

UCHWAŁA NR XXVIII/232/12
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 29 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego
w rejonie ulic Świętego Józefa-Kosteckiego 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 X/58/11 z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Świętego Józefa - Kosteckiego w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że projekt 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., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Świętego Józefa - Kosteckiego 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,
 - 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,
 - l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 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, przebiegi linii zabudowy, lokalizacje dopuszczanych wjazdów, oznaczenia wydzielonych terenów oraz przebieg granicy obszaru objętego planem.

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

§ 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 terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi. Wyznaczono tereny o jednym, przesądzonym przeznaczeniu podstawowym oraz teren, który jest przeznaczany pod dwie lub więcej funkcji (alternatywnie lub łącznie, wg ustaleń szczegółowych). Przeważające przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia określają ogólne i 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 wydzielenia J.3.5, dla którego studium stanowi: „Uwarunkowania rozwoju - Teren częściowo zdegradowany, a w części nieużytkowany. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Wymagane działania restrukturyzacyjne i rehabilitacyjne. Możliwość wprowadzenia funkcji usługowo-produkcyjnej.” z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m².

2. Przeznaczenia terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi to:

- 1) AG – zagospodarowanie związane z aktywnością gospodarczą obejmujące w szczególności: wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m², stacje paliw, parkingi, obiekty produkcyjne i magazynowe, hurtownie, składy, bazy, zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych, z wyłączeniem wszelkiego typu zakładów związanych z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami gospodarowania odpadami;
- 2) ZP – tereny zieleni urządzonej, dla których dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do terenu AG,ZP w § 15;
- 3) KDZ – teren drogi publicznej – ulicy zbiorczej;
- 4) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m² na terenie oznaczonym symbolem AG,ZP.

4. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w żadnej formie ani żadnych obiektów i urządzeń chronionych przed hałasem.

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, w szczególności dotyczących odległości od dróg i sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

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

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

3. 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.

4. Wymaga się, aby projekty elementów informacji wizualnej i reklamy umieszczane na budynkach i budowlach usytuowaniem, kolorystyką i gabarytami odpowiadały charakterowi zabudowy, na której 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 wartościowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczania drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniem mechanicznym.

5. Na wszystkich terenach 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. Ustala się zakaz eksploataowania i wywożenia poza obręb nieruchomości mułów węglowych zgromadzonych na składowisku na działce nr 10/27 obr. Sobięcin 31.

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

8. 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 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.).

2. Na obszarze objętym planem nie ma stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych, ani 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 terenów.

§ 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz 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 zainwestowywanych terenów z ul. Kosteckiego i od południa – jak na rysunku planu, wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji innych wjazdów – z wykluczeniem zjazdów od ul. Św. Józefa - pod warunkiem uzyskania stosownych zgód administratorów dróg lub właścicieli terenów sąsiednich. Dopuszcza się realizowanie nie wskazanych 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 wytyczanie szlaków lub/i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających wszystkich dróg.

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 m2 pow. użytkowej;

2) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (pocztą, biura wysyłkowe) – 1 mp/ 20 - 30 m2 pow. użytkowej;

- 3) sklepy do 700 m² pow. użytkowej – 1 mp/ 30 - 50 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep;
- 4) sklepy powyżej 700 m² pow. użytkowej - 1 mp/ 10 - 30 m² pow. użytkowej;
- 5) zakłady produkcyjne, hurtownie, bazy, inne przedsiębiorstwa – 1 mp/ 50 - 70 m² pow. użytkowej lub 1 mp/ na 3 osoby zatrudnione;
- 6) magazyny, place magazynowe, składy – 1 mp/ 120 m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 7) place wystawowe i targowe – 1 mp/ 80 - 100 m² pow. użytkowej lub 1 mp/ na 1 osobę zatrudnioną;
- 8) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/ 1 stanowisko napraw;
- 9) 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 i w pasach terenu szerokości 10 m od linii rozgraniczających teren AG,ZP dopuszcza się prowadzenie nowych sieci magistralnych.

3. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. 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 - wg technicznych warunków przyłączenia wydanych przez administratora systemu.

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 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. AG,ZP

1. Wymagający rekultywacji – z zastrzeżeniem § 7 ust. 6 uchwały - teren istniejącego składowiska kopalnianych odpadów poftlotacyjnych przeznaczony do restrukturyzacji i rehabilitacji poprzez zagospodarowanie na cele związane z aktywnością gospodarczą lub/i zielenią urządzoną.

2. Dopuszczane formy wykorzystania terenu przeznaczanego na cele związane z aktywnością gospodarczą (AG) określono w § 5 ust. 2 pkt 1 uchwały.

3. Na terenach zieleni urządzonej (ZP) dopuszcza się realizowanie nasadzeń zieleni wysokiej, krzewów i zieleni niskiej, sytuowanie obiektów małej architektury i komunalnej infrastruktury technicznej, sytuowanie boisk albo innych sportowych lub/i rekreacyjnych obiektów terenowych lub kubaturowych, w szczególności szatni, obiektów socjalnych, obiektów gastronomicznych lub/i zadaszeń urządzeń terenowych.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejącego odcinka bocznic kolejowej – jak w stanie istniejącym lub likwidację bocznic lub przedłużenie bocznic i realizowanie innych urządzeń związanych z transportem kolejowym.

5. Ustala się warunek zachowania najwartościowszych istniejących zespołów zieleni wysokiej i obowiązek zrealizowania nasadzeń nowych grup drzew o charakterze zieleni izolacyjnej i krajobrazowej.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczanych na cele inne niż obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji – 3.000 m².

7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu odnoszące się do powierzchni działek budowlanych:

- 1) zainwestowanie kubaturowe może być sytuowane w granicach określonych na rysunku planu przebiegami nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4;
- 2) nie ogranicza się charakteru i rodzaju pokrycia dachów w projektowanej zabudowie;
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 5) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy i liczby miejsc postojowych zawarto odpowiednio w § 6 ust. 2 i w § 13 ust. 7.

8. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu: od strony ul. Kosteckiego (KDZ) – w miejscu wskazanym na rysunku planu oraz od południa, z terenu działki nr 10/65.

9. Ustalenia dotyczące istniejącej i projektowanej zieleni zawarto w § 5 ust. 5 i w § 7 ust. 4 i 5.

§ 16. KDZ Ulica Kosteckiego - miejski odcinek drogi powiatowej nr 3397D. Ulica zbiorcza jednojezdniowa, dwupasowa - do zachowania jak w stanie istniejącym.

§ 17. KDW Ulica Św. Józefa - odcinek istniejącej drogi wewnętrznej do zachowania jako droga jednojezdniowa, dwupasowa - jak w stanie istniejącym. **Rozdział 4.**

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 18. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono terenów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczanych pod zabudowę inną niż obiekty infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek, o których mowa w punkcie 1 - 20 m;
- 3) ustala się, że kąt zawarty pomiędzy granicą nowo wydzielanej działki budowlanej a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 45 stopni.

§ 19. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania niezagospodarowanych terenów.

2. Na terenie AG,ZP na niezabudowanych terenach mogą być czasowo lokalizowane w szczególności: parkingi, nieuciążliwe obiekty gospodarcze oraz obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej.

§ 20. 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.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

**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 niezainwestowany. Ulica Kosteckiego jest wyposażona w sieci infrastruktury technicznej. Wzdłuż ul. Św. Józefa biegnie sieć gazowa i linie EE SN.

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 na terenie AG,ZP.

3. Wydatki związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych 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, na warunkach określonych odpowiednio przez operatorów tych systemów.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/232/12
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 29 marca 2012 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 28 grudnia 2011 r. do 27 stycznia 2012 r. oraz w czasie 14 dni po okresie wyłożenia do dokumentacji projektu planu uwagi zgłosiła Kancelaria Prawna Joanna Lemańska, ul. Cystersów 13A/1, 31-553 Kraków działająca w imieniu Mo-Bruk S.A. Uwagi 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 uwzględniać.

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Św. Józefa - Kosteckiego w Wałbrzychu

Rada Miejska Wałbrzycha podejmując w dniu 31 marca 2011 r. uchwałę Nr X/58/11 o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp, plan) obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Św. Józefa – Kosteckiego w Wałbrzychu wyraziła wolę ustalenia zasad zagospodarowania tego obszaru, a w szczególności dla określenia kierunków przekształceń i rekultywacji terenów pokopalnianych oraz docelowych funkcji poszczególnych terenów. W uzasadnieniu do uchwały przytoczono wyniki analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha – proponowane przeznaczenie terenów objętych planem będzie zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w suikzpz.

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 wydzielenie określone w części kierunkowej tego dokumentu jako J.3.5. Ustalenia dla tego obszaru to:

	Uwarunkowania rozwoju	Kierunki zagospodarowania przestrzennego
J.3.5.	Teren częściowo zdegradowany, a w części nieużytkowany.	Wymagane działania restrukturyzacyjne i rehabilitacyjne. Możliwość wprowadzenia funkcji usługowo-produkcyjnej.

Na w/w obszarze studium dopuszcza lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m².

Procedura planistyczna rozpoczęła się w czerwcu 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 nie zgłoszono wniosków w sprawach indywidualnych.

Po zakończeniu prac inwentaryzacyjnych i analitycznych opracowano projekt planu, w którym - zgodnie z ustaleniami studium – istniejące składowisko odpadów poftotacyjnych przeznaczono na szeroko rozumiane inwestycje z zakresu aktywności gospodarczej lub tereny zieleni urządzonej (alternatywnie lub łącznie)

Zainwestowanie określone w projekcie planu – rekultywacja techniczna składowiska mułków - może być zgodnie z projektem planu kontynuowana dwojako. Albo poprzez rekultywację biologiczną albo cały obszar lub jego część może być wykorzystywany na cele inwestycyjne. W tym drugim przypadku w grę wchodzi sytuowanie w rejonie ul. Kosteckiego obiektów usługowych, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej – w szczególności parkingów towarzyszących usługom lub np. zespołów garaży albo nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, składowych lub/i magazynowych. Wszystkie tego rodzaju kategorie użytkowania terenu określono jako „aktywności gospodarcze”, przy czym wykluczono lokalizowanie na opracowywanym obszarze wszelkiego typu zakładów związanych z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami gospodarowania odpadami.

Istotnym ustaleniem planu jest warunek zachowania wartościowych zespołów zieleni wysokiej i ewentualne wprowadzenie nowych zasadzeń – zieleń w granicach opracowywanego mpzp pełni rolę izolacyjną osłaniając zabudowę mieszkaniową Sobieciną od oddziaływań koksowni „Victoria”.

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 28 grudnia 2011 r. do 27 stycznia 2012 r i po upływie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – do dokumentacji planu uwagi zgłosiła Kancelaria Prawna Joanna Lemańska, ul. Cystersów 13A/1, 31-553 Kraków działająca w imieniu Mo-Bruk S.A. Uwagi ponumerowane od 1 do 13 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 przedstawiono 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.

Uwaga 1 :

Dla nieruchomości Mo-Bruk zmienić przeznaczenie z dotychczas planowanego „AG,ZP” na „AG,OP” – „zagospodarowania związane a aktywnością gospodarczą obejmujące w szczególności: wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m², stacje paliw, parkingi, obiekty produkcyjne i magazynowe, hurtownie, składy, bazy, zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych”, „**tereny obiektów gospodarowania odpadami i mulami węglowymi w zakresie odzysku i recyklingu z dopuszczeniem obiektów produkcji energii, z wyłączeniem składowania odpadów**”. W stosunku do projektu planu proponowane ustalenia funkcjonalne różnią się tym, że na terenach aktywności gospodarczej (AG) nie zawierają zakazu sytuowania „wszelkiego typu zakładów związanych z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami gospodarowania odpadami” oraz w miejsce alternatywnej funkcji „tereny zieleni urządzonej” (ZP) zaproponowano „tereny obiektów gospodarowania odpadami i mulami węglowymi w zakresie odzysku i recyklingu z dopuszczeniem obiektów produkcji energii, z wyłączeniem składowania odpadów” (OP).

Wielokrotnie i na różnych forach radni Rady Miejskiej Wałbrzycha uznawali za sprzeczne z interesami mieszkańców miasta zlokalizowanie w rejonie ul. Kosteckiego kolejnego zakładu gospodarki odpadami. Dla ustalenia zasad zagospodarowania tego terenu otwarto prace planistyczne – ustalenia planu miejscowego mają uniemożliwić realizację tego rodzaju funkcji na tym terenie. Dlatego uwagi nie uwzględniono.

Wśród zgłoszonych uwag uwaga 1 jest najdalej idąca. Jej przyjęcie – co postuluje zgłaszający – rodzi konieczność dokonania szeregu zmian z zapisach uchwały (w tekście i na rysunku planu). O tych zmianach jest mowa w uwagach szczegółowych, nr (wg wykazu): **3, 7, 9, 10, i 13**.

Odrzucenie uwagi 1 jest automatycznie odrzuceniem uwag szczegółowych nr 3, 7, 9, 10 i 13.

Uwaga 2 :

Uwaga odnosi się do § 5 ust. 2 pkt 1, gdzie w projekcie planu na terenach AG wykluczono możliwość sytuowania „wszelkiego typu zakładów związanych z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami gospodarowania odpadami”. Składający uwagę wnosi, aby to wyliczenie zastąpić słowami „składowisk odpadów”, czyli jego intencją jest zakazanie na terenach aktywności gospodarczej lokalizowania składowisk, a dopuszczenie innych aktywności związanych z gospodarowaniem odpadami, co nb nie znajduje potwierdzenia w brzmieniu uwagi ogólnej (1). Tak dorożumianą intencję potwierdza również brzmienie czwartego akapitu uzasadnienia złożonego wraz z uwagami.

Odrzucenie uwagi 1 i obecne brzmienie zapisu zawartego w § 5 ust. 2 pkt 1 zapewniają, że na terenach AG nie mogą być sytuowane składowiska odpadów. Dlatego uwagi nie uwzględniono.

Uwaga 4 :

Uwaga odnosi się do § 5 ust. 2 pkt 3, gdzie w projekcie planu nie użyto oznaczenia „ZP” (w tym punkcie jest mowa o drodze publicznej KDZ). Jest to w naszej ocenie pomyłka i zgłaszającemu uwagę mogło chodzić o § 5 ust. 3: „Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m² na terenie oznaczonym symbolem AG,ZP”.

W takiej sytuacji odrzucenie uwagi 1 jest automatycznie odrzuceniem tej uwagi szczegółowej.

Uwaga 5 :

Składający uwagę wnosi o nie zakazywanie eksploatacji i wywożenia mulów węglowych poza obszar objęty planem.

Mo-Bruk nie posiada decyzji zezwalających na tego rodzaju działalność na działce nr 10/27. Intencję władz Wałbrzycha - ograniczenie możliwości rozwoju funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami - wyjaśniono przy uzasadnieniu odrzucenia uwagi 1. Dlatego również tej uwagi nie uwzględniono.

Uwaga 6 :

W uwadze wnosi się o wykreślenie § 7 ust. 7 projektu planu, gdzie zawarto wymaganie "aby ewentualne uciążliwości - w zakresie określonym w przepisach prawa powszechnego i odpowiednich decyzjach - związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanego zainwestowania nie wykraczały poza granice nieruchomości należących do inwestorów".

W złożonym do uwag uzasadnieniu w akapicie drugim składający uwagę stwierdza: „Niemożliwym jest zatem funkcjonowanie instalacji zagrażającej zdrowiu i życiu ludzi w związku z emitowaniem nadmiernej ilości niedozwolonych i szkodliwych substancji”. Niejasnym jest zatem, dlaczego ustalenie w § 7 ust. 7 jest kwestionowane.

Uwagi nie uwzględniono.

Uwaga 8 :

Uwaga odnosi się do § 14 ust. 12, gdzie ustalono zasady postępowania z odpadami – w tym niebezpiecznymi - ewentualnie wytwarzanymi na terenach aktywności gospodarczej.

Jest to zapis uzasadniony – może odnosić się np. do substancji ropopochodnych z separatorów instalowanych na parkingach i placach manewrowych. Nie ma uzasadnienia, dla jego usunięcia z treści uchwały. Dlatego uwagi nie uwzględniono.

Uwaga 11 :

Brzmienie § 15 ust. 3, o zmianę którego wnosi się w uwadze, jest konsekwencją dopuszczenia zagospodarowania terenu AG_ZP zielenią urządzoną. Przy takiej funkcji terenu zapis: „dopuszcza się realizowanie nasadzeń zieleni wysokiej, krzewów i zieleni niskiej, sytuowanie obiektów małej architektury i komunalnej infrastruktury technicznej, sytuowanie boisk albo innych sportowych lub/i rekreacyjnych obiektów terenowych lub kubaturowych, w szczególności szatni, obiektów socjalnych, obiektów gastronomicznych lub/i zadaszeń urządzeń terenowych.” jest uzasadniony. Dlatego uwagi nie uwzględniono.

Uwaga 12 :

Uwaga odnosi się do dopuszczanych sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Wolą właściciela nieruchomości jest czy i w jakim zakresie wykorzysta możliwości, których ramy określono w kwestionowanym ustępie. Nie ma uzasadnienia dla wykreślenia z projektu planu tych postanowień – dlatego uwagi nie uwzględniono.

W dniu 27 lutego 2012 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 nie naruszają ustaleń „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. Wałbrzycha na lata 2010-2014 z perspektywą do roku 2018”, w szczególności w odniesieniu do określonych w programie priorytetów: rewitalizacja zdegradowanych terenów przemysłowych i ograniczanie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

W prognozie omówiono w rozdziale 2.3 potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń planu, w szczególności możliwość usytuowania w rejonie ul. Kosteckiego zakładu produkcji carbomixu.

W granicach planu nie ma terenów ani obiektów objętych indywidualnymi formami ochrony przyrody. Na tym obszarze nie występują również grunty wymagające uzyskania tzw. zgód leśnych. Realizacja

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 przedstawił opinii w ustawowym terminie, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy opisz jest opinią bez uwag. W opinii przesłanej po terminie RDOŚ zaopiniował dokumentację planu pozytywnie, zgłaszając postulat uzupełnienia rozdziału 6 prognozy środowiskowej.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski

Po obwieszczeniu o otwarciu prac planistycznych nie wpłynęły wnioski w sprawach indywidualnych.

W trakcie wyłożenia, które trwało w okresie od 28 grudnia 2011 r. do 27 stycznia 2012r. i po upływie wyznaczonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – do projektu planu zgłoszono uwagi rozstrzygnięte zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do wyłożonej do publicznego wglądu wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko uwag nie zgłoszono.

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 ewentualnie 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.