

**UCHWAŁA NR LVIII/593/2014  
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 20 lutego 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego  
w rejonie ulic Małopolskiej i Górniczej 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 dnia 23 maja 2013 r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XLIII/388/13 z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Małopolskiej i Górniczej 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., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

**§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Małopolskiej i Górniczej w Wałbrzychu**, zwany dalej planem. Granice obszaru objętego uchwałą biegną wzdłuż terenów kolejowych, zachodnich granic działek nr 26/37 i 26/30 oraz południowych granic działek nr 26/35, 26/25, 26/26 i 49 (obr. Podgórze 40) – jak na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

**§ 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

**§ 3. 1.** Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy, przebiegi linii zabudowy, oznaczenia terenów oraz przebieg granicy obszaru objętego planem.

2. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów 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 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 tereny, które są przeznaczane pod dwie funkcje (wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały). Przeważające przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. Funkcje dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia określają szczegółowe ustalenia tekstowe.

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

4. 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 wydzielen na planszy „Struktura funkcjonalno-przestrzenna”: „tereny zdegradowane podlegające rekultywacji” i „strefa produkcyjno-składowa i usług produkcyjnych”, dla których ustalono kierunki zagospodarowania przestrzennego w części „Problematyka realizacyjna”: „utrzymanie zieleni wysokiej oraz rekultywacja pozostałej przestrzeni” (K.4.2.), „teren przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych” (K.4.3.) z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m<sup>2</sup> i „rekultywacja poprzez nasadzenie zieleni wysokiej” (K.4.4.).

2. Przeznaczenia terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi to:

- 1) U – usługi obejmujące wszelkie formy – poza usługami zdrowia i oświaty – działalności usługowej, w tym, biura, obiekty administracji, obiekty wystawiennicze i targowe oraz usługi rzemiosła wraz z towarzyszącymi im parkingami;
- 2) AG – zagospodarowanie związane z aktywnością gospodarczą, w tym: 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 terenu 2O,AG w § 16;
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej, dla których dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do terenu 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 nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w żadnej formie.

4. 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 dotyczących odległości od terenów kolejowych, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2.

5. Na wszystkich terenach – z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 – dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, 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 przekształcania istniejącego zainwestowania oraz określono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów.

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

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. Na terenach oznaczonych symbolem Z nie dopuszcza się sytuowania budynków.

5. 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.

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 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.

6. Wymaga się, aby ewentualne emisje związane z realizacją i funkcjonowaniem istniejącego i projektowanego zainwestowania – z wyłączeniem dróg – nie powodowały przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa poza granicami 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 terenie 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 odrębnych.

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 przestrzeniach publicznych nie dopuszcza się sytuowania obiektów kubaturowych.

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.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

1. Na obszarze objętym planem nie ogranicza się wysokości projektowanej zabudowy, dopuszczając wszelkie formy dachów.

2. Nie ogranicza się gabarytów projektowanej zabudowy.

3. Wskaźniki zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 uchwały.

4. Minimalne liczby miejsc postojowych ustalono w § 13 ust. 6 uchwały.

#### **§ 11.**

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

1. 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.

2. Cały obszar objęty planem leży w granicach złoża węgla kamiennego „Wałbrzych” udokumentowanego w kategoriach A + B + C1 + C2.

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

#### **§ 12.**

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

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały w § 5 do 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 wydzielania 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. Ustala się ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

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

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



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

6. 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 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 2) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (poczta, biura wysyłkowe) – 1 mp/ 20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 3) sklepy do 700 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – 1 mp/ 30 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 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 odwiedzających;
- 6) korty tenisowe – 3 mp/ 1 kort + 1 mp/ 10 odwiedzających;
- 7) kręgielnie – 1 mp/ 1 tor;
- 8) zakłady produkcyjne, hurtownie, bazy, inne przedsiębiorstwa – 1 mp/ 50 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 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 komunalne należy odprowadzać do systemu sieci kanalizacyjnych.

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

7. Dopuszcza się ogrzewanie obiektów kubaturowych w sposób respektujący przepisy prawa w zakresie dopuszczalnych emisji.

8. Zaopatrzenie w gaz – z projektowanej rozdzielczej sieci gazowej.

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.

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, jeżeli nie koliduje to z określonymi na rysunku planu przebiegami linii zabudowy.

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

12. Odpady wytwarzane na terenach objętych planem winny być gromadzone w sposób zabezpieczający środowisko przed zanieczyszczeniami, a następnie zagospodarowywane zgodnie z przepisami prawa.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 15. 1ZP**

1. Teren przeznaczony pod zieleni urządzoną.

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

3. Na całym terenie 1ZP dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli o lekkich konstrukcjach, w szczególności szatni i zadaszeń (np. kortów tenisowych).

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu ze wskazanych na rysunku planu dróg: 16KDW i 17KDW.

5. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 0,1.

6. Ustala się minimalny dopuszczany udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70 %.

##### **§ 16. 2O,AG**

1. Teren istniejącego zakładu recyklingu przetwarzającego odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne – do zachowania. Na terenie 2O,AG dopuszcza się sytuowanie obiektów aktywności gospodarczej.

2. Na całym terenie dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli.

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

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu ze wskazanej na rysunku planu drogi 14KDD.

5. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 0,6.

6. Ustala się minimalny dopuszczany udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

##### **§ 17. 3U,AG**

1. W stanie istniejącym w części zainwestowany teren przeznaczony pod usługi i różne formy 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 przeznaczeniami terenu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu ze wskazanej na rysunku planu drogi 17KDW.

4. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 0,6.

5. Ustala się minimalny dopuszczany udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

6. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 17KDW określono na rysunku planu w odległości od 5 do 6 m od północnej linii rozgraniczającej drogi.

##### **§ 18. 4AG**

1. W stanie istniejącym w części zainwestowany teren przeznaczony pod różne formy 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 terenu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu ze wskazanej na rysunku planu drogi 17KDW.

4. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 0,6.

5. Ustala się minimalny dopuszczany udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

6. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 17KDW określono na rysunku planu w odległości od 6 do 17 m od linii rozgraniczającej drogi.

#### **§ 19. 5AG**

1. W stanie istniejącym niezabudowany teren przeznaczony pod różne formy aktywności gospodarczej, z dopuszczeniem sytuowania usług jako przeznaczenia uzupełniającego.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu ze wskazanej na rysunku planu drogi 17KDW.

3. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 0,6.

4. Ustala się minimalny dopuszczany udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

5. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 17 KDW określono na rysunku planu w odległości od 5 do 7 m od linii rozgraniczającej drogi.

#### **§ 20. 6U,AG**

1. W stanie istniejącym niezagospodarowany teren przeznaczony pod usługi i różne formy aktywności gospodarczej.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu ze wskazanych na rysunku planu dróg 14KDD, 15KDD i/lub 17KDW.

3. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 0,6.

4. Ustala się minimalny dopuszczany udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

5. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg określono na rysunku planu w odległości od 6 do 10 m od ich linii rozgraniczających.

6. Zaleca się zachowanie istniejących szpalerów zieleni wysokiej rosnących wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu, dopuszczając ich przebudowę gatunkową.

#### **§ 21. 7U,AG**

1. W stanie istniejącym w większości niezabudowany obszar przeznaczony pod usługi i różne formy 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 terenu.

3. Wskazany na rysunku planu budynek usytuowany w północnej części terenu dopuszcza się do zachowania, nie ograniczając możliwości jego adaptacji w dowolnym zakresie i na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu ze wskazanej na rysunku planu drogi 15KDD. Pomiędzy wskazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości pasa drogowego 15 m zakończonej placem nawrotowym.

5. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 0,6.

6. Ustala się minimalny dopuszczany udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

7. Przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg określono na rysunku planu w odległości od 0 do 6 m od ich linii rozgraniczających.

8. Dopuszcza się przebudowę istniejącej kablowej linii EE SN – przełożenie na trasę nie kolidującą z projektowaną zabudową.

#### **§ 22. 8KS**

1. Istniejący parking i plac manewrowy – do zachowania, z dopuszczeniem sytuowania zabudowy obsługującej ruch samochodowy.

2. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 0,2.

3. Ustala się minimalny dopuszczany udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 70 %.

#### **§ 23. 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z**

1. Tereny istniejącej zieleni nieurządzonej przeznaczanej do zachowania.

2. Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy i warunek zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.

#### **§ 24. 14KDD**

1. Istniejąca droga wewnętrzna przeznaczona do przekształcenia w drogę publiczną dojazdową, jednojezdniową, dwupasową, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 do 27 m, jak w stanie istniejącym.

2. Przebieg linii rozgraniczających – jak w stanie istniejącym – określono na rysunku planu.

#### **§ 25. 15KDD**

1. Projektowana droga publiczna – dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa, o minimalnej szerokości linii rozgraniczających 15 m.

2. Przebieg linii rozgraniczających określono na rysunku planu.

#### **§ 26. 16KDW**

1. Istniejąca droga wewnętrzna – do zachowania jako jednojezdniowa, dwupasowa, o szerokości w liniach rozgraniczających od 11 do 21 m, jak w stanie istniejącym.

2. Przebieg linii rozgraniczających określono na rysunku planu.

#### **§ 27. 17KDW**

1. Istniejąca droga wewnętrzna – do zachowania jako jednojezdniowa, dwupasowa, o szerokości w liniach rozgraniczających (na obszarze objętym planem) od 5 do 15 m, jak w stanie istniejącym.

2. Przebieg linii rozgraniczających drogi na obszarze objętym planem określono na rysunku planu.

### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 28.**

##### **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 parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek przeznaczanych pod zainwestowanie inne niż obiekty infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne – 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, o której mowa w punkcie 1, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 45 stopni;

4) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu: o powierzchni minimum 1 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu – 1 m i minimalnym kącie pomiędzy granicą nowo wydzielanej działki a linią rozgraniczającą drogi – 10 stopni.

**§ 29.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,  
urządzania i użytkowania terenów.**

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

**§ 30.**

**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.**

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

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Wałbrzycha

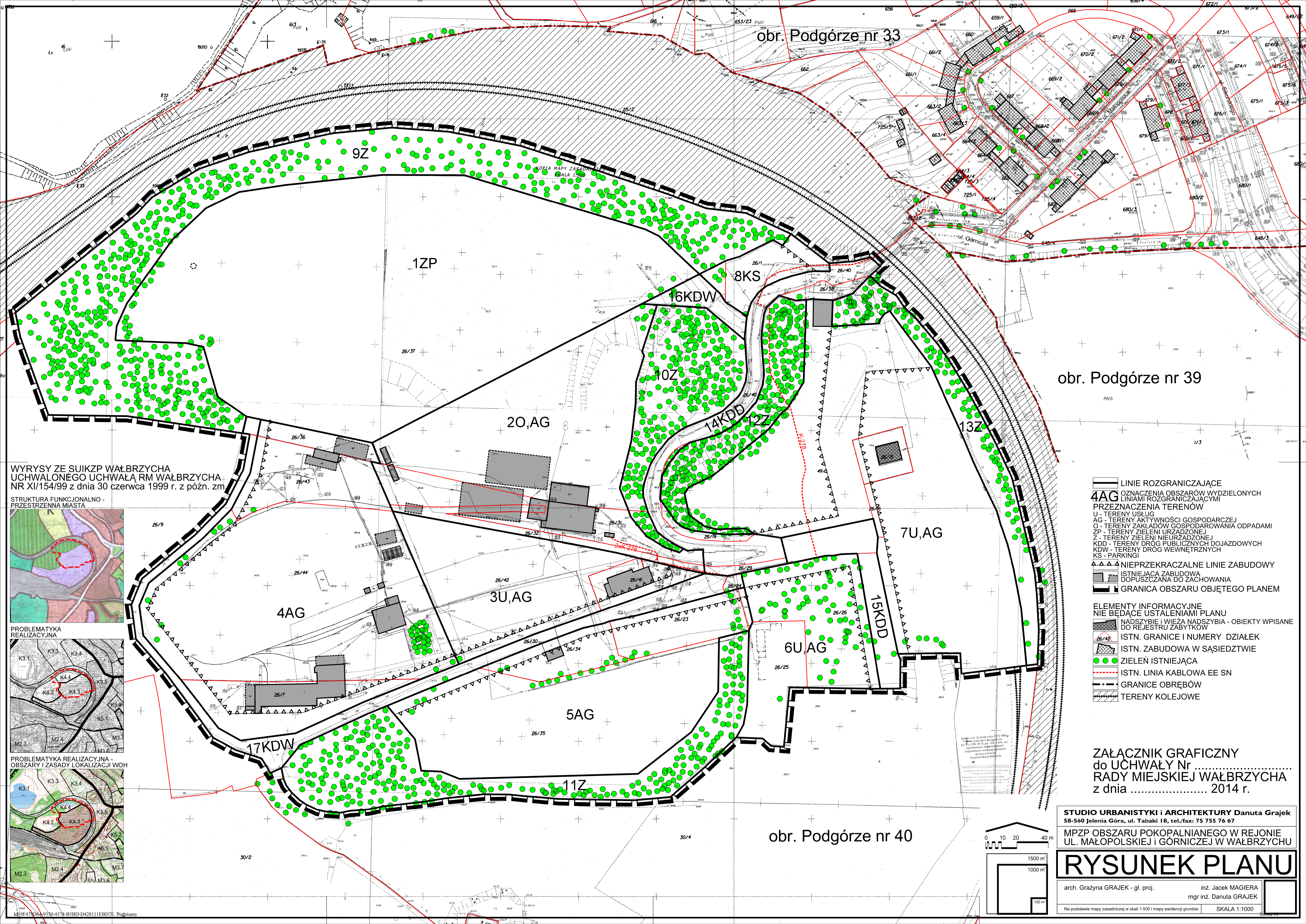
**Maria Anna Romańska**

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238



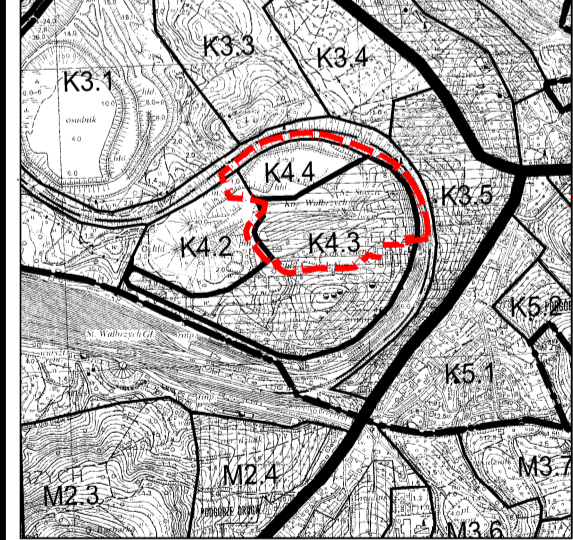


WYRYSY ZE SUIKZP WAŁBRZYCHA  
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RM WAŁBRZYCHA  
NR XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm

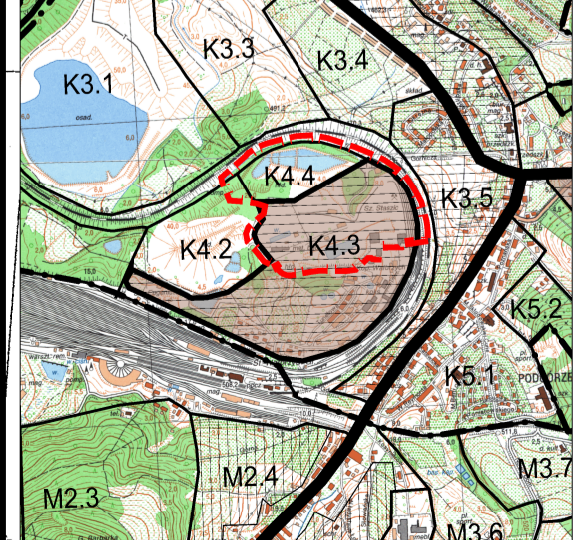
STRUKTURA FUNKCJONALNO-  
PRZESTRZENNĄ MIASTA



PROBLEMATYKA REALIZACYJNA



PROBLEMATYKA REALIZACYJNA -  
OBSZARY I ZASADY LOKALIZACJI WOH



- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 4AG** OZNACZENIA OBSZARÓW WYDzielONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI PRZEZNACZENIA TERENÓW
- U - TERENY USEŁUG
- AG - TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
- O - TERENY ZAKŁADÓW GOSPODAROWANIA ODPADAMI
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- Z - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KS - PARKINGI
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA DOPUSZCZANA DO ZACHOWANIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
- NADSZYBIE I WIEŻA NADSZYBIA - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ISTN. GRANICE I NUMERY DZIAŁEK
- ISTN. ZABUDOWA W SĄSIEDZTWIE
- ZIELEŃ ISTNIEJĄCA
- ISTN. LINIA KABLOWA EE SN
- GRANICE OBRĘBÓW
- TERENY KOLEJOWE

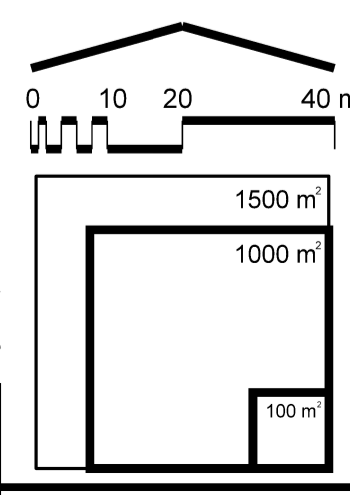
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY  
do UCHWAŁY Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA  
z dnia ..... 2014 r.

**STUDIO URBANISTYKI i ARCHITEKTURY Danuta Grajek**  
58-560 Jelenia Góra, ul. Tabaki 18, tel./fax: 75 755 76 67

MPZP OBSZARU POKOPALNIANEGO W REJONIE  
UL. MAŁOPOLSKIEJ i GÓRNICZEJ W WAŁBRZYCHU

**RYSunEK PLANU**

arch. Grażyna GRAJEK - gt. proj. inż. Jacek MAGIERA  
mgr inż. Danuta GRAJEK





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVIII/593/2014

Rady Miejskiej Wałbrzycha

z dnia 20 lutego 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców są (w odniesieniu do sieci sanitarnych) – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.), na warunkach określonych odpowiednio przez operatorów tych systemów.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVIII/593/2014  
Rady Miejskiej Wałbrzycha  
z dnia 20 lutego 2014 r.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 14 upzp Prezydent Miasta Wałbrzycha, przedłożył Radzie Miejskiej Wałbrzycha listę uwag nieuwzględnionych. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Wałbrzycha zawarto w uzasadnieniu dołączonym do niniejszej uchwały.

Rada Miejska Wałbrzycha, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawionych przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha w trybie art. 17 pkt.14 upzp, w których żądano:

1. Zmiany przeznaczenia działek nr 26/40, 26/38, 26/32, 26/36, 26/42, 26/43, 26/1, 26/37 i 26/31 określając ich tereny jako 2O,AG z określeniem przeznaczenia: „2O,AG 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny składowisk odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, obiektów gospodarowania odpadami, zakłady recyklingu odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne. 2. Przeznaczenie dodatkowe (uzupełniające): tereny obiektów związanych z aktywnością gospodarczą, tereny usług”.

2. Wykreślenia w § 5 ust. 2 pkt 2 projektu planu odnoszącym się do terenów oznaczonych symbolem AG (tereny aktywności gospodarczej) po słowie „bazy” słowa „z wyłączeniem wszelkich typów zakładów związanych z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami zagospodarowania odpadami”, które zastąpić słowami „zakłady związane z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami gospodarowania odpadami”.

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

4. Wykreślenia z projektu uchwały § 5 ust. 2 pkt 4.

5. Zmiany w § 5 ust. 6 poprzez wykreślenie słów: „niewielkich i nieuciążliwych”.

6. Wykreślenia z projektu uchwały § 7 ust. 6.

7. Wykreślenia z projektu uchwały § 15.

8. W części dot. zmiany § 16 ust. 1 projektu uchwały 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 i aktywności gospodarczej jako przeznaczenia uzupełniającego.”

9. Zmiany § 16 ust. 3 projektu uchwały poprzez nadanie mu nowego brzmienia w części dot. odbudowy i remontu wskazanych na rysunku planu istniejących budynków i budowli na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem obszaru.”

10. Zmiany § 24 ust. 1 projektu uchwały poprzez nadanie mu brzmienia: „istniejąca droga wewnętrzna do zachowania jako jednojezdniowa, dwupasmowa.”

11. W części dot. zamknięcia istniejącego składowiska odpadów.

12. W zakresie jakim nie rozstrzyga o zachowaniu istniejącego zakładu.



## UZASADNIENIE

Rada Miejska Wałbrzycha podejmując w dniu 31 stycznia 2013 r. uchwałę Nr XLIII/388/13 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp, plan) obszaru w rejonie obecnego składowiska odpadów przemysłowych funkcjonującego w rejonie ulicy Małopolskiej w Wałbrzychu wyraziła wolę ustalenia zasad zagospodarowania tych terenów, a w szczególności zasad rekultywacji terenu istniejącego składowiska odpadów przemysłowych i sposobów skomunikowania terenów sąsiadujących ze składowiskiem. Podjęcie uchwały inicjującej prace planistyczne zostało poprzedzone przeprowadzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W szczególności w obowiązującym studium ustalono, że obszar obecnego składowiska odpadów przemysłowych winien zostać zrehabilitowany poprzez nasadzenie zieleni wysokiej (jak niżej), w opracowywanym mpzp należy więc określić szczegółowe zasady zagospodarowania tego terenu.

W uchwale inicjującej prace nad mpzp określono problematykę planu oraz – w załączniku graficznym – zasięg obszaru objętego 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 oraz w niewielkim fragmencie K.4.2. 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 lutym 2013 r. 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 (z przekroczeniem terminu wyznaczonego w ogłoszeniu) 2 wnioski w sprawach indywidualnych – Mo-Bruk wniósł o „utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu” objętego pracami planistycznymi, a Spółka Restrukturyzacji Kopalń zgłosiła postulat zapewnienia drogi pożarowej – dojazdu do rekultywowanej w kierunku leśnym hałdy „Staszic” leżącej na zachód od opracowywanego obszaru. Wnioski zostały wpisane 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 skierowane do zespołu autorskiego mpzp – do rozpatrzenia w trakcie prac planistycznych i uwzględnienia w zakresie możliwym wobec ustaleń obowiązującego studium.

### **Informacja o stanie istniejącym.**

#### **Użytkowanie terenów.**

Oceny stanu zagospodarowania obszaru objętego pracami planistycznymi dokonano w oparciu o bezpośrednią inwentaryzację w terenie. Podczas wizji w terenie uzyskano informacje o istniejącym użytkowaniu gruntów w granicach opracowania, zieleni, a także o zagospodarowaniu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania. Wykonano również dokumentację fotograficzną.

Obszar objęty planem jest położony w południowej części Wałbrzycha, na południe od śródmieścia, na północny-wschód od dworca kolejowego Wałbrzych Główny. Opracowywany obszar przylega od południa i zachodu do granicy terenów kolejowych (terenów zamkniętych) – linia nr 274 relacji Wrocław – Jelenia Góra. Są to tereny pokopalniane, dostępne dla komunikacji samochodowej od wschodu, z ul. Sikorskiego poprzez ul. Małopolską i tunel pod linią kolejową.

Północna część obszaru objętego planem to grunty, na których funkcjonuje składowisko odpadów przemysłowych należące do firmy Mo-BRUK. Od północy i zachodu składowisko otacza pas gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, oddzielający je od terenów kolejowych. Dojazd na teren składowiska odbywa się częściowo utwardzoną drogą wewnętrzną od wschodu i jest kontrolowany poprzez usytuowanie w sąsiedztwie tunelu portierni, zapory i wagi.

W środkowej części obszaru objętego planem zlokalizowano Zakład Recyklingu Odpadów - również należący do Mo-BRUKU. Obejmuje on w szczególności budynek dawnej lokomotywowni adaptowany na halę recyklingu oraz dwie lekkie hale o konstrukcji stalowej kryte PCV. Place składowe zakładu recyklingu łączą się z terenem składowiska odpadów i trudno jest rozgraniczyć oba te zakłady. Wg zatwierdzonego planu

realizacyjnego zakładu recyklingu dojazd do zakładu odbywa się od wschodu, po terenie działki nr 26/32. Teren zabudowań zakładu recyklingu oddziela od biegnącej do tunelu drogi wewnętrznej (działka nr 26/40) porośnięta drzewami i zakrzewiona skarpa.

Należące do Mo-BRUKU działki nr 26/36, 26/43 i 26/42 leżące odpowiednio na południe od składowiska i zakładu recyklingu są ekstensywnie zainwestowane, w szczególności budowlami i urządzeniami pokopalnianymi i nie są obecnie wykorzystywane. Podobnie jak należący do osoby fizycznej budynek usytuowany na działce nr 26/41.

Południowo-zachodnia część obszaru objętego planem to grunty użytkowane przez firmę Teleenergetyczne Konstrukcje Wsporcze (dalej: TKW) jako skład i baza. Dojazd do terenów TKW odbywa się należąca do tej firmy drogą wewnętrzną, którą z ul. Małopolską łączy droga wewnętrzna Mo-BRUKU.

Na działce nr 26/35 częściowo zadrzewionej urządzono wysypisko gruzu.

Działki nr 26/23 i 26/34 nie są nieużytkowane.

Wschodnia część opracowywanego obszaru to duża działka nr 49 wykorzystywana jako skład drewna przez Nadleśnictwo Wałbrzych. Działka w części wschodniej – wzdłuż linii kolejowej, w części północnej i zachodniej wzdłuż drogi wewnętrznej Mo-BRUKU jest zadrzewiona i zakrzaczona. Istnieje tu również na wydzielonej działce nr 26/15 dawny szyb kopalniany „Staszic” – we władaniu osoby fizycznej, do którego nie prowadzi żadna wydzielona droga.

W granicach planu w części południowej leżą również 2 działki stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa (nr 26/25 i 26/26), administrowane przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha – niezabudowane i niezagospodarowane, częściowo porośnięte zielenią wysoką. Do tej nieruchomości prowadzi jedynie wewnętrzna droga Mo-BRUKU.

Zagospodarowanie obszaru objętego planem przedstawiono na planszy „Inwentaryzacja urbanistyczna” w skali 1:1000 na tle skompilowanych map zasadniczych i mapy ewidencji gruntów oraz na tle zdjęcia lotniczego. Na planszy oznaczono również istniejącą w najbliższym sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową w rejonie ul. Małopolskiej oraz jezdnie ulic i tory szlakowe linii kolejowej. Usytuowanie zespołów zieleni wysokiej ustalono na podstawie zdjęcia lotniczego i wizji w terenie.

Znakomita większość użytków w granicach planu to tereny przemysłowe (Ba). Inne występujące tu użytki – wg mapy ewidencji gruntów – to zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp) oraz grunty zadrzewione i zakrzaczane (Lz – na działce nr 26/37). 8 działek należących do „Mo-BRUKU” i TKW to drogi (dr).

Elementy systemów infrastruktury technicznej.

Obszar planu przecinają sieci infrastruktury technicznej o różnym charakterze. Przebiegi sieci nie mają zasadniczego znaczenia dla przyszłego użytkowania obszaru – nie jest to znaczące ograniczenie w możliwościach zagospodarowywania poszczególnych terenów.

Przez tereny leżące na wschód od linii kolejowej (poza obszarem planu) przebiega jedyna czynna w okolicy napowietrzna linia EE SN 10 kV L-278. Występująca w sąsiedztwie w treści mapy i fizycznie w terenie linia L-284 jest nieczynna. Obszar objęty planem jest zasilany w energię linią kablową K-278 biegnącą najpierw wzdłuż drogi wewnętrznej, a dalej – przez teren działki nr 49 do stacji transformatorowej leżącej na wschód od budynku zakładu recyklingu, na gruntach Mo-BRUK'u. W granicach planu w budynku zlokalizowanym na prywatnej działce nr 26/41 istnieje jeszcze jedna stacja transformatorowa. Wg informacji Zakładu Gazowniczego na obszarze planu nie ma gazociągów, a najbliższe przebiegają w ulicach Małopolskiej i Górnicy. W rejonie obszaru planu brak sieci ciepłowniczych. Istniejące sieci teletechniczne nie miały znaczenia dla podejmowanych decyzji planistycznych.

Stan władania.

Obszar objęty mpzp jest położony w obrębie geodezyjnym 0040 Podgórze nr 40 (m. Wałbrzych).

Właścicielami i władającymi gruntami leżącymi w granicach planu są:

- Mo-BRUK – jako właściciel i użytkownik wieczysty (uw) gruntów Skarbu Państwa (SP),
  - firma „Teleenergetyczne Konstrukcje Wsporcze” – właściciel działek nr 26/7, 26/44 i 26/35 oraz uw na gruntach SP działek nr 26/23, 26/24, 26/30 i 26/34,
  - osoby fizyczne – jako właściciele i użytkownicy wieczystości gruntów SP
- oraz
- grunty SP, którymi gospodaruje Prezydent Wałbrzycha (działki nr 26/25 i 26/26),
  - grunty SP w zarządzie PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Wałbrzych (dz. nr 49).

W trakcie prac analityczno-studialnych prowadzonych w procedurze planistycznej po szczegółowym ustaleniu stanu faktycznego analizowano uzasadniony interesem publicznym stopień zasadnych ograniczeń w sposobie wykonywania prawa własności, w szczególności w odniesieniu do nieruchomości będących we władaniu Mo-BRUK'u. Kierowano się przy tym zasadą proporcjonalności konstruując ustalenia planu w taki sposób, aby nadmiernie nie ingerować w sferę praw i własności właścicieli nieruchomości leżących na obszarze objętym planem.

Podstawową przesłanką w tej kwestii jest to, że „gmina kształtuje swoją politykę przestrzenną, w tym lokalne zasady zagospodarowania – uchwalając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. (...) Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako aktów prawa miejscowego, przy czym co jest istotne (fundamentalne) – zgodnie z art. 9 ust. 4 uopizp ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych” (jak w uzasadnieniu wyroku WSA we Wrocławiu II SA/Wr 169/12 z dnia 11 października 2012 r.). W odniesieniu do obszaru planu rejonu ulic Małopolskiej i Górnicy: w suikzp Wałbrzycha tereny w północnej części opracowywanego obszaru przeznaczone są do „**rekultywacji poprzez nasadzenie zieleni wysokiej**”. To ustalenie obowiązującego studium jednoznacznie przesądziło o charakterze zapisów planu odnoszących się do terenów oznaczonych jako **1ZP i 9Z**. Takie projektowane przeznaczenie terenu jest zgodne nie tylko z ustaleniami zaktualizowanego studium, ale również 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 na składowisku należało zakończyć do dnia 21 grudnia 2012 r. i do dnia 31 grudnia 2015 r. Mo-BRUK winien zakończyć rekultywację terenu składowiska, przeznaczając obszar pod zieleń urządzoną 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 przesądzone w decyzji 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. Górnicy 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 przejęła te zobowiązania jeszcze w 2002 r.

Środkowa część obszaru objętego planem to istniejący **zakład recyklingu (20,AG)** przewidywany do zachowania. Na tym terenie dopuszcza się również sytuowanie obiektów aktywności gospodarczej z wykluczeniem lokalizowania 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 **wyznaczenie przebiegu drogi publicznej**. Na rysunku planu przedstawiono stan po zakończeniu funkcjonowania składowiska odpadów przemysłowych i po przejęciu przez miasto drogi wewnętrznej należącej obecnie do Mo-BRUK'u. Zgodnie z ustaleniami mpzp będzie to **droga publiczna (14KDD)** obsługująca wszystkie tereny sąsiednie. Jej przedłużeniem jest istniejąca droga wewnętrzna (17KDW – działka nr 26/30). Z kolei dla zapewnienia dojazdu do wschodniej części opracowywanego obszaru oraz – w przyszłości – dla skomunikowania tego rejonu z terenami leżącymi na południe od obszaru objętego planem w sąsiedztwie dworca Wałbrzych Główny w planie ustalono wydzielenie nowej drogi publicznej (15KDD), 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 suikzp Wałbrzycha, gdzie na planszach kierunków ustalono, że są tereny „strefy produkcyjno-składowej i usług produkcyjnych” z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m<sup>2</sup>. Funkcje usługowe zlokalizowano w sąsiedztwie dróg publicznych.

W planie zachowano istniejące **zespoły zieleni wysokiej** (tereny 9Z, 10Z, 11Z, 12Z i 13Z).

W ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 uchwały ustalono szereg zasad i wskaźników odnoszących się do poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi. Zgodnie z zapisami w § 10 ust. 1 i 2 uchwały na obszarze objętym planem nie ograniczono wysokości projektowanej zabudowy ani jej gabarytów, nie istnieją bowiem dostateczne przesłanki dla formułowania tego rodzaju wymagań. W stanie istniejącym obszar objęty planem jest obszarem pokopalnianym o miernych walorach krajobrazowych. Jego lokalizacja nie jest eksponowana. Ani na obszarze objętym mpzp, ani w jego sąsiedztwie nie ma wartościowych elementów krajobrazu miejskiego. Dopuszczane w projekcie mpzp zainwestowanie związane z aktywnościami gospodarczymi oraz usługami może powodować potrzebę sytuowania na tym obszarze obiektów o zróżnicowanych gabarytach. Nie znajduje zatem uzasadnienia wprowadzenie ograniczeń w zakresie zasad kształtowania i wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art.15 ust 2 pkt 6

upzp z uwzględnieniem § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra...

Opracowując projekt planu respektowano zasadę proporcjonalności (zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki) wymaganą przy wkraczaniu w sferę prywatnych interesów właścicieli gruntów. Nieprzekraczalne ramy dla ustaleń funkcjonalnych projektu planu – wobec przepisów art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 647 z późn. zm., dalej: uopzp). – określa w szczególności obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałbrzycha, którego ustalenia przytoczono w trzecim akapicie niniejszego uzasadnienia. Ustalenia funkcjonalne mpzp sformułowano jednoznacznie, co nie powoduje niepewności co do przeznaczeń terenów. Ustalone w projekcie planu zasady gospodarowania na poszczególnych terenach nie budzą wątpliwości co do sposobów zagospodarowania terenów i nie zawierają nadmiernych ograniczeń, które naruszałaby uprawnienia właścicielskie, a tym samym zasadę proporcjonalności. Sformułowane w ustaleniach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wynikają z przepisów prawa powszechnego i z przeprowadzonych w trakcie prac planistycznych szczegółowych analiz. Realizowanie ustaleń planu, uwzględniających zarówno obecny sposób zagospodarowania terenu jak i również określające przeznaczenie, możliwe do realizacji przez potencjalnych przyszłych właścicieli terenów nie spowoduje nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki.

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 18 listopada do 9 grudnia 2013 r. do dokumentacji planu nie zgłoszono uwag. W okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia do Prezydenta Wałbrzycha wpłynęły dwa zawierające uwagi pisma: działającej w imieniu firmy Mo-BRUK radycy prawnego Joanny Lemańskiej (uwagi nr 1 do 10) i wspólnoty mieszkaniowej Małopolska 3 (uwagi nr 11 i 12)

Treść uwag i uzasadnienie sposobu ich rozstrzygnięcia przez Prezydenta Miasta przedstawiono poniżej.

1. Zmienić przeznaczenie działek nr 26/40, 26/38, 26/32, 26/36, 26/42, 26/43, 26/1, 26/37 i 26/31 (grunty firmy Mo-BRUK z wyłączeniem działek nr 26/19 i 26/29), określając ich tereny jako 2O,AG z określeniem przeznaczenia: „2O,AG 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny składowisk odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, obiektów gospodarowania odpadami, zakłady recyklingu odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne. 2. Przeznaczenie dodatkowe (uzupełniające): tereny obiektów związanych z aktywnością gospodarczą, tereny usług”.

Uwagi nie uwzględniono wobec sprzeczności zawartej w niej propozycji z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. Uwzględnienie zgłoszonej uwagi powodowałoby naruszenie art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 uopzp.

2. W § 5 ust. 2 pkt 2 projektu planu odnoszącym się do terenów oznaczonych symbolem AG (tereny aktywności gospodarczej) po słowie „bazy” wykreślić słowa „z wyłączeniem wszelkich typów zakładów związanych z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami zagospodarowania odpadami”, które zastąpić słowami „zakłady związane z przetwarzaniem, składowaniem i innymi formami gospodarowania odpadami”.

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

Doświadczenia społeczności lokalnych tak Wałbrzycha jak również innych miast wskazują, że funkcjonowanie zakładów gospodarujących odpadami rodzi konflikty społeczne. Zainicjowanie przez Radę Miejską prac nad planem w rejonie 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 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) 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 wyznaczenia w

planach ściśle określonych terenów, na których dopuszcza się tego rodzaju działalność. W trakcie kształtowania polityki przestrzennej gminy nie tylko dopuszczalne, ale również konieczne jest wyznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego ściśle określonych terenów, na których dopuszcza się tego rodzaju przeznaczenie i działalność. W projekcie mpzp rejonu ul. Małopolskiej i Górnicy wyznaczono teren o tym przeznaczeniu i oznaczono go symbolem zgodnym z rozporządzeniem. Powyższe uzasadnia nieuwzględnienia tej uwagi. Ponadto należy podkreślić, że uwzględnienie zgłoszonej uwagi spowodowałoby naruszenie art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 uopizp.

3. W § 5 ust. 2 pkt 3 projektu planu wykreślić słowa: „dla których dopuszczenia i ograniczenia określono w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do obszaru 2O,AG 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 terenu 2O,AG w § 16;”. Z kolei w § 16 odnoszącym się do terenów istniejącego zakładu recyklingu Mo-BRUK-u w sześciu 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. Przepis 15 ust. 2 uopizp stanowi o tym, co „w planie miejscowym określa się obowiązkowo”. W projekcie mpzp tak w § 16, jak w pozostałych paragrafach w rozdziale 3 uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, ustalono te zasady, zgodnie z przepisami określonymi w przywołanym przepisie. Wykreślenie fragmentu § 5 ust.2 pkt 3 wskazanego w uwadze, a także odstępianie od określenia zasad zagospodarowania tego terenu w planie, uwzględniającego dopuszczenia i ograniczenia sposobów jego zagospodarowania, skutkowałoby naruszeniem zasad sporządzenia planu. Co więcej, szczegółowy sposób zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2O,AG, został określony w § 16. Zapis § 5 ust. 2 pkt 3 wyłączenie odsyła do dalszych szczegółowych ustaleń planu, nie kształtuje zatem dopuszczeń i ograniczeń dla tego terenu. Wobec powyższego uwaga nie została uwzględniona.

4. Wykreślić z projektu uchwały § 5 ust. 2 pkt 4.

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 terenu 1ZP w § 15”, gdzie określono przeznaczenie i zasady gospodarowania na tym wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie.

Rozpatrując uwagę przeprowadzono rozumowanie jak w przypadku rozpatrywania uwagi 3 i uwagi nie uwzględniono. Obszar oznaczony w planie symbolem 1ZP został w studium uwarunkowań... oznaczony jako K 4.4. Na tym obszarze studium przewiduje w kierunkach zagospodarowania rekultywację tego terenu poprzez nasadzenie zieleni wysokiej. Uwzględnienie uwagi i określenie innego przeznaczenia tego terenu spowodowałoby, że mpzp w tym zakresie będzie naruszał studium. Wobec powyższego uwaga nie została uwzględniona.

5. W uchwale zmienić § 5 ust. 6 poprzez wykreślenie słów: „niewielkich i nieuciążliwych”.

W projekcie uchwały w § 5 nie ma ust. 6. Przyjęto, że składającemu uwagę chodziło o zapis w § 5 ust. 5: „Na wszystkich terenach – z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 - dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności: pompowni wody, przepompowni ścieków, separatorów ropopochodnych, komór ciepłowniczych, a poza terenami dróg – również stacji transformatorowych i stacji redukcyjno-pomiarowych gazu,”

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 uwagę można dorozumiewać, że składającemu chodzi o to, aby tego rodzaju uciążliwe 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 uwzględniać w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uwagi nie uwzględniono.

6. Wykreślić z projektu uchwały § 7 ust. 6.

W projekcie uchwały § 7 ust. 6 brzmi: „Wymaga się, aby ewentualne emisje związane z realizacją i funkcjonowaniem istniejącego i projektowanego zainwestowania – z wyłączeniem dróg – nie powodowały przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa poza granicami 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 2013 r, poz. 1232 z późn. zm.) – dalej Poś, w szczególności na art. 144 ust. 2: „Eksplatacja 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 i związane z aktywnością gospodarczą (por. § 5 ust. 2 pkt 1 i 2 uchwały) oraz istniejący zakład recyklingu odpadów (por. § 5 ust. 2 pkt 3 uchwały). Art. 15 ust. 2 pkt 3 upzp wymaga, aby w mpzp były określone zasady ochrony środowiska i przyrody. Czyniąc zadość temu wymogowi 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 w sąsiedztwie tych terenów. Dlatego uwagi nie uwzględniono.

7. Wykreślić z projektu uchwały § 15.

W projekcie uchwały § 15 zawiera ustalenia szczegółowe dot. terenu 1ZP i brzmi: „1. Teren przeznaczony pod zieleni urządzoną. 2. Ustala się dopuszczane przeznaczenia uzupełniające: skate-park (tory bmx'ów, rolek i deskorolek), tor quadów, motocykli i skuterów, tor kartingowy, zespół boisk albo inne sportowe i rekreacyjne obiekty terenowe ewentualnie kryte lekkimi konstrukcjami. 3. Na całym terenie 1ZP dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli o lekkich konstrukcjach, w szczególności szatni i zadaszeń (np. kortów tenisowych). 4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu ze wskazanych na rysunku planu dróg: 16KDW i 17KDW. 5. Ustala się maksymalny dopuszczany wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 0,1. 6. Ustala się minimalny dopuszczany udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70 %.”

Przeznaczenie terenu obecnego składowiska odpadów na cele zieleni urządzonej jest realizacją postanowień obowiązującego suikzp Wałbrzycha, które są wiążące przy opracowywaniu planów miejscowych. Uwzględnienie zgłoszonej uwagi spowodowałoby naruszenie art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 uopizp. Dlatego uwagi nie uwzględniono.

8. Zmienić § 16 ust. 1 projektu uchwały 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 i aktywności gospodarczej jako przeznaczenia uzupełniającego.”

W projekcie uchwały § 16 ust. 1 brzmi: „2O,AG Teren istniejącego zakładu recyklingu przetwarzającego odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne – do zachowania. Na terenie 2O,AG dopuszcza się sytuowanie obiektów aktywności gospodarczej.” Określa więc zachowanie przeznaczenia terenu obecnego zakładu recyklingu, dopuszczając jego dalsze funkcjonowanie przy respektowaniu pozostałych ustaleń planu. Dodatkowo w projekcie planu dopuszczono sytuowanie na tym terenie obiektów aktywności gospodarczej, tzn. obiektów określonych w § 5 ust. 2 pkt 2 uchwały. Funkcja terenu 2O,AG w pełni respektuje stan faktyczny i daje właścicielowi nieruchomości dodatkowe możliwości prowadzenia działalności gospodarczej. Nie ma więc powodu, dla którego należałoby zmienić proponowane przeznaczenie terenu. Zawarty w projekcie mpzp obecny zapis dotyczący przeznaczenia terenu 2O,AG nie narusza zasady proporcjonalności. Dlatego uwagi nie uwzględniono.

9. Zmienić § 16 ust. 3 projektu uchwały 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 uchwały § 16 ust. 3 brzmi: „Wskazane na rysunku planu istniejące budynki i budowle – dopuszczane do zachowania, z dopuszczeniem ich adaptacji na dowolny cel związany z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu.” Ponadto w § 6 ust. 2 uchwały zawarto zapis: „Dopuszcza się rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków i budowli wskazanych na rysunku planu jako dopuszczane do zachowania.”. Tak więc zakres dopuszczeń, o którym mowa w uwadze, jest już zapisany w projekcie planu. Dlatego należy uznać, że uwaga jest w części uwzględniona (w zakresie dopuszczenia przebudów, rozbudów i nadbudów) i nie wymaga zmiany brzmienia § 16 ust. 3 projektu uchwały. Nie

uwzględniono uwagi w części odnoszącej się do „odbudowy i remontu” budynków i budowli wobec tego, że po pierwsze – zakład recyklingu jest zakładem zrealizowanym niedawno i jego obiekty nie powinny być wyeksploatowane i po drugie – dopuszczenie „rozbudowy, przebudowy i nadbudowy” istniejących obiektów w praktyce wyczerpuje przewidywalne potrzeby właściciela.

10. Zmienić § 24 ust. 1 projektu uchwały poprzez nadanie mu brzmienia: „istniejąca droga wewnętrzna do zachowania jako jednojezdniowa, dwupasowa.”

W projekcie uchwały § 24 ust. 1 odnosi się do drogi 14KDD i brzmi: „Istniejąca droga wewnętrzna przeznaczona do przekształcenia w drogę publiczną dojazdową, jednojezdniową, dwupasową, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 do 27 m, jak w stanie istniejącym.”

Droga 14KDD winna mieć charakter drogi publicznej (ogólnodostępnej), bowiem jest to jedyny dojazd do nieruchomości położonych we wschodniej części obszaru objętego planem. W perspektywie droga 14KDD może być przedłużona na południe poprzez realizację nowej drogi 15KDD, co pozwoli na dojazdy na opracowywany obszar również od południa, od strony rejonu dworca kolejowego Wałbrzych Główny (poprzez ul. Tunelową). Poza tym do planu zgłosiła wniosek Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA O/Dąbrowa Górnicza – wyznaczyć w mpzp drogę pożarową zapewniającą dojazd do rekultywowanej hałdy „Staszic” (leżącej na zachód od obszaru objętego planem). Dlatego uwagi nie uwzględniono.

11. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Małopolska 3 zgłosiła ogólną uwagę dot. zamknięcia i prawidłowego zrehabilitowania istniejącego składowiska odpadów.

Zgodnie z zapisami w § 15 ust. 1 i 2 uchwały teren istniejącego składowiska odpadów jest „przeznaczony pod zieleni urządzoną” i inne funkcje sportowe i rekreacyjne. W projekcie planu zawarto więc ustalenia zgodne z wolą składającego uwagę, której uwzględnienie nie wymaga żadnych zmian w projekcie uchwały. Uwaga została uznana za uwzględnioną w części. Należy przy tym zauważyć, że mpzp nie może rozstrzygać w zakresie zamknięcia określonego przedsiębiorstwa.

12. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła w swoim piśmie protest przeciwko dopuszczeniu zachowania istniejącego zakładu recyklingu odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne firmy MO-BRUK.

Zakład recyklingu został zrealizowany na podstawie udzielonego Mo-BRUK’owi w 2004 r. przez Starostę Wałbrzyskiego pozwolenia na budowę, zmienionego w 2005 r. Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dotyczyła działek nr 26/31, 26/32 i części działki nr 26/37. Funkcjonowanie zakładu winno być bieżąco monitorowane przez służby ochrony środowiska i inspekcję sanitarną dla egzekwowania obowiązków przedsiębiorcy wynikających z przepisów prawa powszechnego i warunków zawartych w decyzjach administracyjnych dot. prowadzonej działalności, w tym również w odniesieniu do hałasu drogowego na ul. Małopolskiej.

W opracowywanym mpzp prócz zapisu w § 16 ust. 1 uchwały mówiącym o zachowaniu istniejącego zakładu recyklingu zawarto szereg przepisów służących ochronie środowiska i zdrowia mieszkańców sąsiednich terenów. W szczególności są to przepisy § 7 ust. 2, 3 i 6: „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 dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń. 6. Wymaga się, aby ewentualne emisje związane z realizacją i funkcjonowaniem istniejącego i projektowanego zainwestowania – z wyłączeniem dróg – nie powodowały przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa poza granicami nieruchomości należących do inwestorów.” Dlatego należy uznać, że postulat dot. zmniejszenia uciążliwości istniejącego zakładu recyklingu dla mieszkańców ul. Małopolskiej został w projekcie planu uwzględniony w stopniu odpowiadającym problematyce planów miejscowych, a wniosek dot. likwidacji zakładu nie został uwzględniony wobec wydanych wcześniej na rzecz przedsiębiorcy decyzji administracyjnych. Rada uchwalając mpzp nie może ingerować w treść decyzji administracyjnych i rozstrzygać o istnieniu bądź likwidacji podmiotów gospodarczych. Dlatego uwaga została uwzględniona w części.

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

W styczniu 2014 r. 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 upływie 14 dni od dnia jego ogłoszenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Plan – w części tekstowej i graficznej – podlega

również publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami „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. z 2013 r., poz. 1235 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: rewitalizacja zdegradowanych terenów przemysłowych, zmniejszanie ładunku zanieczyszczeń odprowadzanych do wód, ograniczanie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz wspieranie działań w celu redukcji emisji gazów cieplarnianych.

Prognoza wskazuje w rozdziale 3 na dwa najistotniejsze problemy ochrony środowiska odnoszące się do opracowanego obszaru. Pierwszym jest degradacja terenu w rejonie składowiska odpadów, które wg mpzp ma zostać zrekultywowane i przeznaczone pod zieleń 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. czasowego charakteru lokalizacji składowiska. Ulice Małopolska i Górnicza leżą poza obszarem objętym planem. W wypadku dalszych uciążliwości komunikacyjnych odczuwanych przez mieszkańców ul. Małopolskiej po zrekultywowaniu składowiska odpadów – wg autorów prognozy pożądanym byłoby 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.

W opinii przekazanej przez RDOŚ po terminie ustawowym projekt planu zaopiniowano pozytywnie wnosząc 2 uwagi dot. rozdziałów 5 i 6 prognozy środowiskowej. Obie uwagi zostały uwzględnione w redakcji prognozy wykładanej do publicznego wglądu.

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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. Oddział w Dąbrowie Górnicej złożył wniosek o wyznaczenie drogi pożarowej zapewniającej dojazd do rekultywowanej obecnie hały „Staszic” leżącej na zachód od obszaru planu.

W trakcie wyłożenia dokumentacji do publicznego wglądu i po upływie ustawowo określonego czasu od dnia zakończenia okresu wyłożenia – do projektu uchwały zgłoszono 12 uwag, o rozstrzygnięciu których mowa w załączniku nr 3 do uchwały oraz w jej uzasadnieniu.

Nie zgłoszono uwag odnoszących się do dokumentacji prognozy oddziaływania na środowisko.

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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha

**Maria Anna Romańska**