (podstawowe) przeznaczenie obszarów. Tereny dróg publicznych i wewnętrznych oznaczono odpowiednio KD i KDW.

4. Na rysunku planu niektóre obszary podzielono liniami wydziałów wewnętrznych, nadając tak wydzielonym terenom oznaczenia literowe. Ustalenia dla tych terenów zawarto w rozdziale 3 w ustaleniach szczegółowych dot. poszczególnych obszarów.

5. Przebiegi granic wydziałów wewnętrznych mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane, jeżeli wymaga tego np. program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych oraz możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych w planie.

**§ 4. 1.** Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony dóbr kultury i środowiska oraz reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 uchwały.

2. W planie ustalono przeważające (podstawowe) przeznaczenie obszarów wydzielanych liniami rozgraniczającymi. Wyznaczono obszary o jednym, przesądzonym przeznaczeniu podstawowym oraz obszary, które są przeznaczane pod dwie lub więcej funkcji (alternatywnie lub łącznie, wg ustaleń szczegółowych). Przeważające przeznaczenie obszaru winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia określają szczegółowe ustalenia tekstowe.

3. Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek.

4. Na rysunku planu przedstawiono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejściowe oraz okapy wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.

5. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.**

#### **§ 5. Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne.**

1. Obszar objęty planem zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha” leży w granicach 2 wydziałów: część północna (obszar oznaczony w planie jako 1ZP) to wg studium „tereny zdegradowane podlegające rekultywacji”, a pozostałe obszary określono w studium jako „strefę produkcyjno-składową i usług produkcyjnych” z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m<sup>2</sup>.

2. Przeznaczenia obszarów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i/lub terenów wydzielanych orientacyjnymi granicami wydziałów wewnętrznych, to:

- 1) U – usługi obejmujące w szczególności wszelkie formy - poza usługami zdrowia - działalności usługowej, w tym obiekty handlowe z wyłączeniem wielkopowierzchniowych, biura, obiekty administracji, obiekty wystawiennicze i targowe oraz usługi rzemiosła wraz z towarzyszącymi im parkingami;
- 2) AG – zagospodarowanie związane z aktywnością gospodarczą obejmujące w szczególności: wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m<sup>2</sup>, stacje paliw, parkingi, obiekty produkcyjne i magazynowe, hurtownie, składy, bazy, z wyłączeniem wszelkiego typu zakładów związanych z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami gospodarowania odpadami;

- 3) O – zakłady gospodarowania odpadami, dla których dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do obszaru ZO,AG w § 16;
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej, dla których dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do obszaru 1ZP w § 15;
- 5) Z – tereny zieleni nieurządzonej;
- 6) KD – tereny dróg publicznych;
- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 8) KS – parkingi, place manewrowe i inne obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m<sup>2</sup> na wszystkich obszarach oznaczonych symbolem AG.

4. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w żadnej formie.

5. Na obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości lokalizowania parkingów, dróg wewnętrznych – w tym pożarowych i placów manewrowych oraz realizowania nasadzeń drzew i krzewów - pod warunkiem respektowania przepisów prawa powszechnego dotyczących odległości od terenów kolejowych.

6. Na wszystkich terenach – z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 - dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej, w szczególności: pompowni wody, przepompowni ścieków, separatorów ropopochodnych, komór ciepłowniczych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, a poza terenami dróg – również stacji transformatorowych.

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielanych obszarów ustalono zasady przekształcania istniejącego zainwestowania oraz określono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem nie ogranicza się wysokości projektowanej zabudowy. Wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone zostały dla poszczególnych obszarów w rozdziale 3 uchwały.

3. Dopuszcza się rozbudowy i przebudowy istniejących budynków i budowli wskazanych na rysunku planu jako dopuszczane do zachowania.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicach działek o ile nie narusza to ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

5. Na terenach wydzielen wewnętrznych oznaczonych symbolem Z nie dopuszcza się sytuowania budynków.

6. Wymaga się, aby projekty elementów informacji wizualnej i reklamy umieszczane na budynkach usytuowaniem, kolorystyką i gabarytami odpowiadały elementom istniejącym lub/i charakterowi budynku, na którym mają być mocowane.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Dla określenia dopuszczanego poziomu hałasu ustala się, że obszar objęty planem nie jest zaliczony do żadnej kategorii obszarów chronionych, o których mowa w przepisach prawa powszechnego.

2. Skład ścieków odprowadzanych do systemu kanalizacji komunalnej powinien odpowiadać możliwościom technologicznym komunalnych urządzeń oczyszczających. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych utwardzone nawierzchnie narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi należy wyposażać w urządzenia, w których wody opadowe i roztopowe winny być oczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

3. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

4. Wymaga się, aby realizując obiekty kubaturowe i sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczenia drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniem mechanicznym.

5. Na wszystkich obszarach nie ogranicza się możliwości wprowadzania nasadzeń zieleni, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5.

6. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości - w zakresie określonym w przepisach prawa powszechnego i odpowiednich decyzjach - związane z realizacją i funkcjonowaniem istniejącego i projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do inwestorów.

7. Na obszarze objętym planem nie ma zainwestowania, dla którego należałoby określić zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze 7U,AG na działce nr 26/15 istnieje wieża nadszybowa szybu „Staszic-Zachód” (pole „Mieszko”) wpisana do rejestru zabytków decyzją nr 1483/Wł z dnia 21 lutego 1996 r.

2. Na obszarze objętym planem w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego należy postępować w sposób określony w przepisach prawa powszechnego, w szczególności w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

3. Na obszarze objętym planem nie ma obiektów uznawanych za dobra kultury współczesnej.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Na obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są tereny dróg wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. W określonych na rysunku planu przestrzeniach publicznych nie dopuszcza się sytuowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem kiosków z gazetami, budek telefonicznych i wiat przystankowych.

3. Wzdłuż granic przestrzeni publicznych nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych.

4. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej oraz ograniczania widoczności na skrzyżowaniach, percepcji znaków i sygnałów drogowych - dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.

5. Pozostałe wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących dróg.

**§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w § 6 oraz w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych obszarów.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w § 7 uchwały.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury określono w § 8 uchwały.

3. Na obszarze objętym planem nie ma figurujących w rejestrze Starosty Powiatowego terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych ani terenów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi. Na obszarze objętym planem nie ma siedlisk chronionych, obiektów i obszarów objętych indywidualnymi formami ochrony przyrody, lasów ani gleb chronionych.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach - wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały w § 5 - 9 oraz w rozdziale 3 uchwały.

#### **§ 13. Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowywanych poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg określonych na rysunku planu – wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się możliwość wydzielenia innych niż przedstawione na rysunku planu niezbędnych dróg wewnętrznych - o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.

3. Nie ogranicza się możliwości modernizowania ciągów drogowych pod warunkiem, że realizowane inwestycje nie ograniczą możliwości realizowania ustaleń planu.

4. Zasady lokalizowania zainwestowania kubaturowego w liniach rozgraniczających dróg ustalono w § 9 ust. 2.

5. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg zawiera rozdział 3 oraz rysunek planu.

6. Na rysunku planu nie ustalono przebiegów projektowanych szlaków lub/i ścieżek rowerowych. Dopuszcza się lokalizowanie szlaków lub/i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających wszystkich dróg oraz na obszarze 1ZP.

7. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp), które winny być realizowane wraz z projektowanym zagospodarowaniem podstawowym na poszczególnych terenach:

- 1) biura i budynki administracji – 1 mp/ 30 - 40 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 2) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (poczta, biura wysyłkowe) – 1 mp/ 20 - 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 3) sklepy do 700 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – 1 mp/ 30 - 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep;
- 4) sklepy powyżej 700 m<sup>2</sup> pow. użytkowej - 1 mp/ 10 - 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 5) boiska sportowe, hale gier, hale sportowe – 1 mp/ 50 m<sup>2</sup> pow. urządzeń sportowych lub pow. uż. hali + 1 mp/ 10 -15 odwiedzających;
- 6) korty tenisowe – 3 mp/ 1 kort + 1 mp/ 10 - 15 odwiedzających;
- 7) kręgielnie – 1 mp/ 1 tor;
- 8) zakłady produkcyjne, hurtownie, bazy, inne przedsiębiorstwa – 1 mp/ 50 - 70 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 mp/ na 3 osoby zatrudnione;
- 9) magazyny, place magazynowe, składy – 1 mp/ 120 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 10) place wystawowe i targowe – 1 mp/ 80 - 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 mp/ na 1 osobę zatrudnioną;
- 11) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/ 1 stanowisko napraw;
- 12) myjnie samochodowe – 1 mp/ 1 stanowisko do mycia.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem ust. 3 - możliwości budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany elementów istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie nowych sieci magistralnych.

3. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych drogach. Nowe odcinki sieci sanitarnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz ciepłowniczych należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, jako sieci podziemne.

4. Nowe zainwestowanie należy zaopatrywać w wodę z sieci wodociągowych. Dopuszcza się wymianę istniejącej sieci na sieć o większych średnicach lub realizację nowego systemu zaopatrzenia w wodę, w szczególności dla zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej.

5. Ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do systemu sieci kanalizacyjnych - wg technicznych warunków przyłączenia wydanych przez administratorów systemów.

6. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do systemu kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.

7. Dopuszcza się ogrzewanie obiektów kubaturowych przez indywidualne kotłownie. Ustala się nakaz opalania kotłowni paliwami gwarantującymi dochowanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

8. Zaopatrzenie w gaz – z projektowanej rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci.

9. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci nn oraz stacji transformatorowych. Dopuszcza się rozbudowę systemu sieci SN i nn wg ustaleń określonych w ust. 3, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii.

10. Dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV lub/i 10/0,4 kV stosownie do potrzeb na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy.

11. Na obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości rozbudowy systemów łączności publicznej, w tym w szczególności nie ogranicza się możliwości sytuowania konstrukcji wsporczych anten i innych urządzeń telekomunikacyjnych.

12. Odpady niebezpieczne ewentualnie wytwarzane na terenach aktywności gospodarczej lub usług winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być deponowane na składowisku komunalnym.

13. Dla zapewnienia dostępu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności gruntowej.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

##### **§ 15. 1. 1ZP**

1. W stanie istniejącym obszar istniejącego składowiska odpadów przemysłowych. Ustala się przeznaczenie podstawowe obszaru po zakończeniu rekultywacji składowiska – zieleń urządzona.

2. Ustala się dopuszczane przeznaczenia uzupełniające: skate-park (tory bmx'ów, rolek lub/i deskorolek), tor quadów, motocykli lub/i skuterów, zespół boisk albo inne sportowe lub/i rekreacyjne obiekty terenowe ewentualnie kryte lekkimi konstrukcjami.

3. Na obszarze – poza terenem oznaczonym symbolem Z – dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli o lekkich konstrukcjach, w szczególności szatni lub/i zadaszeń kortów tenisowych.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru ze wskazanych na rysunku planu dróg: 10KDW lub/i KDW wydzielonej na obszarze 2O,AG.

5. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy (powierzchnia całkowita zabudowy / powierzchni działki) działek budowlanych – 0,1.

6. Ustala się minimalny dopuszczany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych – 0,7.

7. Na wydzielonym w obrębie obszaru terenie oznaczonym symbolem Z (wzdłuż linii kolejowej i w zachodniej części obszaru) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy i warunek zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.

##### **§ 16. 2. 2O,AG**

1. W stanie istniejącym w części zainwestowany obszar, na którym zlokalizowano zakład recyklingu przetwarzający odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne - przewidywany do zachowania na warunkach wynikających z wydanych decyzji administracyjnych obowiązujących w dniu wejścia w życie planu. W okresie funkcjonowania zakładu recyklingu na obszarze dopuszcza się sytuowanie obiektów aktywności gospodarczej i usług. Po ewentualnej likwidacji zakładu i zrehabilitowaniu terenu - obszar w całości przeznaczony jest pod obiekty aktywności gospodarczej z dopuszczeniem sytuowania usług jako przeznaczenia uzupełniającego.

2. Wskazane na rysunku planu istniejące budynki i budowle - do zachowania, z dopuszczeniem ich adaptacji na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem obszaru.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru ze wskazanej na rysunku planu drogi 8KD.

4. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy działek budowlanych – 0,6.

5. Ustala się minimalny dopuszczany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych – 0,2.

6. Na wydzielonym w obrębie obszaru terenie oznaczonym symbolem KS ustala się lokalizowanie zainwestowania związanego z obsługą komunikacji samochodowej, w tym w szczególności parkingu i placu manewrowego – jak w stanie istniejącym. Lokalizując na tym terenie budynki i budowle należy respektować przepisy prawa powszechnego odnoszące się w szczególności do odległości zainwestowania od granicy terenów kolejowych.

7. Na wydzielonym w obrębie obszaru terenie oznaczonym symbolem KDW dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia czyli dojazdu na teren działki nr 26/37.

8. Na wydzielonym w obrębie obszaru terenie oznaczonym symbolem Z (wzdłuż drogi 8KD) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy i warunek zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.

### **§ 17. 3. 3U,AG**

1. W stanie istniejącym w części zainwestowany obszar przeznaczony pod usługi i obiekty aktywności gospodarczej.

2. Wskazany na rysunku planu budynek istniejący na działce nr 26/41 przewiduje się do zachowania, z dopuszczeniem jego adaptacji na dowolny cel związany z ustalonymi w planie funkcjami obszaru.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru ze wskazanej na rysunku planu drogi 10KDW lub/i z drogi wewnętrznej prowadzonej na obszarze 2O,AG.

4. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy działek budowlanych – 0,6.

5. Ustala się minimalny dopuszczany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych – 0,2.

6. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 10KDW określono na rysunku planu.

### **§ 18. 4. 4AG**

1. W stanie istniejącym w części zainwestowany obszar przeznaczony pod obiekty aktywności gospodarczej. Dopuszcza się sytuowanie usług jako przeznaczenia uzupełniającego.

2. Wskazane na rysunku planu istniejące budynki i budowle - do zachowania, z dopuszczeniem ich adaptacji na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem obszaru.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru ze wskazanej na rysunku planu drogi 10KDW lub/i z drogi wewnętrznej prowadzonej na obszarze 2O,AG.

4. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy działek budowlanych – 0,6.

5. Ustala się minimalny dopuszczany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych – 0,2.

6. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 10KDW określono na rysunku planu.

### **§ 19. 5. 5AG,Z**

1. W stanie istniejącym niezabudowany obszar przeznaczony pod obiekty aktywności gospodarczej i zieleni nieurządzoną, dopuszczając – z zastrzeżeniem ust. 6 - sytuowanie usług jako przeznaczenia uzupełniającego.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru ze wskazanej na rysunku planu drogi 10KDW.

3. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy działek budowlanych – 0,6.

4. Ustala się minimalny dopuszczany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych – 0,2.

5. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi określono na rysunku planu.

6. Na wydzielonym w obrębie obszaru terenie oznaczonym symbolem Z ustala się zakaz lokalizowania zabudowy i warunek zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.

### **§ 20. 6. 6U,AG**

1. W stanie istniejącym niezagospodarowany obszar przeznaczony pod usługi i obiekty aktywności gospodarczej.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru ze wskazanych na rysunku planu dróg 8KD, 9KD i/lub 10KDW.

3. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy działek budowlanych – 0,6.

4. Ustala się minimalny dopuszczany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych – 0,2.
5. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg określono na rysunku planu.
6. Zaleca się zachowanie istniejących szpalerów zieleni wysokiej rosnących wzdłuż północnej i wschodniej granicy obszaru, dopuszczając ich przebudowę gatunkową

#### **§ 21. 7. 7U,AG**

1. W stanie istniejącym w większości niezabudowany obszar przeznaczony pod usługi i obiekty aktywności gospodarczej.
2. Wskazana na rysunku planu zabytkowa wieża nadszybowa dawnego szybu „Staszic-Zachód” - do zachowania, z dopuszczeniem jej adaptacji na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem obszaru.
3. Wskazany na rysunku planu budynek usytuowany w północnej części obszaru dopuszcza się do zachowania, nie ograniczając możliwości jego adaptacji w dowolnym zakresie i na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem obszaru.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru ze wskazanej na rysunku planu drogi 9KD. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej KDW o szerokości pasa drogowego 15 m zakończonej placem nawrotnym – jak na rysunku planu.
5. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy działek budowlanych – 0,6.
6. Ustala się minimalny dopuszczany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych – 0,2.
7. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg określono na rysunku planu.
8. Na wydzielonych w obrębie obszaru terenach oznaczonych symbolem Z (wzdłuż terenów kolejowych i wzdłuż drogi 8KD) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy i warunek zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.
9. Dopuszcza się przebudowę istniejącej kablowej linii EE SN – przełożenie (w porozumieniu i na warunkach określonych przez administratora systemu zaopatrzenia w energię elektryczną) na trasę nie kolidującą z projektowaną zabudową.

#### **§ 22. 8. 8KD**

1. Istniejąca droga wewnętrzna przewidywana do zachowania jak w stanie istniejącym do czasu zakończenia rekultywacji terenu składowiska odpadów przemysłowych, a docelowo jako droga publiczna - dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Przebieg linii rozgraniczających – jak w stanie istniejącym - określono na rysunku planu.

#### **§ 23. 9. 9KD**

1. Projektowana droga publiczna – dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Przebieg linii rozgraniczających określono na rysunku planu.

#### **§ 24. 1. 10KDW**

1. Istniejąca droga wewnętrzna – do zachowania jako jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Szerokość linii rozgraniczających – jak na rysunku planu.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.**

#### **§ 25. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.**

1. Przedstawione na rysunku planu orientacyjne granice wydzielen wewnętrznych nie przesądzają przebiegów granic działek.
2. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania wydzielanych działek.



3. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg publicznych – bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne. Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności gruntowej.

4. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

5. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych przeznaczanych pod zabudowę inną niż obiekty infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek, o których mowa w punkcie 1 - 30 m;
- 3) ustala się, że kąt zawarty pomiędzy granicą nowo wydzielanej działki budowlanej a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 45 stopni.

#### **§ 26. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego składowiska odpadów przemysłowych do czasu i na warunkach wynikających z obowiązujących w dniu wejścia w życie planu decyzji administracyjnych.

2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania niezagospodarowanych terenów - z zastrzeżeniem ust. 1, § 16 ust. 1 i § 22 ust. 1.

3. Poza terenami dróg publicznych na niezabudowanych terenach mogą być czasowo lokalizowane w szczególności: parkingi, nieuciążliwe obiekty gospodarcze oraz obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej.

**§ 27. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

### **Rozdział 5. Ustalenia końcowe.**

**§ 28.** W przypadku zmiany numerów działek użytych w uchwale - odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmian, co nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Wałbrzycha

**Mirosław Bartolik**



### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz zasadach ich finansowania**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców są - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) - zadaniami własnymi gminy.

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym w części ekstensywnie zainwestowany. Jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Istniejące sieci sanitarne nie należą do Wałbrzyskiego Związku Wodociągów i Kanalizacji. Linia kablowa EE SN należy do koncernu Tauron.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wystąpić konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji. Potrzeba rozbudowy tych systemów może w przyszłości wynikać z konieczności ich modernizacji - co nie ma związku z ustaleniami planu - lub może się wiązać ze zlokalizowaniem nowego zainwestowania, w szczególności zespołów obiektów i urządzeń związanych z nowymi zakładami aktywności gospodarczej lub usługami.

3. Wydatki związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane są na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy 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.) ze środków budżetu gminy lub na zasadach partnerstwa publiczno – prywatnego określonych w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 z późn. zm.).

4. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą dochody własne miasta, dotacje krajowych funduszy celowych, fundusze podmiotów gospodarczych oraz fundusze Unii Europejskiej.

5. Uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz będzie realizowane zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.), na warunkach określonych odpowiednio przez operatorów tych systemów.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/181/2011  
Rady Miejskiej Wałbrzycha  
z dnia 28 listopada 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

W trakcie wyłożenia dokumentacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, to jest w okresie od 29 sierpnia 2011 r. do 26 września 2011 r. oraz w czasie 21 dni po okresie wyłożenia do dokumentacji projektu planu zgłoszono 25 uwag, które zestawiono w odpowiednim wykazie.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Wałbrzycha rozpatrzył zgłoszone uwagi i zgodnie z art. 17 pkt 14 przedłożył Radzie Miejskiej Wałbrzycha listę uwag nieuwzględnionych. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Wałbrzycha zawarto w uzasadnieniu dołączonym do niniejszej uchwały.

Rada przeanalizowała nie uwzględnione przez Prezydenta uwagi i podzielając argumenty przedstawione w uzasadnieniu - postanowiła uwag nie uwzględnić.

**Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru pokopalnianego w rejonie ulicy Małopolskiej w Wałbrzychu**

Rada Miejska Wałbrzycha podejmując w dniu 28 lutego 2011 r. uchwałę Nr VIII/49/11 o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp, plan) obszaru w rejonie obecnego składowiska odpadów przemysłowych funkcjonującego w rejonie ul. Małopolskiej w Wałbrzychu wyraziła wolę ustalenia zasad zagospodarowania tych terenów, a w szczególności sposobu rekultywacji terenu istniejącego składowiska odpadów przemysłowych. Przeprowadzona wcześniej analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i istnienia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wykazała konieczność równoczesnego opracowania zmiany studium.

W uchwale inicjującej prace nad mpzp określono problematykę planu oraz – w załączniku graficznym - zasięg terenów objętych planem. Wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi Miasta.

Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha” obszar objęty planem to w większości wydzielenia określone w części kierunkowej tego dokumentu jako K.4.3 i K.4.4. Ustalenia dla tych obszarów to:

	<b>Uwarunkowania rozwoju</b>	<b>Kierunki zagospodarowania przestrzennego</b>
<b>K.4.2.</b>	Teren częściowo zalesiony, częściowo nieużytkowany, w części zabudowa usługowa.	Utrzymanie zieleni wysokiej oraz rekultywacja pozostałej przestrzeni.
<b>K.4.3.</b>	Zabudowa przemysłowa (teren byłej kopalni i koksowni „Mieszko”).	Teren przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych.
<b>K.4.4.</b>	Składowisko odpadów przemysłowych.	Rekultywacja poprzez nasadzenie zieleni wysokiej.

Procedura planistyczna rozpoczęła się w maju br. Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o otwarciu prac planistycznych mieszkańców miasta i stosowne instytucje. Zebrano i przeanalizowano zgłoszone wnioski. W odpowiedzi na ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o otwarciu prac zgłoszono 1 wniosek w sprawie indywidualnej – Mo-Bruk wniósł o „utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu” objętego pracami planistycznymi. Wniosek został wpisany do zestawienia, o którym mowa w załączniku nr 4 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587) jako rozpatrzony negatywnie wobec woli Rady Miejskiej Wałbrzycha wyrażonej w uzasadnieniu uchwały inicjującej prace planistyczne. Prace projektowe były prowadzone równolegle: nad zmianą studium i nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Po zakończeniu prac inwentaryzacyjnych i analitycznych opracowano projekt planu, w którym - zgodnie z ustaleniami zaktualizowanego studium - teren leżący w części północnej obszaru przeznaczono pod zielenią urządzonej. Zakończenie deponowania odpadów na składowisku w końcu 2012 r. spowoduje rozpoczęcie prac rekultywacyjnych w 2013 r. tak, aby zostały one zakończone w końcu 2015 r. Zgodnie z warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę - decyzji Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 4 grudnia 2000 r. nr 1074/2000A zmienionej decyzją nr 449/2002 z dnia 26 czerwca 2002 r.: **składowanie odpadów należy zakończyć do dnia 21 grudnia 2012 r. i do dnia 31 grudnia 2015 r. zakończyć rekultywację terenu składowiska, przeznaczając obszar pod zielenią urządzonej jako funkcję podstawową**. W tym miejscu należy podkreślić, że uchwalenie niniejszego planu nie ma związku z utratą ważności z końcem 2003 r. z mocy ustawy miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha uchwalonego 21 kwietnia 1994 r. (uchwała RM Nr LIX/30/94), w szczególności w świetle art. 87 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Lokalizację składowiska odpadów przemysłowych przesądziła decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej na podstawie planu ogólnego Wałbrzycha obowiązującego w latach 1994 – 2003. Na jej podstawie opracowano projekt techniczno-technologiczny adaptacji nieczynnego stawu osadowego na polu Mieszko przy ul. Górniczej w Wałbrzychu na składowisko odpadów przemysłowych zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę w 2000 r. (projekt stanowił załącznik nr 1 do przywołanej decyzji). Tak więc czas deponowania odpadów na składowisku oraz wymagany termin

rekultywacji jego terenu zostały przesądzone w decyzjach administracyjnych wydanych ponad 10 lat temu, a firma Mo-Bruk z/s w Korzennej przejęła te zobowiązania jeszcze w 2002 r.

Środkowa część obszaru objętego planem to istniejący **zakład recyklingu** przewidywany do zachowania do czasu określonego w decyzjach administracyjnych obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego planu. Po zakończeniu funkcjonowania tego zakładu teren jest przeznaczany pod objekty aktywności gospodarczej, przy czym na terenach przeznaczonych na ten cel jest wykluczone lokalizowanie zakładów związanych z szeroko rozumianą gospodarką odpadami.

Wykorzystanie pozostałych terenów objętych planem napotyka na poważną trudność: w stanie istniejącym nie prowadzi do nich żadna droga publiczna. Dlatego warunkiem przygotowania pod inwestycje terenów w południowej i wschodniej części obszaru objętego planem było **wydzielenie drogi publicznej**. Na rysunku planu przedstawiono stan po zakończeniu funkcjonowania składowiska odpadów przemysłowych i po przejściu przez miasto drogi wewnętrznej należącej obecnie do „Mo-Bruku”. Byłaby to **droga publiczna (8KD)** obsługująca wszystkie tereny sąsiednie. Jej przedłużeniem jest istniejąca droga wewnętrzna (10KDW) – działka nr 26/30. Z kolei dla zapewnienia dojazdu do wschodniej części opracowywanego obszaru oraz – w przyszłości – dla skomunikowania tego rejonu z terenami leżącymi w sąsiedztwie dworca Wałbrzych Główny w planie ustalono wydzielenie nowej drogi publicznej (9KD), docelowo prowadzącej do włączenia do ul. Tunelowej.

Realizacja ustalonego w planie układu komunikacyjnego pozwala przeznaczyć wszystkie tereny w południowej i wschodniej części obszaru pod zainwestowanie. W planie posłużono się dwoma sformułowaniami funkcjonalnymi: **AG – tereny aktywności gospodarczej oraz U – tereny usług**. Jest to realizacja obowiązujących postanowień suikzpu Wałbrzycha, gdzie na planszach kierunków ustalono, że są to tereny „strefy produkcyjno-składowej i usług produkcyjnych” z dopuszczeniem lokalizowania WOH’ów o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m<sup>2</sup>. Funkcje usługowe zlokalizowano w sąsiedztwie dróg publicznych. Na niektórych terenach jako funkcję równorzędną wskazano zieleń nieurządzoną – zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń.

Po opracowaniu dokumentacji planu (tekstowej i graficznej) oraz prognozy oddziaływania na środowisko uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia. Dokumentację planu wyłożono do publicznego wglądu i przeprowadzono dyskusję publiczną. W trakcie wyłożenia, które trwało od 29 sierpnia 2011 r. do 26 września 2011 r. do dokumentacji planu nie zgłoszono uwag. W dniu 17 października br do Prezydenta Miasta wpłynęły 3 zbiory uwag odnoszących się do projektu planu. Uwagi zostały zgłoszone przez Kancelarię Prawną Joanna Lemańska działającą w imieniu Mo BRUK S.A. (12 uwag), przez Teleenergetyczne Konstrukcje Wsporcze sp. z o.o. (11 uwag) oraz przez Stowarzyszenie „Nowoczesny Wałbrzych” (2 uwagi). Uwagi ponumerowane od 1 do 25 zestawiono w odpowiednim wykazie, gdzie zacytowano ich treść (kolumna 4) i określono teren, do którego się odnoszą (kolumna 5). W kolejnych kolumnach zacytowano kwestionowane ustalenia projektu uchwały i rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta.

Uwagi nieuwzględnione przez Prezydenta są rozstrzygane przez Radę Miejską. Rezultat rozstrzygnięcia zamieszcza się w załączniku nr 3 do uchwały.

Treść uwag i uzasadnienie sposobu ich rozpatrzenia przedstawiono poniżej.

Jednobrzmiące uwagi **1 i 15** :

W § 5 ust. 2 pkt 2 projektu planu wykreślić słowa po słowie „bazy”, tj słowa: „z wyłączeniem wszelkich typów zakładów związanych z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami zagospodarowania odpadami”.

Tak sformułowany postulat oznacza chęć dopuszczenia sytuowania na wszystkich terenach aktywności gospodarczej zakładów związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i innymi formami gospodarowania odpadami. Natomiast w projekcie planu ograniczono teren, gdzie dopuszcza się prowadzenie tego typu działalności do obszaru 2O,AG (istniejący zakład recyklingu przetwarzający odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne).

Doświadczenie Wałbrzycha wskazuje, że funkcjonowanie niektórych zakładów gospodarujących odpadami rodzi konflikty społeczne. Zainicjowanie przez Radę Miejską prac nad planem rejonu ul. Małopolskiej jest wyrazem woli Rady określenia w prawie miejscowym lokalizacji tego rodzaju zakładów i zasad, na jakich może w nich być prowadzona działalność dla ochrony ważnych interesów miejscowej społeczności, w szczególności prawa do życia w czystym środowisku, bez odczuwania uciążliwości zakładów przemysłowych i innych.

Z kolei w przywoływanym wcześniej rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w załączniku ustalono „Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego”. W pozycji 7.6 ustalono kategorię przeznaczenia terenu „Gospodarowania odpadami” i przypisano jej symbol „O”. Nie ma więc powodu nie wyznaczania w planach ściśle określonych terenów, na których dopuszcza się tego rodzaju działalność. W projekcie mpzp rejonu ul. Małopolskiej wyznaczono tereny o tym przeznaczeniu i oznaczono je symbolem zgodnym z rozporządzeniem. Dlatego uwag nie uwzględniono.

Jednobrzmiące uwagi **2 i 16** :

W § 5 ust. 2 pkt 3 projektu planu wykreślić słowa: „dla których dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do obszaru 2O,AC w § 16”.

W projekcie planu § 5 ust. 2 pkt 3 brzmi: „O – zakłady gospodarowania odpadami, dla których dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do obszaru 2O,AG w § 16;”. Z kolei w § 16 odnoszącym się do terenów istniejącego zakładu recyklingu Mo BRUKU w ośmiu ustępach ustalono zasady odnoszące się do gospodarowania na tym terenie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 uopizp w planach miejscowych określa się przeznaczenie terenów i szereg zasad, wyspecyfikowanych w 12 punktach. Ten przepis ustawy stanowi o tym, co „w planie miejscowym określa się obowiązkowo”. Nie ma więc powodu, aby w ustaleniach § 16 odnoszących się do obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi nie ustalić szeregu zasad. Taki obowiązek formułuje ustawa w przywołanym przepisie. Dlatego uwag nie uwzględniono.

Uwaga **3** :

Wykreślić § 5 ust. 2 pkt 4 projektu planu.

W projekcie planu § 5 ust. 2 pkt 4 brzmi: „ZP – tereny zieleni urządzonej, dla których dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do obszaru 1ZP w § 15;”. W § 15 określono przeznaczenie i zasady gospodarowania na wydzielonym liniami rozgraniczającymi obszarze 1ZP.

Rozpatrując uwagę przeprowadzono rozumowanie jak w przypadku rozpatrywania uwag 2 i 16 i uwagi nie uwzględniono.

Jednobrzmiące uwagi **4 i 17** :

Zmienić § 5 ust. 6 projektu planu poprzez wykreślenie słów: „niewielkich i nieuciążliwych”.

W projekcie planu § 5 ust. 6 brzmi: „Na wszystkich terenach – z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 - dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej, w szczególności: pompowni wody, przepompowni ścieków, separatorów ropopochodnych, komór ciepłowniczych, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, a poza terenami dróg – również stacji transformatorowych.”

Niezrozumiała jest intencja składających uwagi. „Wielkimi i uciążliwymi obiektami i urządzeniami gospodarki komunalnej” mogą być np. piec ciepłowni, komora fermentacji osadów oczyszczalni ścieków, składowisko odpadów komunalnych, itp. Rozpatrując uwagi można dorozumiewać, że składającym uwagi chodzi o to, aby tego rodzaju urządzenia i obiekty wolno było lokalizować na wszystkich terenach objętych opracowywanym planem. Nie znajdując uzasadnienia dla takiego stanowiska będącego w sprzeczności z podstawową zasadą kształtowania ładu przestrzennego, którą należy uwzględnić w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uwag nie uwzględniono.

Jednobrzmiące uwagi **5 i 18** :

Wykreślić § 7 ust. 6 projektu planu.

W projekcie planu § 7 ust. 6 brzmi: „Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości - w zakresie określonym w przepisach prawa powszechnego i odpowiednich decyzjach - związane z realizacją i funkcjonowaniem istniejącego i projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do inwestorów.”

Kwestionowany w uwagach zapis w projekcie uchwały jest oparty na przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r, Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) – dalej Poś, w szczególności na art. 144 ust. 2: „Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł



prawny.” i art. 71 ust. 1 i 2: „1. Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 2. W koncepcji, strategiach, planach i studiach, o których mowa w ust. 1, w szczególności: 1) określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu; 2) ustala się warunki realizacji przedsięwzięć, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska.”

Zgodnie z projektem planu na obszarze nim objętym mogą być sytuowane inwestycje o różnym charakterze, w tym obiekty usługowe (por. § 5 ust. 2 pkt 1 uchwały). Nie ma więc powodu, aby wobec nie utworzenia stref ograniczonego użytkowania ani stref przemysłowych (por. Rozdział 3 i 4 Dział IX Tytuł II Poś) dopuszczać ponadnormatywne obciążanie środowiska szeroko rozumianymi emisjami na terenach przeznaczonych w planie na tego rodzaju cele. Dlatego uwag nie uwzględniono.

Jednobrzmiące uwagi **6 i 19** :

Wykreślić § 14 ust. 12 projektu planu.

W projekcie planu § 14 ust. 12 brzmi: „Odpady niebezpieczne ewentualnie wytwarzane na terenach aktywności gospodarczej lub usług winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być deponowane na składowisku komunalnym.” Tego rodzaju ustalenia są zamieszczane w wielu opracowywanych planach. Brzmienie tego zapisu wynika z wielokrotnie na przestrzeni lat powtarzanych postulatów służb ochrony środowiska. Zapis ustępu 12 dotyczy odpadów niebezpiecznych wytwarzanych nie w zakładzie recyklingu czy na terenie innego zakładu gospodarującego odpadami, a na obszarach usług i aktywności gospodarczej (por. § 5 ust. 2 pkt 1 i 2 projektu uchwały). Mogą to być w szczególności ropopochodne gromadzące się w separatorach zainstalowanych na parkingach, zużyte oleje gromadzące się w warsztatach samochodowych itp. Słusznym jest, aby niezależnie od obowiązujących przepisów prawa powszechnego (por. w szczególności Rozdział 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2010 r. Nr 185 poz. 1243 z późn. zm.) wskazać inwestorom potrzebę prawidłowego postępowania z ewentualnie wytworzonymi odpadami niebezpiecznymi. Dlatego uwag nie uwzględniono.

Uwaga **7** :

Wykreślić § 15 projektu planu.

W projekcie planu w § 15 zamieszczono w 7 ustępach szczegółowe ustalenia odnoszące się do wydzielonego liniami rozgraniczającymi obszaru 1ZP czyli obecnego składowiska odpadów przemysłowych.

Rozważając treść uwagi z powiązaniem z uwagą 12 dot. zmian na rysunku planu, należy domniemywać, że intencją składającego uwagę było przeznaczenie całego obszaru składowiska na zakład gospodarowania odpadami, a nie – jak w kwestionowanym ust. 1 - pod „przeznaczenie podstawowe obszaru po zakończeniu rekultywacji składowiska – zieleń urządzona”.

Składowisko odpadów Mo BRUK’u działa na podstawie licznych decyzji o różnym charakterze, w tym w szczególności:

- decyzji WOŚLiR UM w Wałbrzychu z dn. 16.07.1998 wyznaczającej leśny kierunek rekultywacji składowiska (wydana z wniosku PPHU Antra-Pol);
- decyzji WAABiOŚ UM w Wałbrzychu z dn. 26.08.1999 zatwierdzającej „Dokumentację techniczną rekultywacji składowiska odpadów stałych przemysłowych przy ul. Górniczej w Wałbrzychu”, określającej zakres wymaganej rekultywacji i wymagania formalno-prawne oraz ustalającej **termin zakończenia rekultywacji na dzień 31 grudnia 2009 r.** – jak w ust. III decyzji i inne warunki (wydana z wniosku i na rzecz PPHU Antra-Pol);
- decyzji Prezydenta M. Wałbrzycha nr 1074/2000A z dn. 04.12.2000 zatwierdzającej projekt adaptacji nieczynnego stawu osadowego na Polu Mieszko przy ul. Górniczej w Wałbrzychu na składowisko odpadów przemysłowych i udzielającej pozwolenia na budowę pod warunkami:

uzyskania pozwolenia na użytkowanie;

zapewnienia nadzoru inwestorskiego;

prowadzenia „Instrukcji eksploatacji i technologii składowania odpadów”;

**zakończenia składowania odpadów w terminie do 21.12.2012 oraz zakończenia rekultywacji w terminie 31.12.2015;**

odprowadzenia odcieków wg warunków pozwolenia wodno-prawnego;

prowadzenia monitoringu;

(decyzja wydana na wniosek i na rzecz PW „Szpakowski”);

- decyzji Prezydenta M. Wałbrzycha z dn. 19.03.2001 udzielającej PW „Szpakowski” warunkowego pozwolenia na użytkowanie składowiska z warunkami jak w decyzji o pozwoleniu na budowę określonymi w punktach 3, 4, 5 i 6;
- decyzji Prezydenta M. Wałbrzycha z dn. 26.06.2002: nr 441/2002 przenoszącej warunkowe pozwolenie na użytkowanie składowiska i nr 449/2002 przenoszącej zatwierdzenie dokumentacji i pozwolenie na budowę z PW „Szpakowski” na firmę „Mo-Bruk”.

W tej sytuacji docelowe przeznaczenie obszaru składowiska pod zielen – w szczególności wobec dopuszczenia czasowego funkcjonowania składowiska do czasu określonego w odpowiednich decyzjach (por. § 26 ust. 1 uchwały) – jest w pełni uzasadnione. Dlatego uwagę odrzucono.

**Uwaga 8 :**

Zmienić § 16 ust. 1 projektu planu poprzez nadanie mu, w miejsce dotychczasowego, brzmienia: „Prowadzenie działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, a w szczególności poprzez prowadzenie składowiska odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, obiektów gospodarowania odpadami, a w szczególności zakładów recyklingu odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne. Dopuszcza się usytuowanie usług jako przeznaczenia uzupełniającego.”

W projekcie planu § 16 ust. 1 brzmi: „W stanie istniejącym w części zainwestowany obszar, na którym zlokalizowano zakład recyklingu przetwarzający odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne - przewidywany do zachowania na warunkach wynikających z wydanych decyzji administracyjnych obowiązujących w dniu wejścia w życie planu. W okresie funkcjonowania zakładu recyklingu oraz po jego ewentualnej likwidacji i zrehabilitowaniu terenu - obszar równorzędnie przeznacza się pod obiekty aktywności gospodarczej. Dopuszcza się sytuowanie usług jako przeznaczenia uzupełniającego.”

Intencję składającego uwagę należy odczytywać w ten sposób (w szczególności po przeanalizowaniu uzasadnienia dołączonego do złożonych uwag), że Mo BRUK nie zgadza się z ustaleniem dotyczącym zachowania zakładu recyklingu „na warunkach wynikających z wydanych decyzji administracyjnych obowiązujących w dniu wejścia w życie planu.”

W procedurze opracowywania mpzp przeanalizowano wybrane decyzje dotyczące zakładu recyklingu, w szczególności;

- decyzję Prezydenta M. Wałbrzycha nr 077/2004 z dn. 17.05.2004 wydaną z wniosku i na rzecz Mo-BRUK’u ustalającą warunki zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania b. lokomotywowni na zakład recyklingu przetwarzający odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne z załącznikiem nr 1 „warunki zabudowy” i załącznikiem nr 2 „część graficzna”;
- decyzję Wojewody Dolnośląskiego z dn. 02.08.2004 zezwalającą Mo-BRUK’owi na prowadzenie na terenie działki nr 26/31 obr. 40 Podgórze działalności w zakresie odzysku odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne pod warunkami określonymi w części II decyzji; **decyzja jest ważna do 30.06.2014** ;
- decyzję Starosty Wałbrzyskiego nr 1659/2004 z dn. 20.12.2004 na rzecz Mo-BRUK’u zatwierdzającą projekt budowlany zakładu recyklingu odpadów i udzielającą pozwolenia na budowę; decyzja dotyczy działek nr 26/31, 26/32 i 26/37 obr. 40 Podgórze. Załącznikami do decyzji były: projekt budowlany, raport oddziaływania na środowisko i 2 inne dokumenty nieznaczące dla prowadzonych prac planistycznych;
- decyzję Starosty Wałbrzyskiego nr 876/2005 z dn. 14.07.2005 o zmianie decyzji nr 1659/2004 zmieniającą projekt budowlany w zakresie projektu zagospodarowania terenu jak w załączniku 1A do tej decyzji.

Z analizy wynikało, że należy się liczyć z zakończeniem funkcjonowania zakładu recyklingu w połowie 2014 r.

Zapis przeznaczenia obszaru 2O,AG – jako zgodny z obecnie obowiązującymi decyzjami odnoszącymi się do funkcjonującego zakładu recyklingu i respektujący uzyskane wcześniej uprawnienia Mo-BRUK’u – jest uzasadniony. Dlatego uwagę odrzucono.

Analogiczne uwagi **9 i 20** :

Zmienić § 16 ust. 2 [uwaga 9] / § 18 ust. 2 [uwaga 20] projektu planu poprzez nadanie mu, w miejsce dotychczasowego, brzmienia: „Wskazane na rysunku planu istniejące budynki i budowle – do zachowania z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontu na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem obszaru.”

W projekcie planu ustępy 2 w paragrafach 16 i 18 brzmią jednakowo: „Wskazane na rysunku planu istniejące budynki i budowle - do zachowania, z dopuszczeniem ich adaptacji na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem obszaru.”

Po przeanalizowaniu całego tekstu uchwały stwierdzono, że w ustaleniach ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem w § 6 ustępy 2 i 3 brzmią: „2. Na obszarze objętym planem nie ogranicza się wysokości projektowanej zabudowy. Wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone zostały dla poszczególnych obszarów w rozdziale 3 uchwały. 3. Dopuszcza się rozbudowy i przebudowy istniejących budynków i budowli wskazanych na rysunku planu jako dopuszczane do zachowania.” Te ustalenia wyczerpują postulaty zgłaszających uwagi dotyczące dopuszczenia różnych form adaptacji istniejącej zabudowy, w tym jej nadbudowywania, rozbudowywania i przekształcania na inne sposoby. Dlatego uwagi odrzucono.

Jednobrzmiące uwagi **10 i 22** :

Zmienić § 22 ust. 1 projektu planu poprzez nadanie mu brzmienia: „istniejąca droga wewnętrzna do zachowania jako jednojezdniowa, dwupasowa”.

W projekcie planu § 22 ust. 1 brzmi: „Istniejąca droga wewnętrzna przewidywana do zachowania jak w stanie istniejącym do czasu zakończenia rekultywacji terenu składowiska odpadów przemysłowych, a docelowo jako droga publiczna - dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.”

W trakcie prac planistycznych uzyskano z Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wałbrzychu informacje, jakie zapisy odnoszą się do służebności gruntowych ustalonych dla nieruchomości w granicach opracowywanych terenów. Stwierdzono, że na działkach drogowych nr 26/40 i 26/29 ustalono służebność przejazdu do działki nr 26/44 (baza Telekomunikacyjnych Konstrukcji Wsporczych). Brak innych służebności przejazdu powoduje, że tak do nieruchomości Starostwa, jak działek prywatnych (działka nr 26/4, d. szyb) i nieruchomości PGL Lasy Państwowe - nie ma dojazdu. Potrzeba przeznaczenia istniejącej drogi wewnętrznej Mo BRUK’u (działki nr 26/40, 38, 26/19 i 26/29 obr. Podgórze 40) na drogę publiczną jest więc uzasadniona i wynika z konieczności zapewnienia dojazdu do działek innych niż działka nr 26/44, w szczególności administrowanych przez Starostę Wałbrzyskiego działek 26/25 i 26/26, prywatnej działki nr 26/61 oraz gruntów leżących we wschodniej części obszaru objętego planem. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego przejęcie gruntów na potrzeby drogi publicznej odbywa się za odszkodowaniem. Należy przy tym zważyć, że plan przewiduje przekształcenie drogi na drogę publiczną dopiero po zakończeniu rekultywacji terenu składowiska odpadów, co powoduje, że nie utrudni to właścicielowi prowadzenia działalności na terenie składowiska. Docelowo przewidziana w planie droga publiczna nie ograniczy dojazdów do zakładu recyklingu. Dlatego uwagi odrzucono.

Jednobrzmiące uwagi **11 i 23** :

Wykreślić § 26 ust. 1 i 2 projektu planu.

W projekcie planu § 26 ust. 1 i 2 brzmi: „1. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego składowiska odpadów przemysłowych do czasu i na warunkach wynikających z obowiązujących w dniu wejścia w życie planu decyzji administracyjnych. 2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania niezagospodarowanych terenów – z zastrzeżeniem ust. 1, § 16 ust. 1 i § 22 ust. 1.”

Składowisko odpadów Mo-BRUK’u działa na podstawie licznych decyzji o różnym charakterze – niektóre z nich przytoczono przy analizie uwagi 7. Konsekwencją respektowania postanowień tych decyzji i nie uwzględnienia uwagi 7 jest konieczność potraktowania funkcjonującego obecnie składowiska odpadów przemysłowych jako przeznaczenia tymczasowego, co wobec art. 15 ust. 2 pkt 11 uopizp wymaga stosownego zapisu w części tekstowej planu. Dlatego uwagi odrzucono.

**Uwaga 12 :**

Uwzględnić uwagi 1 do 11 w załączniku graficznym do uchwały poprzez zmianę oznaczenia nieruchomości (działki jak w kolumnie 5 zestawienia) symbolem 2O,AG.

W projekcie planu w załączniku graficznym do uchwały (na rysunku planu) na nieruchomości Mo BRUK'u wydzielono liniami rozgraniczającymi 4 obszary; 1ZP, 2O,AG, 3U,AG i 8KD.

Zrealizowanie postulatu zawartego tej w uwadze spowodowałoby niezgodność z ustaleniami zaktualizowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, gdzie – zgodnie z obecnie procedowaną zmianą - teren składowiska ma być zrekultywowany i powodowałoby zniknięcie pasa istniejącej drogi wewnętrznej. Konsekwencją nie uwzględnienia uwag 1 do 11 jest nie uwzględnienie uwagi 12.

**Uwaga 13 :**

Zmienić § 18 ust. 1 projektu planu poprzez „dopuszczenie dla terenu oznaczonego symbolem 4AG,Z możliwości lokalizowania na nim składowisk odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, zakładów gospodarowania odpadami, w tym recyklingu, obiektów przemysłowych i produkcyjnych bez ograniczeń czasowych wynikających z aktualnie obowiązujących decyzji administracyjnych”.

W projekcie planu § 18 ust. 1 brzmi: „4AG 1. W stanie istniejącym w części zainwestowany obszar przeznaczony pod obiekty aktywności gospodarczej. Dopuszcza się sytuowanie usług jako przeznaczenia uzupełniającego.”

Uwagę można interpretować w ten sposób, że intencją TKW jest dążenie do nieskrępowanego prowadzenia dalszej działalności związanej z unieszkodliwianiem zużytych słupów telegraficznych. Ale z konstrukcji proponowanego zapisu może wynikać, że TKW liczą się również ze sprzedażą swojej bazy Mo-BRUK'owi, na co wskazywałby postulat dopuszczenia lokalizowania składowiska odpadów niebezpiecznych na obszarze 4AG.

W projekcie planu jest § 26 ust. 2, który stanowi: „Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania niezagospodarowanych terenów - z zastrzeżeniem ust. 1, § 16 ust. 1 i § 22 ust. 1.” Zastrzeżenia te dotyczą: składowiska, zakładu recyklingu i drogi Mo BRUKU'u. Można więc wywieść, że na terenie bazy TKW przeznaczonej docelowo pod aktywność gospodarczą (co wyklucza przerabianie odpadów) czasowo tego rodzaju działalność może być prowadzona. I w odniesieniu do obszaru 4AG nie ma zapisu, że utylizowanie słupów może być prowadzone tylko „na warunkach wynikających z obowiązujących w dniu wejścia w życie planu decyzji administracyjnych”. W projekcie planu nie określono również daty po której TKW winny zakończyć gospodarowanie zużytymi słupami. TKW może więc przedłużać kolejnymi decyzjami prowadzoną działalność.

Przyjmując takie w pełni uprawnione rozumowanie – zapisy mpzp nie powodują konieczności zaprzestania obecnej działalności TKW - uwagi nie uwzględniono.

**Uwaga 14 :**

Zmienić § 19 ust. 1 projektu planu poprzez „dopuszczenie dla terenu oznaczonego symbolem 5AG,Z możliwości lokalizowania na nim składowisk odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, zakładów gospodarowania odpadami, w tym recyklingu, obiektów przemysłowych i produkcyjnych bez ograniczeń czasowych wynikających z aktualnie obowiązujących decyzji administracyjnych”.

W projekcie planu § 19 ust. 1 brzmi: „5AG,Z 1. W stanie istniejącym niezabudowany obszar przeznaczony pod obiekty aktywności gospodarczej i zieleń nieurządzoną, dopuszczając – z zastrzeżeniem ust. 6 - sytuowanie usług jako przeznaczenia uzupełniającego.”

Składając tę uwagę TKW wskazuje na zamiar rozszerzenia w przyszłości działalności związanej z gospodarowaniem odpadami. Nota bene TKW nie zgłaszały tego rodzaju wniosków po otwarciu prac planistycznych.

Intencją Rady Miejskiej Wałbrzycha wyrażoną poprzez zainicjowanie prac planistycznych dla rejonu ul. Małopolskiej było ograniczenie działalności związanej z gospodarowaniem odpadami niebezpiecznymi na tym obszarze przy poszanowaniu wcześniej uzyskanych uprawnień inwestorów.

Zasady kształtowania ładu przestrzennego, wola mieszkańców wyrażona w referendum i władztwo planistyczne gminy uzasadniają nie przeznaczanie nowych obszarów pod funkcje związane z gospodarowaniem odpadami. Dlatego uwagi nie uwzględniono.

**Uwaga 21 :**

Zmienić § 19 ust. 2 projektu planu poprzez nadanie mu brzmienia: „Wskazane na rysunku planu istniejące budynki i budowle – do zachowania z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontu na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem obszaru.”

W projekcie planu § 19 ust. 2 brzmi: „Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru ze wskazanej na rysunku planu drogi 10KDW.”

Zastąpienie obecnego ust. 2 jak w uwadze nie jest zasadne. Ten ustęp reguluje sprawy obsługi komunikacyjnej i powinien być zachowany.

Rozważono uzupełnienie treści regulacji zawartych w § 19 o nowy ustęp, roboczo określony jako 1.a i o brzmieniu jak w uwadze. Na obszarze 5AG,Z na rysunku planu wskazano jeden niewielki obiekt kubaturowy określony w legendzie jako „zabudowa dopuszczana do zachowania”. Wobec przepisów zawartych w projekcie uchwały w § 6 ust. 2 i 3 (por. uzasadnienie do rozpatrzenia uwag 9 i 20) – uzupełnianie treści § 19 o postulowany zapis nie jest uzasadnione. Dlatego uwagi nie uwzględniono.

**Uwaga 24 :**

Zmienić § 5 ust. 2 pkt 1 projektu planu poprzez nadanie mu brzmienia: „O - zagospodarowanie związane z aktywnością gospodarczą, dla których dopuszczenie i ograniczenie określono w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do obszaru 2O,AG w § 16.”

W projekcie planu § 5 ust. 2 pkt 1 brzmi: „U – usługi obejmujące w szczególności wszelkie formy - poza usługami zdrowia - działalności usługowej, w tym obiekty handlowe z wyłączeniem wielkopowierzchniowych, biura, obiekty administracji, obiekty wystawiennicze i targowe oraz usługi rzemiosła wraz z towarzyszącymi im parkingami;”. Czyli zapis w tym punkcie zawiera definicję usług w rozumieniu tego mpzp. Kolejne punkty definiują: zagospodarowanie związane z aktywnością gospodarczą AG (pkt 2) i zakłady gospodarowania odpadami O (pkt 3). Jeżeli – zgodnie z dorozumianą intencją składającego uwagę – nie dopuścić w planie w ogóle i na żadnych warunkach prowadzenia działalności związanych z gospodarowaniem odpadami, to oznaczenie „O” użyte tak w treści uchwały, jak na rysunku planu musiałyby zostać usunięte. Należałoby również zupełnie przekonstruować cały szereg ustaleń tekstowych, a nie zmienić § 5 ust. 2 pkt 1.

Niedopuszczenie do dalszej działalności funkcjonującego zakładu recyklingu albo „niezauważanie” tego zakładu mogłoby skutkować roszczeniami, o których mowa w art. 36 ust. 1 uopizp. Władztwo planistyczne gminy pozwala na tego rodzaju działanie, ale jego podjęcie może mieć poważny wpływ na budżet miasta.

Dlatego uwagi nie uwzględniono.

**Uwaga 25 :**

Zmienić § 16 projektu planu poprzez nadanie mu brzmienia: „2O,AG

1. W stanie istniejącym w części zainwestowany obszar, przeznaczony jest pod usługi i obiekty aktywności gospodarczej z wyłączeniem budowy, przebudowy i rozbudowy zakładów związanych z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami gospodarowania odpadami.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji istniejącego zakładu recyklingu przetwarzającego odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne w oparciu o decyzje administracyjne obowiązujące w dniu wejścia w życie planu.

3. Wskazane na rysunku planu istniejące budynki i budowle - do zachowania, z dopuszczeniem ich adaptacji na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem obszaru.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru ze wskazanej na rysunku planu drogi 8KD.

5. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik zabudowy działek budowlanych – 0,6.

6. Ustala się minimalny dopuszczany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych – 0,2.

Po porównaniu projektu planu z propozycją zawartą w uwadze stwierdzono, że postulowana zmiana dotyczy zastąpienia zapisu § 16 ust. 1, który brzmi: „2O,AG

1. W stanie istniejącym w części zainwestowany obszar, na którym zlokalizowano zakład recyklingu przetwarzający odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne - przewidywany do zachowania na warunkach wynikających z wydanych decyzji administracyjnych obowiązujących w dniu wejścia w życie planu. W okresie funkcjonowania zakładu recyklingu oraz po jego ewentualnej likwidacji i zrehabilitowaniu terenu - obszar równorzędnie przeznaczony pod obiekty aktywności gospodarczej. Dopuszcza się sytuowanie usług jako przeznaczenia uzupełniającego." dwoma nowymi ustępami, zanumerowanymi w uwadze jako 1 i 2.

Szczegółowa analiza brzmienia zapisów w ust. 1 projektu planu i propozycji zawartych w uwadze prowadzi do wniosku, że w ustępie 2 proponowanym w uwadze powtórzono ustalenie zawarte w 1-szym zdaniu § 16 ust. 1 projektu planu. Proponowana zmiana dotyczy więc przede wszystkim docelowego przeznaczenia obszaru, które – wg uwagi – to „usługi i obiekty aktywności gospodarczej z wyłączeniem budowy, przebudowy i rozbudowy zakładów związanych z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami gospodarowania odpadami”, a wg projektu planu to zakład recyklingu oraz „W okresie funkcjonowania zakładu recyklingu oraz po jego ewentualnej likwidacji i zrehabilitowaniu terenu - obszar równorzędnie przeznaczony pod obiekty aktywności gospodarczej. Dopuszcza się sytuowanie usług jako przeznaczenia uzupełniającego.” Ponieważ intencją regulacji planistycznych było dopuszczenie jedynie czasowego (do czasu wygaśnięcia wydanych wcześniej decyzji) funkcjonowania zakładu recyklingu, uznano, że warty rozważenia jest usunięcie z treści ust. 1 projektu planu słowa „równorzędnie”. Intencją jego wcześniejszego użycia było dopuszczenie sytuowania na obszarze 2O,AG zakładów aktywności gospodarczej jeszcze w okresie funkcjonowania zakładu recyklingu, ale – jak wskazuje złożenie uwagi – jego użycie może budzić wątpliwości co do docelowych dopuszczanych funkcji obszaru.

Dlatego postanowiono uwzględnić uwagę w części i zgodnie z art. 17 ust. 13 uopizp wprowadzić do projektu planu zmianę, która nie wymaga ponawiania uzgodnień dokumentacji planu.

Po zmianie § 16 ust. 1 projektu planu uzyskał brzmienie:

„W stanie istniejącym w części zainwestowany obszar, na którym zlokalizowano zakład recyklingu przetwarzający odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne - przewidywany do zachowania na warunkach wynikających z wydanych decyzji administracyjnych obowiązujących w dniu wejścia w życie planu. W okresie funkcjonowania zakładu recyklingu na obszarze dopuszcza się sytuowanie obiektów aktywności gospodarczej i usług. Po ewentualnej likwidacji zakładu i zrehabilitowaniu terenu - obszar w całości przeznaczony pod obiekty aktywności gospodarczej z dopuszczeniem sytuowania usług jako przeznaczenia uzupełniającego.”

W listopadzie 2011 r. br. zakończono prace planistyczne przygotowując równocześnie ostateczną edycję dokumentacji planu, zbiór dokumentów przesyłanych Wojewodzie Dolnośląskiemu dla stwierdzenia zgodności uchwały planistycznej z prawem oraz dokumentację planu do publikacji w dzienniku urzędowym województwa. Zgodnie z wymaganiami ustawowymi plan stanie się prawomocny po podjęciu przez Radę uchwały, zakończeniu badania prowadzonego przez Wojewodę oraz po 14 dniach od daty dziennika urzędowego województwa, w którym plan będzie opublikowany. Plan – w części tekstowej i graficznej – podlega również publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami zaktualizowanego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha”.

**Podsumowanie, o którym mowa w art. 55 ust. 3 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.).**

1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Uwarunkowania środowiskowe pozwalają na zgodne z ustaleniami planu zagospodarowanie obszaru objętego pracami planistycznymi. Proponowane rozwiązania planistyczne są zgodne z „Programem ochrony środowiska dla m. Wałbrzych na lata 2010-2014 z perspektywą do roku 2018”, w szczególności w odniesieniu do określonych w programie priorytetów: zapobieganie się rozprzestrzeniania zabudowy na tereny cenne przyrodniczo, rewitalizacja zdegradowanych terenów poprzemysłowych, zmniejszanie ładunku zanieczyszczeń odprowadzanych do wód, ograniczanie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz wspieranie działań w celu redukcji emisji gazów cieplarnianych.

Prognoza wskazuje w rozdziale 10.3 na 2 najistotniejsze problemy ochrony środowiska odnoszące się do opracowanego obszaru. Pierwszym jest degradacja terenu w rejonie składowiska odpadów, które wg mpzp ma zostać zrehabilitowane i przeznaczone pod zielenią urządzoną. Z kolei uciążliwości komunikacyjne odczuwane

przez mieszkańców ul. Małopolskiej powodowane przez ciężki transport obsługujący istniejące: składowisko i zakład recyklingu mogą być w planie jedynie ograniczone poprzez ustalenia dot. tymczasowego charakteru lokalizacji tych funkcji. Ulice: Małopolska i Górnicza leżą poza obszarem objętym planem. Na rysunku prognozy wskazano pożądane – wg autorów prognozy - przeniesienie ruchu ciężkiego na ul. Górnica, po jej stosownej przebudowie i włączeniu do ul. Sikorskiego.

W granicach planu nie ma terenów ani obiektów objętych indywidualnymi formami ochrony przyrody. Na tym obszarze nie występują również grunty wymagające uzyskania tzw. zgód rolnych i leśnych. Realizacja zespołu zainwestowania w rejonie objętym planem nie będzie powodowała oddziaływań na obszary chronione, w szczególności należące do systemu NATURA 2000 - ze względu na lokalizację planowanych inwestycji w znacznym oddaleniu od ich granic oraz ze względu na charakter i skalę przewidywanych oddziaływań.

## 2. Opinie RDOŚ i PPIS.

W procedurze opracowywania planu projekt uchwały Rady Miejskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przesłano do zaopiniowania i uzgodnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i do Państwowego Inspektora Sanitarnego.

PPIS zaopiniował dokumentację planu pozytywnie, bez uwag,

RDOŚ nie przesłał swojego stanowiska w ustawowym terminie. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest to równoznaczne z zaopiniowaniem dokumentacji bez uwag.

## 3. Zgłoszone uwagi i wnioski

Po obwieszczeniu o otwarciu prac planistycznych firma Mo-Bruk zgłosiła wniosek o utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu, który rozpatrzono negatywnie jako niezgodny z ustaleniami aktualizowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W trakcie wyłożenia dokumentacji do publicznego wglądu i po upływie ustawowo określonego czasu od dnia zakończenia okresu wyłożenia – do projektu uchwały zgłoszono 2 uwagi, o rozstrzygnięciu których mowa w załączniku nr 5 do uchwały.

Zgłoszono również 4 uwagi odnoszące się do dokumentacji prognozy oddziaływania na środowisko. Uwag tych – zestawionych w odpowiednim wykazie – Prezydent Miasta nie uwzględnił. Treść uwag i uzasadnienie ich odrzucenia – poniżej.

- 1) Uzupełnić „opis o informację o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami (zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o ochronie) poprzez odniesienie się do dokumentacji planistycznej województwa, a to wojewódzkiego planu zagospodarowania przestrzennego, dokumentacji określającej główne kierunki działania województwa, powiatu i gminy w zakresie gospodarki odpadami i ochrony środowiska.”

Informacje o zawartości i głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami zawiera rozdział 5 prognozy. Ustawa określająca zakres prognozy nie definiuje dokumentów, powiązania z którymi należy przedstawiać, uznano więc za wystarczające powołanie na uchwały Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia zmian studium i planu.

- 2) Sporządzić „streszczenie w języku niespecjalistycznym prognozy oddziaływania na środowisko (w oparciu o art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. e ustawy o ochronie).”

Przedmiotowa prognoza zawiera streszczenie w języku niespecjalistycznym, które stanowi rozdział 1 prognozy. W streszczeniu zawarty został ogólny opis prognozy, krótka charakterystyka terenu objętego pracami planistycznymi, ustalenia planistyczne oraz potencjalne zmiany środowiska w wyniku realizacji ustaleń planu. W streszczeniu nie ma sformułowań o charakterze naukowym lub ściśle branżowym, które mogłyby nie spełniać wymogu języka niespecjalistycznego. Zakres streszczenia nie jest określony szczegółowo w żadnym akcie prawnym. Nieprawdziwym jest więc następujące stwierdzenie w piśmie firmy Mo-bruk S.A.: „brak streszczenia ustaleń prognozy w języku niespecjalistycznym należy zatem uznać za poważne uchybienie” ponieważ streszczenie to zostało sporządzone.

- 3) Dokonać „opisu stanu środowiska danego terenu (zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy o ochronie) poprzez wyczerpujące przeprowadzenie obserwacji fauny i flory obszaru objętego dokumentami planistycznymi.”

Opis stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym oddziaływaniem, zawiera rozdział 4 prognozy. Zakres informacji dostosowano do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu (zgodnie z art.52 ww. ustawy).

Podstawowym źródłem tych informacji było opracowanie ekofizjograficzne sporządzone wcześniej dla miasta Wałbrzych. W art. 72 ust 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2001 Nr 62 poz. 627. z późn. zm) powołuje się normę postępowania nakazującą, aby wymagania zapewniające realizację zasady zrównoważonego rozwoju w planowaniu przestrzennym formułować na podstawie informacji o środowisku zawartych w dokumentacji zwanej opracowaniem ekofizjograficznym. Rodzaj i zakres tych opracowań został określony w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. 2002 Nr 155 poz. 1298). Wykorzystanie opracowania ekofizjograficznego do celów sporządzenia prognozy jest więc wskazane i konieczne – nie stanowiło ono jednak (jak stwierdzono w piśmie firmy Mo BRUK) wyłącznego materiału, na którym oparli się autorzy prognozy.

Informacje zawarte w ekofizjografii zostały uzupełnione i uaktualnione podczas wizji terenowej przeprowadzonej przez autorów prognozy oraz w oparciu o m.in. wyniki monitoringu poszczególnych komponentów środowiska wykonane przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, mapy terenu (topograficzną, ewidencyjną, geologiczną, ortofotomapę), inwentaryzacje przyrodnicze oraz prognozy i raporty dla innych, wcześniej przyjętych dokumentów powiązanych z projektem planu. Wykaz wykorzystanych materiałów zawiera ostatni rozdział prognozy.

W prognozie rzeczywiście nie podano dokładnej daty wizji terenowej, gdyż uznano to za informację nieistotną. Dla terenów o takim stopniu antropogenizacji środowiska nie prowadzi się szczegółowych monitoringu florystycznych i faunistycznych, wystarczająca jest analiza aktualnych zdjęć lotniczych i literatury – a następnie weryfikacja miejsc potencjalnie wysokich walorach przyrodniczych poprzez jednorazową wizję terenową.

- 4) Określić cele „ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiskowe zostały uwzględnione podczas opracowania dokumentu (zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy o ochronie) poprzez odniesienie się do zagadnień związanych z gospodarowaniem odpadami i unieszkodliwianiem odpadów wynikających z zapisów prawa o charakterze wspólnotowym.”

Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm) określa, iż prognoza określa, analizuje i ocenia: „cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu”. Wymóg ten został zrealizowany w podrozdziałach 10.2 (Cele ochrony środowiska ustanowione w innych dokumentach oraz sposób ich uwzględnienia w planie) i 10.3 (Istniejące problemy ochrony środowiska oraz sposób ich uwzględnienia w planie) prognozy. W podrozdziale 10.2 przeprowadzono analizę zgodności ustaleń projektu planu z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym i krajowym, biorąc pod uwagę zapisy Polityki Ekologicznej Państwa (PEP) na lata 2009÷2012 przyjętej uchwałą Sejmu RP z dnia 22 maja 2009 roku. Planowane w tym dokumencie działania w obszarze ochrony środowiska w Polsce wpisują się w priorytety ustalone w skali Unii Europejskiej.

Ponadto Prezydent Miasta rozstrzygając uwagi zgłoszone do prognozy zważył, co następuje:

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko określony jest w artykule 51 ust. 2 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. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm). Zgodnie z tą ustawą, dodatkowe wymagania jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko, może określić w drodze rozporządzenia minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, jednak do dnia dzisiejszego rozporządzenie takie nie zostało opublikowane.

Zgodnie z art. 53 ww. ustawy organ opracowujący projekt planu, uzgadnia z właściwymi organami (regionalną dyrekcją ochrony środowiska oraz powiatowym inspektorem sanitarnym – art. 57 i 58) zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie takie nastąpiło.



Prognoza środowiskowa była procedowana zgodnie z wymaganiami ustawowymi. Kompetentne instytucje – w szczególności Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny i Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska – nie kwestionowały ani jej problematyki, ani kompletności czy dokładności

#### 4. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Realizacja ustaleń planu nie będzie powodowała oddziaływań transgranicznych.

#### 5. Monitoring

Dla poszczególnych inwestycji możliwych do zlokalizowania na obszarze objętym planem szczegółowe analizy oddziaływania na środowisko będą sporządzane przy opracowywaniu raportów oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko - dokumentacji wymaganych w procedurze starań o pozwolenia na budowę. W raportach mogą być ustalone i uzgodnione z odpowiednimi organami: zakresy, częstotliwości i sposoby prowadzenia monitoringu skutków realizacji tych inwestycji.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/181/2011

Rady Miejskiej Wałbrzycha

z dnia 28 listopada 2011 r.

Zalacznik1.pdf