



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 marca 2013 r.

Poz. 1954

UCHWAŁA NR XLI/378/2012 RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 20 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647), a także w związku z uchwałą nr XV/124/2011 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha przyjętego uchwałą nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r., z późn. zm., Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni około 19,4 ha, położony w zachodniej części miasta Wałbrzycha.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w prawie budowlanym;
- 2) dachu typu sąsiedzkiego** – należy przez to rozumieć dach w formie jak na budynku o tej samej funkcji, usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie przy tej samej drodze, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu, z zastrzeżeniem, że jeżeli w bezpośrednim sąsiedztwie występują obiekty zabytkowe, należy kierować się wyłącznie formą dachu tych obiektów;

- 3) **nieuciążliwej działalności** – należy przez to rozumieć taką, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska ani nie wywołuje negatywnych reakcji organizmu człowieka, jak i szkodliwych skutków dla jego zdrowia;
- 4) **garażu otwartym** – należy przez to rozumieć zadaszony obiekt budowlany bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi, przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 5) **garażu zamkniętym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 6) **istniejących budynkach lub innych istniejących obiektach** – należy przez to rozumieć takie budynki lub obiekty, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem, odpowiednio wydanym lub złożonym przed tym terminem;
- 7) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II, a w odniesieniu do dróg w rozdziale I w § 9;
- 8) **nowych budynkach lub innych nowych obiektach** – należy przez to rozumieć takie budynki lub obiekty, które będą zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o tę uchwałę lub zgłoszeniem złożonym po jej wejściu w życie, a w odniesieniu do obiektów, które nie wymagają pozwolenia lub zgłoszenia, te, które będą wzniesione po tym terminie;
- 9) **teren**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:
 - a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - b) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,
 - c) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - d) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna”, które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;
- 10) **usługach chronionych** – należy przez to rozumieć obiekty, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe, w tym w szczególności dla szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 11) **wysokości** – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu,
 - c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;
- 12) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

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

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**, której szczegółowy przebieg określa linia rozgraniczająca, o której mowa w pkt 2, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania**;
- 3) **granica złoża węgla kamiennego wraz z nazwą złoża**;
- 4) **obiekt zabytkowy objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków wraz z symbolem**;
- 5) **obszar zabytkowy objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków wraz z symbolem**;
- 6) **obiekt zabytkowy objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków łącznie z obszarem zabytkowym wraz z symbolem tego obiektu**;
- 7) **granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego**;
- 8) **obiekt dysharmonijny, o którym mowa w ustaleniach dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego**;
- 9) **zabytkowy podziemny korytarz Kopalni „Julia” wraz z symbolem**;

- 10) **nowy podziemny korytarz wraz z symbolem;**
- 11) **strefa ochrony podziemnych korytarzy;**
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 13) **obowiązująca linia zabudowy;**
- 14) **oś rzędu drzew;**
- 15) **magistrala wodociągowa DN 500;**
- 16) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu miejscowego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) węgla kamiennego „ZG Julia” – obejmującego cały obszar;
- 2) węgla kamiennego „ZG Victoria” – obejmującego część obszaru.

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

6. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, tereny kategorii „UPM” zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

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

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

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

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

2. Ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków objęto obiekty, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) r-1 – „Lisia Sztolnia”, nr rej. 877 z dnia 26 maja 1961 r.;
- 2) r-2 – nadszybie i wieża nadszybowa szybu „Julia”, nr rej. 720/812/Wł z dnia 25 lipca 1981 r.;
- 3) r-3 – nadszybie i wieża nadszybowa szybu „Sobótka”, nr rej. 721/813/Wł z dnia 25 lipca 1981 r..

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

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

4. Ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków objęto obszar, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem r-4 – zespół Kopalni „Julia” wraz z krajobrazem przemysłowym, wpisany do rejestru zabytków decyzją dnia 17 września 2004 r. pod numerem 356/A/1-14/04. W szczególności, ochroną objęto wchodzące w skład zespołu „Kopalni Julia” obiekty oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) r-4.1 – łaźnia i lampiarnia;
- 2) r-4.2 – siłownia II;
- 3) r-4.3 – warsztat mechaniczny;
- 4) r-4.4 – kotłownia elektrowni zakładowej IV;
- 5) r-4.5 – kotłownia V;
- 6) r-4.6 – kotłownia III;
- 7) r-4.7 – maszynownia – szyb „Sobótka”;
- 8) r-4.8 – siłownia i elektrownia;
- 9) r-4.9 – dawne nadszybie szybu „Dampf”;
- 10) r-4.10 – kotłownia i budynki maszyn wyciągowych zawarte pomiędzy nadszymbami szybów „Julia” i „Sobótka”;
- 11) r-4.11 – maszynownia szybu „Julia”;
- 12) r-4.12 – sortownia;
- 13) r-4.13 – waga kolejowa przy sortowni;
- 14) r-4.14 – budynek płuczki i flotacji.

5. W zasięgu obszaru o którym mowa w ust. 4, zakazuje się lokalizacji na budynkach masztów, anten i innych urządzeń o wysokości przekraczającej 4 m.

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

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

7. W odniesieniu do oznaczonych na rysunku planu miejscowego obiektów dysharmonijnych położonych w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się rozbudowy poziomej tych obiektów;
- 2) w przypadku przebudowy lub nadbudowy tych obiektów należy wprowadzić rozwiązania architektoniczne prowadzące do rozczłonkowania ich bryły, segmentacji elewacji oraz zapewnić prześwity dla zapewnienia ekspozycji obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 2 i ust. 4.

8. Ustalenia, przedstawione w ust. 6, dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego odnoszą się do całych budynków, także w przypadkach, gdy tylko ich fragmenty położone są w zasięgu tej strefy.

9. W odniesieniu do podziemnych zabytkowych korytarzy Kopalni „Julia” – zasługujących na wpis do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami k-1 oraz k-2, ustala się:

- 1) przeznacza się je na cele muzealne;
- 2) dopuszcza się ich modernizację oraz uzupełnienie lub wymianę wyposażenia.

10. Wskazuje się przebieg nowego podziemnego korytarza, oznaczonego symbolem k-3, który przeznacza się na cele muzealne oraz dla udostępniania korytarzy, o których mowa w ust. 9.

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

- 1) eksploatacją, przebudową i rozbudową obiektów, o których mowa w ust. 2;
- 2) eksploatacją i modernizacją podziemnych korytarzy, o których mowa w ust. 9;
- 3) budową i późniejszą eksploatacją podziemnego korytarza, o którym mowa w ust. 10.

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

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

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

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

- 1) ogrodzenie to stanowi równocześnie mur oporowy podtrzymujący skarpe;
- 2) stanowi element izolujący od uciążliwych budynków, obiektów lub urządzeń;
- 3) stoi to w kolizji z ochroną zabytków, o której mowa w § 4.

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

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

- 1) lokalizację wolno stojących urządzeń reklamowych dopuszcza się wyłącznie na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych i na terenach kategorii „U”, z zastrzeżeniem pkt 2–6;
- 2) na terenie „U.1” zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów reklamowych o powierzchni ekspozycji na jednolitej płaskiej powierzchni przekraczającej 5 m²;
- 3) na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych i terenach „U.2” i „U.3” dopuszcza się wolno stojące urządzenia reklamowe wyłącznie jako słupy ogłoszeniowe o określonej poniżej formie i parametrach:
 - a) wysokość słupów ogłoszeniowych może wynosić od 3 do 4 m,
 - b) zewnętrzne obrysy wszystkich przekrojów poziomych słupów ogłoszeniowych muszą mieć kształt okręgu, którego maksymalna średnica nie może przekraczać 1,5 m, a minimalna średnica do wysokości 3 m wynosić mniej niż 1 m,
 - c) do umieszczania ogłoszeń przewidziane są jedynie pionowe zewnętrzne powierzchnie słupów ogłoszeniowych;
- 4) słupy ogłoszeniowe, o których mowa w pkt 3, mogą pełnić dodatkowo inne funkcje, właściwe dla przestrzeni publicznych takie jak: obudowy urządzeń infrastruktury technicznej, toalety publicznej, punktu dostępu do sieci łączności czy nośnika oświetlenia;
- 5) ustala się następujące zasady lokalizacji słupów ogłoszeniowych, o których mowa w pkt 3, na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych:
 - a) łączna powierzchnia rzutu wszystkich słupów ogłoszeniowych nie może przekraczać 1% powierzchni terenu na którym są one zlokalizowane,
 - b) odległość pomiędzy słupami ogłoszeniowymi, liczona pomiędzy ich najbliższymi położonymi elementami nie może wynosić mniej niż 50 m,
 - c) minimalna odległość najbliższego położonego elementu słupa ogłoszeniowego od krawędzi jezdni nie może wynosić mniej niż 6 m;
- 6) ustala się następujące zasady lokalizacji słupów ogłoszeniowych, o których mowa w pkt 3, na terenach „U.2” i „U.3”:
 - a) łączna powierzchnia rzutu wszystkich słupów ogłoszeniowych, o których mowa w pkt 3 nie może przekraczać 1% powierzchni nieruchomości, na której się one znajdują,
 - b) minimalna odległość najbliższego położonego elementu słupa ogłoszeniowego od krawędzi jezdni nie może wynosić mniej niż 6 m;
- 7) na zewnętrznym ogrodzeniu oraz bramie dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o powierzchni przeznaczonej na umieszczenie reklam nie przekraczającej 2,2 m², z zastrzeżeniem iż łączna powierzchnia

ekspozycji na ogrodzeniu i bramach danej nieruchomości nie może przekraczać 5 m² oraz zajmować więcej niż 10% powierzchni tego ogrodzenia i towarzyszących mu bram;

- 8) na elewacji budynku dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 12 m², z zastrzeżeniem, iż łączna powierzchnia ekspozycji wszystkich reklam zlokalizowanych na elewacjach danego budynku nie może przekraczać 24 m² oraz stanowić więcej niż 2% łącznej powierzchni wszystkich jego elewacji;
- 9) na dachu budynku dopuszcza się umieszczenie urządzeń reklamowych tylko w przypadkach, gdy jego wysokość przekracza 15 m;
- 10) urządzenia reklamowe, o których mowa w pkt 9 mogą mieć wyłącznie formę neonów, sytuowanych co najmniej 15 m nad poziomem, od którego mierzona jest wysokość budynku;
- 11) wysokość neonów, o których mowa w pkt 10 nie może:
 - a) przekraczać 4 m,
 - b) być wyższa niż 20% wysokości budynku;
- 12) nie dopuszcza się w obszarze planu miejscowego umieszczania urządzeń reklamowych nie spełniających zasad określonych w pkt 1–11, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to urządzeń umieszczonych wewnątrz budynków i podziemnych korytarzy jeżeli są niewidoczne z zewnątrz tych obiektów.

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

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

3. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

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

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

- 1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 2) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 5 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na elewację nie może przekraczać 35% jej powierzchni; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;
- 3) w odniesieniu do nowych i przebudowywanych budynków, w których ulega zmianie elewacja pokrywająca się z obowiązującą linią zabudowy, sumaryczna powierzchnia otworów okiennych lub przeszkleń tej elewacji nie może być mniejsza niż 10% jej powierzchni;
- 4) na elewacjach związanych z obowiązującą linią zabudowy zakazuje się lokalizacji balkonów, loggi, podcieni i tarasów;
- 5) ograniczenia związane z obowiązującą linią zabudowy dotyczą wyłącznie terenu, na którym ta linia przebiega i odnoszą się do:
 - a) budynków położonych przy tej linii,
 - b) obszaru do 30 m od odcinków obowiązującej linii zabudowy, przy których nie zostały zlokalizowane budynki, jeżeli ten wolny od zabudowy odcinek jest dłuższy niż 6 m,
 - c) obszaru do 15 m od obowiązującej linii zabudowy w przypadkach innych niż określony w lit b.

5. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków, z zastrzeżeniem § 4 ust. 5.

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

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

- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla dróg – 1 m²;
- 2) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenie „U.1” – 40 m²;
- 3) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenach „U.2” i „U.3” – 200 m²;
- 4) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenach kategorii „UPM” – 600 m²;
- 5) nie wymienionych w pkt 1 obiektów na terenie „PU.1” – 10000 m².

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

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

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

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

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu miejscowego, a także na oznaczonych na tym rysunku terenach przeznaczonych dla dróg:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do granicy pasa drogowego – minimum 10°;
- 2) na terenach kategorii „U”:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 40 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 3) na terenach kategorii „UPM”:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 4) na terenach kategorii „PU.1”:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 10000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°.

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

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

- 1) stacji paliw płynnych, w tym na gaz płynny;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 3) obiektów produkcji rolnej;
- 4) kempingów i pól biwakowych;
- 5) spopieliarni zwłok;
- 6) elektrowni wiatrowych;
- 7) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

3. Granice obszaru planu miejscowego są – przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego – granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m².

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

5. Na terenach „UPM.1” i „UPM.4” należy zlokalizować rząd dębów szypułkowych w odmianie kolumnowej na linii wyznaczającej oś tego rzędu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego, przy zachowaniu – na danej nieruchomości – stałej odległości 3-4 m pomiędzy sąsiednimi pniami drzew, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się przesunięcie osi rzędu drzew o maksymalną odległość 0,5 m w stosunku do jej przebiegu określonego na rysunku planu miejscowego.

7. W pasach o szerokości 2 m od oznaczonej na rysunku planu miejscowego osi rzędu drzew:

- 1) zakazuje się lokalizowania wzdłuż tej osi sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 90% powierzchni pasa w granicach działki budowlanej.

8. Na nieruchomościach, na których znajduje się oznaczona na rysunku planu miejscowego oś rzędu drzew, o której mowa w ust. 5, realizację nowych obiektów budowlanych dopuszcza się dopiero po zasadzeniu tego rzędu drzew na danej nieruchomości i osiągnięciu przez nie co najmniej wysokość 3 m.

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

2. Teren kategorii „**KDL**”, oznaczony symbolem „**KDL.1**”, przeznaczają się dla drogi publicznej klasy lokalnej.

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

4. W odniesieniu do dróg publicznych ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi „**KDL.1**” – maksymalną 15,5 m oraz minimalną 7,3 m,
 - b) drogi „**KDD.1**” – maksymalną w miejscu zakrętu pod kątem prostym 32 m oraz minimalną 12 m;
- 2) jezdnie muszą mieć sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) zjazdy z dróg muszą być organizowane w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami pieszymi i rowerowymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów.

5. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym zapewniają m.in.:

- 1) ulica Piotra Wysockiego przebiegająca wzdłuż północno-wschodniej granicy planu miejscowego, poza jego zasięgiem;
- 2) ulica Antka Kochanka, oznaczona symbolem „**KDL.1**”, przebiegająca wzdłuż północno-zachodniej granicy planu miejscowego;
- 3) linia kolejowa relacji Wrocław – Wałbrzych – Jelenia Góra, przebiegająca wzdłuż południowej granicy planu miejscowego, poza jego zasięgiem.

6. Tereny kategorii „**KDW**” przeznaczają się dla dróg wewnętrznych, w odniesieniu do których ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi „**KDW.1**”, której linie rozgraniczające pokrywają się z granicami działki geodezyjnej, na której usytuowana jest ta droga – maksymalną 5,4 m oraz minimalną 4 m,
 - b) drogi „**KDW.2**” – maksymalną przy skrzyżowaniu z drogą „**KDL.1**” 31 m oraz minimalną 12 m,
 - c) drogi „**KDW.3**” – maksymalną przy skrzyżowaniu z drogą „**KDL.1**” 38 m oraz minimalną 6 m,
 - d) drogi „**KDW.4**” – maksymalną 21,4 m przy skrzyżowaniu z drogą „**KDW.3**” oraz minimalną 10,7 m;
- 2) jezdnie muszą mieć sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów;
- 4) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i innych urządzeń, które utrudniałyby:
 - a) ruch pieszych i pojazdów,
 - b) przeprowadzanie infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

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

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

9. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) na terenach przeznaczonych dla dróg;
- 2) na terenach, na których dopuszcza się lokalizację nowych budynków.

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

- 1) w obiektach handlowych na 50 m² powierzchni sprzedaży – 1 miejsce postojowe, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla jednego obiektu tego typu;
- 2) w obiektach hotelowych na 4 miejsca noclegowe – 1 miejsce postojowe;

- 3) w obiektach biurowych, administracyjnych, edukacji oraz usług kultury na 4 stanowiska pracy – 1 miejsce postojowe;
- 4) w obiektach usługowych innych niż wymienione w pkt 1–3 na 100 m² powierzchni użytkowej – 1 miejsce postojowe;
- 5) w obiektach produkcyjnych na 4 stanowiska pracy – 1 miejsce postojowe.

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

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

- 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można lokalizować na terenach wymienionych w pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i przebudowę istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej i nie zostaną naruszone odrębne przepisy;
- 4) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach kategorii „U” należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych do czasu ich skablowania;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty;
- 6) przy projektowaniu nowych inwestycji należy – w miarę możliwości – lokalizować je w sposób minimalizujący wpływ na istniejące elementy infrastruktury technicznej i projektowane zagospodarowanie; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować;
- 7) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji;
- 8) dopuszcza się budowę podziemnych korytarzy, taśmociągów oraz innych instalacji służących transportowi surowców i produktów:
 - a) na terenach przeznaczonych dla dróg publicznych i wewnętrznych;
 - b) na terenach „U.1”, „UPM.1”, „UPM.2”, „UPM.4” i „UPM.5”;
 - c) na terenie „PU.1”;
- 9) w odległości 6 m od osi magistrali wodociągowej DN 500 występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu polegające na zakazie podejmowania działań uniemożliwiających jej prawidłowe funkcjonowanie, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to niezbędnych modernizacji i remontów tej magistrali.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę musi się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do podlewania roślin, prac porządkowych lub gaszenia pożarów;
- 2) ścieki komunalne muszą być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu;
- 4) wszelkie drogi, place, miejsca postojowe, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 5) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w poprzednim punkcie, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze objętym planem miejscowym lub poza jego granicami;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną może być realizowane w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe napowietrzne, wewnętrzne wolno stojące lub wbudowane, odpowiednio do potrzeb;

- 7) zaopatrzenie w gaz może być realizowane siecią średniego lub niskiego ciśnienia, a na obszarach pozbawionych tych sieci w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą może być realizowane:
 - a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach, o emisji substancji do środowiska mniejszej niż powodowana przez ogrzewanie gazem sieciowym,
 - b) w oparciu o urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oparte na paliwach stałych niezaliczonych do proekologicznych mediów, o których mowa w lit. a;
- 9) dopuszcza się nieuciążliwą działalność polegającą na wykorzystywaniu na własny użytek w granicach działki budowlanej lokalnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu lub z fermentacji bioodpadów wytwarzanych na tej działce;
- 10) odpady wytwarzane na obszarze planu miejscowego powinny być segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach oraz w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem ewentualnych zanieczyszczeń, a następnie zagospodarowane zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 11) należy przewidzieć lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów, w uzupełnieniu miejsc, o których mowa w pkt 10;
- 12) w zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone – co najmniej – w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

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

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

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

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

Rozdział 2

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA I WYBRANYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW INNYCH NIŻ TERENY KOMUNIKACJI

§ 12. 1. Tereny kategorii „U” przeznacza się dla zabudowy usługowej.

2. Na terenach kategorii „U” dopuszcza się:

- 1) inne obiekty towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w ust. 1;
- 2) nierolniczą nieuciążliwą działalność wytwórczą w lokalach o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m²;
- 3) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 4) mieszkania w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe;
- 5) zieleni i obiekty małej architektury.

3. Na terenach kategorii „U” ustala się następujące gabaryty obiektów, nie będących obiektami zabytkowymi, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 12 m na terenie „U.2” i 25 m na pozostałych terenach tej kategorii terenu;
- 2) na terenie „U.2” wysokość zabudowy nie może być mniejsza niż 8 m na co najmniej 80% powierzchni zabudowy; nie dotyczy to tymczasowych budynków, o których mowa w pkt 5 lit. b;
- 3) minimalna liczba kondygnacji naziemnych w nowych i nadbudowywanych budynkach nie może wynosić mniej niż 2, a w tymczasowych obiektach budowlanych, o których mowa w pkt 5 lit. b, nie mniej niż 1;
- 4) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 10° lub dachem typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem pkt 5–7;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 1° do 80° w:

- a) wolno stojących kontenerach z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m² i wysokości nie przekraczającej 2,2 m,
 - b) tymczasowych obiektach budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych na okres krótszy od 18 miesięcy lub dla organizacji imprez masowych na okres krótszy od 6 miesięcy,
 - c) słupach ogłoszeniowych, o których mowa w § 5 ust. 5;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu niespełniającego warunków określonych w pkt 4 i pkt 5 w rozbudowywanych budynkach niepodlegających nadbudowie;
- 7) dopuszcza się zastosowanie dachu o nie wymienionym wyżej nachyleniu jeżeli będzie to wynikać z decyzji konserwatorskich.

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

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

5. Na terenach kategorii „U” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

6. Na terenach kategorii „U” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,05–4,0.

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

8. Linie rozgraniczające teren „U.1” stanowią:

- 1) granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granice terenu służącego organizacji imprez masowych.

§ 13. 1. Tereny kategorii „UPM” przeznacza się dla obiektów usługowych, w tym usług sportu i rekreacji, oraz przemysłu, składów, magazynów, a także wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

2. Na terenach kategorii „UPM” dopuszcza się:

- 1) inne obiekty towarzyszące przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) zieleni i obiekty małej architektury.

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

- 1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 20 m;
- 2) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 10° lub dachem typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 1° do 80° w:

- a) wolno stojących kontenerach z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m² i wysokości nie przekraczającej 2,2 m,
- b) tymczasowych obiektach budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych na okres krótszy od 18 miesięcy;

- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu niespełniającego warunków określonych w pkt 2 i pkt 3 w rozbudowywanych budynkach niepodlegających nadbudowie.

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

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

5. Na terenach kategorii „UPM” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się pomniejszenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

6. Na terenach kategorii „UPM” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,1-1,5.

7. Na terenach kategorii „UPM” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej w przypadku zabudowy mieszkaniowej i 15% powierzchni działki budowlanej w przypadku innych dopuszczonych dla tej kategorii terenów form zagospodarowania; jeżeli te parametry nie były spełnione przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni terenu powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10%.

§ 14. 1. Teren kategorii „PU”, oznaczony symbolem „PU.1”, przeznacza się dla obiektów przemysłu, baz, składów, magazynów oraz usług innych niż chronione, a także dla bocznic kolejowej.

2. Na terenie „PU.1” dopuszcza się:

- 1) inne obiekty towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w ust. 1;
- 2) zieleń i obiekty małej architektury.

3. Na terenie „PU.1” działalność produkcyjna i przetwórcza, a także magazynowanie, gromadzenie, składowanie oraz załadunek i rozładunek surowców oraz produktów może się odbywać wyłącznie w budynkach, które skutecznie powstrzymają emisje ewentualnych uciążliwych oddziaływań.

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

- 1) maksymalna wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie może przekraczać 20 m;
- 2) nowa i nadbudowywana zabudowa powinna być kryta dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 10° lub dachem typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu od 1° do 80° w:
 - a) wolno stojących kontenerach z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m² i wysokości nie przekraczającej 2,2 m,
 - b) tymczasowych obiektach budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych na okres krótszy od 18 miesięcy;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu niespełniającego warunków określonych w pkt 2 i pkt 3 w rozbudowywanych budynkach niepodlegających nadbudowie.

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

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

6. Na terenie „PU.1” powierzchnia zabudowana budynkami nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce budowlanej o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

7. Na terenie „PU.1” ustala się współczynnik intensywności zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,1-2,5.

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

Rozdział 3

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha:
M. A. Romańska

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

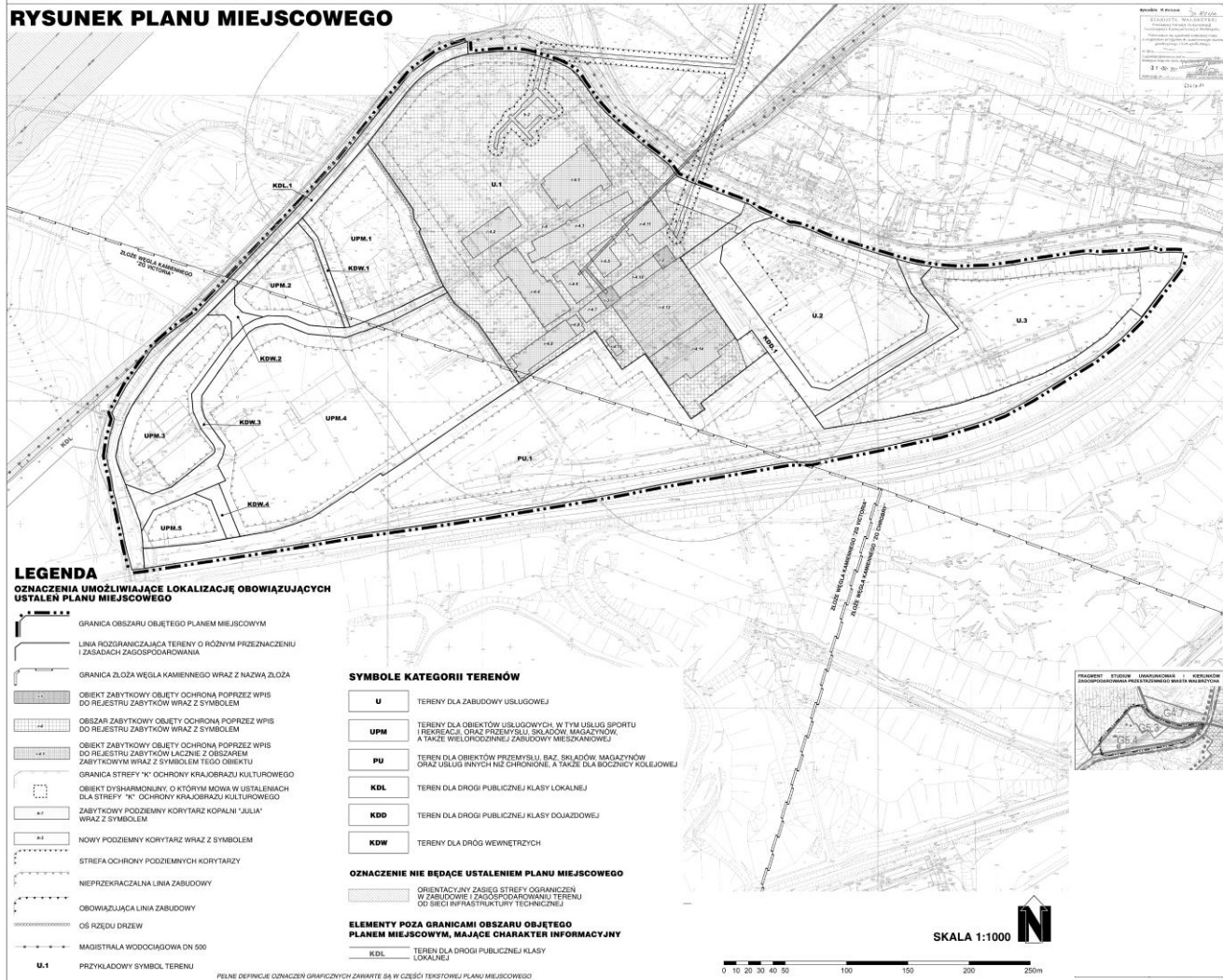
Załącznik nr 1 do uchwały nr XLI/378/
/2012 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia
20 grudnia 2012 r.

MIASTO WAŁBRZYCH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZARU POKOPALNIANEGO W REJONIE ULIC PIOTRA WYSOCKIEGO - ANTKA KOCHANKA

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLI/378/
/2012 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia
20 grudnia 2012 r.

Stwierdzenie o nienaruszeniu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha

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

Wymieniony powyżej projekt planu uwzględnia politykę przestrzenną Miasta Wałbrzycha określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha dla przedmiotowego obszaru, w szczególności poprzez zgodne z ustaleniami studium określenie na tym obszarze zasad przekształceń funkcjonalnych i strukturalnych. Obszar projektu planu znajduje się w zasięgu dwóch jednostek terenowych, ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, które zostały oznaczone symbolem „G5.3” oraz „G5.4” i którym przypisano te same ustalenia.

Obecny stan (uwarunkowania rozwoju) studium określa tu następująco: „*teren nieczynnej kopalni węgla kamiennego (Julia) objęty ochroną konserwatorską*”, natomiast kierunki rozwoju: „*Obszar przekształceń funkcjonalnych i strukturalnych*”. W projekcie planu w pierwszej kolejności uwzględniono wymóg wynikający z określonych w studium uwarunkowań, obejmując ochroną zabytkowy zespół dawnej kopalni „Julia”. Jednocześnie stworzono warunki dla niezbędnych przekształceń funkcjonalnych i strukturalnych. Z tego względu nie wyznaczono terenów dla prowadzenia na obszarze planu działalności górniczej. Natomiast poza terenami przeznaczonymi dla układu drogowego na pozostałych dopuszczono usługi, a także w większym lub mniejszym zakresie działalność wytwórczą. Ponadto na niektórych terenach dopuszczono składy, magazyny lub mieszkalnictwo. Zapisy planu ustaliły także kierunki przekształceń strukturalnych, wprowadzając nowe elementy układu drogowego, a także określając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Powyższe ustalenia mają służyć właściwym przekształceniom funkcjonalnym i strukturalnym, do jakich omawiany obszar jest predysponowany ze względu na lokalizację i inne lokalne uwarunkowania, a także związane ustaleniami obowiązującego studium.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLI/378/
/2012 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia
20 grudnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

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

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

1) w okresie od 6 lipca 2012 r. do 17 sierpnia 2012 r. przez:

Przedsiębiorstwo Gospodarcze „JASTEX” Sp. z o.o. w LIKWIDACJI – pismem z dnia 16 sierpnia 2012 r.,
Stefana Wróblewskiego – pismem z dnia 16 sierpnia 2012 r.,
Janusza Woźnickiego – pismem z dnia 20 sierpnia 2012 r.,
– odrzuca się w całości,
EKO CARBO – Julia Sp. z o.o. – pismem z dnia 17 sierpnia 2012 r.
– odrzuca się w części;

2) w okresie od 31 sierpnia 2012 r. do 12 października 2012 r. przez:

Stefana Wróblewskiego – pismem z dnia 5 października 2012 r.
Krzysztofa Jędrusika – pismem z dnia 12 października 2012 r.,
Janusza Woźnickiego – pismem z dnia 12 października 2012 r.
– odrzuca się w całości,
EKO CARBO – Julia Sp. z o.o. – pismami: z dnia 28 września 2012 r. oraz z dnia 12 października 2012 r.,
– odrzuca się w części.

Opracowanie projektu planu miejscowego będącego przedmiotem uwag zostało zainicjowane uchwałą nr XV/124/2011 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego - Antka Kochanka w Wałbrzychu i poprzedzone zebraniem wniosków do projektu planu, a także uzgodnieniem zakresu prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.). Następnie opracowano projekt planu oraz wymagane przepisami prognozy tj. prognozę oddziaływania na środowisko, o której była mowa powyżej, oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (w dwóch wersjach: sporządzoną przez Urbanistę Miasta oraz rzeczoznawcę majątkowego). W następnej kolejności skierowano projekt planu do organów opiniujących i uzgadniających.

Po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W wyniku tego wyłożenia zostało złożonych 4 uwagi, które następnie w przeważającej części nie zostały uwzględnione przez Prezydenta.

W tym czasie okazało się, że uległa pewnej zmianie linia orzecznictwa sądów rozstrzygających w sprawach dotyczących planów miejscowych. W związku z tym wystąpiła potrzeba wprowadzenia drobnych zmian w projekcie planu. Dlatego Prezydent Miasta Wałbrzycha 24 sierpnia ogłosił w prasie, w Internecie oraz poprzez obwieszczenie o ponownej możliwości wglądu do wyłożonego (skorygowanego) projektu planu i kolejnej możliwości składania uwag. W reakcji na ponowne wyłożenie do publicznego wglądu omawianego projektu planu wpłynęło 5 uwag. Spośród wszystkich uwag, tych które wpłynęły na skutek „pierwszego” oraz ponownego wyłożenia Prezydent Miasta Wałbrzycha uwzględnił w całości jedną uwagę, w większości zatem nie uwzględnił uwag, w tym również tych, które wnosili o wprowadzenie regulacji już zawartych w projekcie planu, gdyż spełnienie postulowanych w nich efektów nie wywoływało potrzeby zmiany projektu planu. Należy zatem dodatkowo podkreślić, że odrzucenie w części powyższych uwag oznacza nieuwzględnienie także tych fragmentów uwag, które zawierały treści nie dotyczące obszaru projektu planu, bądź zawierały propozycje zmian zapisów projektu planu, które nieco inaczej sformułowane zostały już określone w dotychczasowych jego ustaleniach.

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

I. Uwagi złożone w dniach od 6 lipca 2012 r. do 17 sierpnia 2012 r.:

1. Przedsiębiorstwo Gospodarcze „JASTEX” Sp. z o.o. w LIKWIDACJI	
Treść uwagi	Wyjaśnienie
„Na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu przewidziano teren pod drogę „KDW.2” łączącą istniejącą drogę „KDL.1” (ul. Antka Kochanka) z istniejącą drogą wewnętrzną „KDW.3”. Na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej rzędna drogi „KDL.1” w projektowanym miejscu wynosi 451.50, a rzędna drogi „KDW.1” w miejscu jej wypłaszczenia wynosi 447.70, różnica wysokości rzędnych to 3,80 m. Planowana długość drogi „KDW.2” do tego wypłaszczenia to 21 m a zatem nachylenie tej drogi w miejscu wyjazdu na ul. Antka Kochanka wyniosło by 18%. Do tego dochodzi jeszcze samo pochylenie wzdłużne ul. Antka Kochanka w tym miejscu, oraz fakt, że skarpa od strony drogi porośnięta jest drzewami i krzewami całkowicie zasłaniającymi miejsce wyjazdu z drogi „KWD.2”. Usunięcie drzew i krzewów poprawi wprawdzie częściowo widoczność ale doprowadzi do obsuwania się skarpy, która była w ten sposób umocniona i dlatego w tym miejscu ulica nie ma chodnika. Zatem zaprojektowana w tym miejscu droga łamie Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. W związku z powyższym wnoszę o usunięcie z rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego - Antka Kochanka w Wałbrzychu drogi „KWD.2” i połączenia w jeden teren, terenów „UPM.2” i „UPM.3” oraz skorygowanie na tak powstałym terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.”	Nie można uwzględnić uwagi poprzez: – usunięcie z rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu drogi o symbolu „KWD.2” i połączenia w jeden teren dwóch jednostek terenowych o symbolach: „UPM.2” i „UPM.3” oraz skorygowanie na tak powstałym terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Z kopii mapy zasadniczej, na której sporządzono rysunek projektu planu, odczytać można rzędną drogi „KDL.1” w miejscu połączenia z terenem „KDW.2”, wynoszącą 449,8 m n.p.m., oraz rzędną drogi „KDW.3” na linii rozgraniczającej z terenem „KDW.2”, wynoszącą 447,4 m n.p.m. Różnica wysokości wynosi 2,4 metra. Odległość pomiędzy liniami rozgraniczającymi na terenie „KDW.2” wynosi 27,5 m. W związku z tym nachylenie planowanej drogi wyniosłoby 8,7%. Na terenach górzystych, na których znajduje się Wałbrzych, takie nachylenie drogi jest często spotykane. W związku z powyższym realizacja planowanej jest możliwa. Z kolei jej zasadność wynika z faktu, że istniejąca droga „KDW.1” – ze względu na sąsiadującą z nią zabudowę – jest bardzo wąska. Natomiast bezpieczne użytkowanie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy, składającego się z terenów kategorii „UPM” i dróg wewnętrznych, wymaga zapewnienia co najmniej dwóch dogodnych wyjazdów na drogę publiczną.
2. Stefan Wróblewski	
Treść uwagi	Wyjaśnienie
„(...) Uwaga 1. W § 11 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu zapisano obowiązywanie 30% stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyżej wymieniony plan przestrzennego zagospodarowania tworzony jest na potrzeby projektu „Park Wielokulturowy Stara Kopalnia” a w szczególności w związku z realizacją projektu „Rewitalizacja i adaptacja na cele kulturalne byłej KWK Julia – Zadanie 1 projektu PW Stara Kopalnia” który to projekt w 68,08% kosztów kwalifikowanych finansowany jest z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Obowiązujące w Unii Europejskiej przepisy w zakresie zasad finanso-	Nie można uwzględnić uwagi poprzez: – wpisanie w § 11 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu obowiązywania 0% stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawodawca nie przewiduje możliwości zastosowania zerowej stawki procentowej na uzyskane korzyści materialne ze sprzedaży nieruchomości w przypadku wzrostu jej wartości na skutek wprowadzenia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nie jest możliwa postulowana zmiana stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

wania przez Europejski Funduszu Rozwoju Regionalnego projektów mówią wyraźnie o tym że beneficjent środków nie może czerpać korzyści z tytułu realizacji projektu, a w przywołanym w § 11 projektu artykule 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zdanie poprzedzające zdanie o wysokości obowiązywania 30% stawki procentowej brzmi: Oplata ta jest dochodem własnym gminy.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o wpisanie § 11 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu obowiązywanie 0% stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga 2.

W § 13 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu zapisano w punkcie 1. Tereny kategorii „UPM” przeznacza się dla obiektów usługowych, w tym usług sportu i rekreacji, oraz przemysłu, składów, magazynów, a także wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie w § 3 punkt 6 zapisano – Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, tereny kategorii „UPM” zalicza się do terenów mieszkaniowo usługowych.

W związku z powyższymi zapisami wnoszę o dopisanie w § 13 w punkcie 2. Na terenie kategorii „UPM” dopuszcza się: podpunkt 3 w brzmieniu: 3) przekształcenie części obiektu usługowego oraz przemysłowego na część mieszkaniową.

Uwaga 3.

Znajdujące się na terenie „UPM.2” budynki przemysłowe są już prawie całkowicie zasłonięte przez budynki znajdujące się na terenach „UPM.1” i „UPM.4” dodatkowo jeszcze w § 8 pkt. 5 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu zapisano: – Na terenach „UPM.1” i „UPM.4” należy zlokalizować rząd dębów szypułkowych w odmianie kolumnowej na linii wyznaczającej oś tego rzędu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego. Pozostawienie granicy strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego na terenie „UPM.2” będzie tylko narażało właścicieli budynków na dodatkowe koszty które będą musieli ponieść w związku z rozbudową budynku lub modernizacją istniejącej elewacji.

W oparciu o powyższą argumentację wnoszę o usunięcie granicy strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego z terenu „UPM. 2” i zlokalizowanie jej w osi drogi „KDW.1”. (...)”

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 0%.

Nie można uwzględnić uwagi poprzez:

– **dopisanie w § 13 ust. 2 nowego zapisu dla terenu kategorii „UPM” jako nowego pkt 3 ustalającego, że dopuszcza się przekształcenie części obiektu usługowego oraz przemysłowego na część mieszkaniową.**

Wielorodzinną zabudowę mieszkaniową na terenach kategorii „UPM” dopuszczono w związku z centralnym położeniem w strukturze miasta oraz w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanego obecnie ważnego zespołu usług kultury. Poza oczywistymi względami funkcjonalnymi wynikającymi z tej lokalizacji, stanowiło to konsekwencję ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, wskazującego ten rejon jako „obszar przekształceń funkcjonalnych i strukturalnych”. Z racji omawianego tu usytuowania zabudowa wielorodzinna wraz z usługami może w przyszłości stopniowo wypierać w tym obszarze funkcje przemysłowe i składowe – jak to się dzieje obecnie w wielu polskich miastach. Ten proces stosunkowo łatwo i bezkonfliktowo zachodzi w sytuacji, gdy na tereny poprzemysłowe wprowadzana jest nowa zabudowa wielorodzinna – zarówno w formie zupełnie nowych struktur urbanistycznych i architektonicznych, lub jako adaptacja dawnej wielokondygnacyjnej zabudowy przemysłowej (lofty). Z kolei na obszarach, na których niektórzy właściciele zamieszkali, czyli wprowadzili się do swoich warsztatów pracy, a inni chcą rozwijać działalność gospodarczą, dochodzi do licznych konfliktów, a procesy pożądanych przekształceń wyhamowują, a w konsekwencji spada w tym rejonie wartość gruntów. Z jednej strony nie zapewnia on bowiem komfortu zamieszkania występujących w „czystych zespołach mieszkaniowych”, a z drugiej tworzy większe ograniczenia dla swobodniejszej działalności produkcyjnej i podobnej innej działalności gospodarczej w stosunku do obszarów, na których w ogóle nie występuje zabudowa mieszkaniowa.

Nie można uwzględnić uwagi poprzez:

– **usunięcie granicy strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego z terenu „UPM. 2” i zlokalizowanie jej w osi drogi „KDW.1”.**

Autor uwagi wnosi o przesunięcie granicy zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego z terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem „UPM.2” na oś drogi znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem „KDW.1”, argumentując to wystarczającym zasłonięciem budynków znajdujących się na terenie „UPM.2” budynkami znajdującymi się na terenach „UPM.1” i „UPM.4”. W argumentacji nie uwzględniono jednak możliwości dokonywania zmian w zabudowie na w/w terenach i późniejszej zmiany ekspozycji obiektów znajdujących się na terenie „UPM.2” ze strony kompleksu obiektów zabytkowych. Strefę „K” wprowadzono w projekcie planu w celu ochrony bezpośredniego otoczenia, w którym znajdują się obiekty zabytkowe oznaczone na rysunku projektu planu, a także ze względu na

	właściwe formowanie przedpola eksponującego widok na ten zespół zabudowy. W związku z powyższym dla dobra obiektów cennych kulturowo nie wskazane jest zmniejszenie zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego wyłącznie do osi drogi, prowadzącej do tej zabudowy. Jak można przewidywać, co najmniej tymi względami kierował się Wojewódzki Konserwator Zabytków, warunkując uzgodnienie projektu planu od wprowadzenia strefy „K” o takim zasięgu.
3. Janusz Woźnicki	
Treść uwagi	Wyjaśnienie
„(...) Projektowi powyższemu zarzucam: naruszenie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2012 r., poz. 647) poprzez oparcie projektu planu na ustaleniach „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha” przyjętego uchwałą nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r., które to studium zostało uznane za nieaktualne przez uchwałę nr VI/31/11 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 31 stycznia 2011 r., naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 7 w związku z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez wprowadzenie w § 8 ust. 2 pkt 5 projektu planu zakazu lokalizacji spopieliarni zwłok, co w sposób nieuzasadniony ogranicza moje prawa właścicielskie i stanowi nadużycie władztwa planistycznego gminy. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag i zmianę projektu planu poprzez wykreślenie z niego: – zniesienie zakazu lokalizacji spopieliarni zwłok – § 8 ust. 2 pkt 5. – wykreślenie zakazu realizacji nowych obiektów budowlanych do czasu osiągnięcia określonej wysokości nasadzeń – § 8 ust. 8. UZASADNIENIE W pierwszej kolejności wypada zauważyć, iż projekt planu oparto na nieaktualnym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha” przyjętego uchwałą nr XI/154/99 dnia 30 czerwca 1999 r., które to studium zostało zdezaktualizowane kolejną uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha nr VI/31/11 z dnia 31 stycznia 2011 r. Podkreślenia wymaga, że art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na konieczność sporządzenia projektu planu w zgodzie z zapisami studium. Skoro więc studium, na które powołano się w projekcie planu nie obowiązuje, nie można mówić, że został spełniony podstawowy warunek zgodności z prawem przedmiotowego projektu. Ponadto wskazać trzeba, że ustawodawca powierzył gminom kompetencje w zakresie władczego przeznaczenia i ustalania zasad zagospodarowania terenu. Z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zwanej dalej ustawą wynika, iż kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy	Nie można uwzględnić uwagi poprzez: – zniesienie zakazu lokalizacji spopieliarni zwłok w § 8 ust. 2 pkt 5 projektu planu, – wykreślenie zakazu realizacji nowych obiektów budowlanych do czasu osiągnięcia określonej wysokości nasadzeń w § 8 ust. 8 projektu planu. Wnoszone w uwadze dopuszczenie lokalizacji spopieliarni zwłok (źródła potencjalnego znaczącego, negatywnego oddziaływania na środowisko) jest sprzeczne z polityką miasta wobec tego rejonu Wałbrzycha, jako potencjalnie bardzo atrakcyjnego dla rozwoju miasta terenu, położonego w centrum. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha określa się ten rejon jako „obszar przekształceń funkcjonalnych i strukturalnych”. Na obszarze objętym projektem planu w celu rewitalizacji dopuszcza się realizację obiektów usługowych, w tym usług sportu i rekreacji, a także wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, dla których spopieliarnie zwłok są obiektami o potencjalnie negatywnym oddziaływaniu nie tylko na środowisko, ale także na wizerunek miejsca. Dopuszczenie takiej działalności może znacząco ograniczyć walory terenów sąsiadujących, obniżyć wartość gruntów przyległych i potencjalne możliwości ich wykorzystania, a także powodować konflikty społeczne. Mając na uwadze cel przekształcenia zdegradowanego rejonu miasta w atrakcyjną lokalizację nowych inwestycji odrzuca się możliwość lokalizacji spopieliarni zwłok na terenie objętym projektem planu. Wprowadzony w projekcie planu zapis, dotyczący wymaganej wysokości nasadzeń przed rozpoczęciem realizacji nowych obiektów na wybranych terenach ma na celu zapewnienie izolacji wizualnej terenu o dużych walorach zabytkowych od terenów, na których występuje chaos przestrzenny. Temu celowi służy wprowadzenie zielonego ekranu w formie zadrzewień, który w krótkim czasie umożliwi wykorzystywanie terenów „UPM.1” i „UPM.4” bez radykalnych interwencji w obecny sposób zabudowy i zagospodarowania, oraz łagodzi wymagania odnośnie nowych inwestycji. Uwzględniając fakt, że do obsadzania osiedli i dróg dębami szypułkowymi przeważnie używa się okazów 2–3 metrowych, osiągnięcie wymaganych trzech metrów jest możliwe już niebawem po nasadzeniu. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla rezygnacji z zapisu wymagającego

do zadań własnych gminy. W myśl art. 4 ust. 1 ustawy ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powołane przepisy statuują tzw. zasadę władztwa planistycznego gminy, polegającego na powierzeniu przez ustawodawcę gminie kompetencji w zakresie władczego przeznaczenia i ustalania zasad zagospodarowania terenu. Przewidziana w ustawie swoboda regulacyjna przysługująca gminom w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego nie jest jednak absolutna. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 7 lutego 2001 r. w sprawie K 27/00 (OTK z 2001 r., Nr 2, poz. 29) organy gminy właściwe do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i następnie do uchwalenia tego planu, muszą się kierować ogólnymi zasadami określonymi w art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, przepisami innych ustaw regulującymi określone sprawy szczegółowe z zakresu gospodarki przestrzennej oraz przepisami Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Postulat uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań prawa własności oznacza m.in. takie zagospodarowanie przestrzeni miejskiej w zakresie funkcji danego terenu, które umożliwi harmonijne, optymalne w danym przypadku warunki korzystania z prawa własności. Oznacza to w szczególności, że wszelkie ograniczenia własności ustanowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, muszą być zgodne z normami konstytucyjnymi wyznaczającymi granice ingerencji prawodawczej w prawo własności, a naruszenie tego wymogu może stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały. Prawo własności podlega ochronie przewidzianej w art. 64 ust. 3 Konstytucji stanowiącym, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którym ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanowione tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób oraz wtedy, gdy nie naruszają istoty wolności i praw.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą do przepisów ustawowych regulujących sposób wykonywania prawa własności, o których jest mowa w art. 140 kodeksu cywilnego, stanowiącym, iż właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Art. 6 ust. 1 ustawy przewiduje, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowi materialno-prawną podstawę do wydania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę, na jego podstawie rozpoczynają się procesy inwe-

sięgnięcia przez nasadzenia trzech metrów wysokości przed rozpoczęciem realizacji nowych obiektów na wyżej wymienionych terenach.

stycyjne na obszarze, który plan obejmuje, reguluje on status prawny konkretnych nieruchomości. Każda zatem regulacja w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego prowadząca do ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości, której właściciel musi się podporządkować wbrew własnej woli, prowadzi do ograniczenia uprawnień właścicielskich chronionych art. 140 k.c. (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 6 czerwca 2007 r. sygn. II SA/Wr 66/07, Lex Nr 322175).

Uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane. Prawnie wadliwymi ustaleniami planu będą zatem nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień. Ingerencja w sposób wykonywania prawa własności (użytkowania wieczystego) musi mieścić się w granicach wyznaczonych interesem publicznym (vide: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, red. prof. zw. dr hab. Zygmunta Niewiadomskiego, Warszawa 2004, str. 43).

W wyroku z dnia 9 lutego 2010 r., sygn. akt II OSK 1959/09, Naczelny Sąd Administracyjny zwrócił uwagę, iż na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, czego można spodziewać się po miejscowym planie zagospodarowania, uzasadnia tylko cel publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe (dostępny na stronie internetowej www.nsa.gov.pl).

W kontekście powyższych rozważań, za zupełnie nieuzasadnione i naruszające moje uprawnienia właścicielskie należy uznać wprowadzenie zakazu lokalizacji spopielarni zwłok, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 5 projektu planu. Zakaz ten nie uwzględnia bowiem w żaden sposób już istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o charakterze przemysłowo-usługowym. Przedmiotowy obszar, bezpośrednio przyległy do terenu b. KWK „Thorez” („Julia”) i b. Zakładu Koksowniczego Nr 1, jest terenem poprzemysłowym, obejmującym grunty o znacznym stopniu degradacji biologicznej, a wręcz technicznej dewastacji. Przewidziane w projekcie alternatywne – obok wykorzystania dla celów przemysłowych lub usługowych przeznaczenie go na cele zabudowy mieszkaniowej wydaje się więc oczywiście chybione. Takim potencjalnym kierunkiem zagospodarowania uzasadnia się natomiast z kolei wprowadzane planem ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieru-

chomości, w tym wyłączenia co do rodzajów dopuszczalnej działalności usługowej. W najbliższym otoczeniu mojej nieruchomości, w tym samym obrębie znajduje się wytwórnia mas bitumicznych wraz z całą infrastrukturą (silosy, zasieki, zasobniki mieszanki mineralno asfaltowej). Niewątpliwie tego rodzaju działalność jest o wiele bardziej szkodliwa dla ewentualnej planowanej zabudowy mieszkaniowej terenu objętego projektem planu. Nieuwzględnienie tych okoliczności, prowadzi do dalece nierównego traktowania właścicieli, którzy posiadają nieruchomości na obszarze objętym projektem planu. Ponadto przewiduje się wykonanie – na terenie stanowiącym moją własność – izolacyjnego pasa zieleni przez nasadzenie rzędu dębów szypułkowych. Mimo planowanego trwałego zajęcia części mojej nieruchomości, wbrew wymogom art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy, nie przewiduje się jednak związanego z tym podziału nieruchomości umożliwiającego przeprowadzenie stosownych zmian w zakresie stanu własności. Dalej, na zadrzewionych w ten sposób nieruchomościach, w tym działce 209/21, wprowadza się całkowity zakaz nowej zabudowy do czasu osiągnięcia przez drzewa wysokości co najmniej 3 m. W najkorzystniejszych warunkach glebowych i klimatycznych, które na tym akurat terenie z całą pewnością nie występują, taką wysokość dęb szypułkowy osiąga w wieku 10–11 lat. Uwzględniając, że do nasadzeń używa się sadzonek 2–3 letnich, zakaz taki jest w praktyce równoznaczny z jakimkolwiek gospodarczym wykorzystaniem przedmiotowej nieruchomości przez okres kolejnych – co najmniej 8 lat. Ponadto na mojej działce znajduje się już zakład usług pogrzebowych (wraz z chłodniami i pomieszczeniami prosektorium), zaś planowana przeze mnie inwestycja w postaci spalarni zwłok będzie stanowić jedynie rozwinięcie już istniejącej działalności. W orzecznictwie przyjęto, iż ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów organu planistycznego, a brak staranności w poszukiwaniu najmniej dolegliwego dla strony rozwiązania, rozsądnego z punktu widzenia interesu ogólnego, świadczy o przekroczeniu granic władztwa planistycznego. (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 2009 r. sygn. akt 11 OSK 145/09 Lex nr 563543). Zatem w przypadku podjęcia uchwały w kształcie takim jaki został ustalony w przedmiotowym projekcie spowoduje nadużycie władztwa planistycznego przez ograniczenie przysługującego mi prawa do nieruchomości bez wystarczającego uzasadnienia przyjętego rozwiązania planistycznego. (...)”	
4. EKO CARBO – JULIA Sp. z o.o.	
Treść uwagi	Wyjaśnienie
„Na terenie objętym przez Gminę Wałbrzych projektem MPZP dla w/w ulic, znajdują się tereny należące do firmy EKO CARBO – JULIA Sp. z o.o. wg oznaczeń nieruchomości podanych powyżej. Wymienione działki stanowią teren boczny kolejowej (dz. nr 208/61, 208/27, 10) należącej niegdyś do Kopalni Węgla Kamiennego „Thorez” oraz osadniki do zbierania mułów	Nie można uwzględnić uwagi o zapisaniu w ustaleniach projektu planu „z jednoczesnym zaznaczeniem na mapie” kwestii wszystkich zagadnień poruszonych przez autora uwagi (w punktach 1–7), skoro część z nich: – nie dotyczy omawianego projektu planu, jak choćby zagadnienia związane ze zrekultywowaniem osadników mułów węglowych,

z flotacji węgla kamiennego. Są to tereny poprzemysłowe mocno zdegradowane i nieuporządkowane urbanistycznie, a jednocześnie funkcjonują tu liczne punkty usługowe i prowadzona jest działalność gospodarcza małych firm. Przede wszystkim zaś istnieje tam doskonała infrastruktura komunikacyjna. W związku z tym, spółka ECJ, będąca właścicielem większości terenów w rejonie objętym pracami nad MPZP wnioskuje o to, aby na obszarze działalności gospodarczej Spółki w Planie Miejscowym zostało zapisane w jego opisie z jednoczesnym zaznaczeniem na mapie, co następuje:

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

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

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

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

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

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

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

oraz

– została już w projekcie planu uwzględniona, i w związku z tym nie ma potrzeby zmiany dotychczasowych zapisów.

Wobec powyższego nie uwzględnia się uwagi za wyjątkiem zagadnień:

– związanych z działalnością przemysłowo-usługową w zakresie recyklingu, odzysku, przetwarzania i magazynowania, a także transportu materiałów pokopalnianych z wykorzystaniem bocznicy kolejowej, bowiem takie nie są wykluczone w zapisach dotyczących terenów przeznaczonych dla „przemysłu, baz, składów, magazynów oraz usług innych niż chronione, a także dla bocznicy kolejowej”, oznaczonych w projekcie planu symbolem „PU”. Muszą one jednak spełniać wymogi ochrony środowiska regulowane przez ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, rozporządzenia Ministra Środowiska oraz inne ratyfikowane przez Rzeczpospolitą Polską akty prawne dotyczące ochrony środowiska, a także regulacje przewidziane w projekcie planu,

– w kwestii dotyczącej skomunikowania działek wskazanych przez autora uwagi, bowiem w projekcie planu:

- 1) połączenia działek nr 208/50, 208/27, 208/61 | i 208/60 z ulicą Piotra Wysockiego uzyskuje się poprzez nowo wyznaczoną drogę dojazdową „KDD.1”, przy czym należy dodać, że działki nr 208/51, 208/18, 208/53 oraz część działki 208/50 pełnią funkcję komunikacyjną w jej pasie;
- 2) zapewnienie postulowanego dojazdu do działek spółki Eko Carbo – Julia od strony ulicy Antka Kochanka uzyskuje się poprzez drogi wewnętrzne „KDW.3” i „KDW.4”. Włączenie tego ciągu dróg wewnętrznych do ulicy Antka Kochanka, ze względów bezpieczeństwa, przesunięto z działki nr 10 o kilkadziesiąt metrów na północ od przejazdu kolejowego. W tej nowej lokalizacji możliwe jest zapewnienie odpowiednich kątów widoczności oraz łatwiejsze włączanie się do ruchu.

Należy również dodać, że zaproponowane w projekcie planu rozwiązania komunikacyjne uwzględnia przepustowość dróg oraz przeprowadzanie ruchu samochodowego także w szerszym otoczeniu obszaru objętego projektem planu i ma na celu usprawnienie oraz polepszenie bezpieczeństwa poruszania się głównymi ulicami Wałbrzycha wszystkich użytkowników tych dróg.

odpadem innym niż niebezpieczny, do korony obwałowań. Urządzenie uporządkowanych terenów zielonych na zrekultywowanym terenie z elementami małej architektury.

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

Zwracamy szczególną uwagę na fakt, że obecne zapisy w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla ulic Piotra Wysockiego i Antka Kochanka zupełnie ignorują działalność spółki EKO CARBO-JULIA Sp. z o.o. w w/w rejonie. Lekceważą i nie odnoszą się do zapisów wcześniej wydanych i prawomocnych decyzji zezwalających na budowę zakładu produkcji innowacyjnego paliwa energetycznego z odpadów poflotacyjnych, wydanych przez ten sam Organ Administracyjny. Znacznie ograniczają rozwój działalności gospodarczej spółce ECJ w przyszłości i mocno komplikują jej działalność w chwili obecnej. Nie odzwierciedlają stanu faktycznego w/w terenów oraz traktują osadniki mułu węglowego z obwałowaniem jako „zrekultywowaną hałdę”; jest to niedopuszczalne pogwałcenie stanu faktycznego uwidocznionego tak w naturze jak i w dokumentach urzędowych i planistycznych.

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

wadzenia działalności gospodarczej, z tytułu uniemożliwienia realizacji wcześniej zawartych umów i porozumień handlowych z tytułu utraty profitów z już dokonanych inwestycji, dotacji z środków unijnych, oraz z tytułu utraty wartości nieruchomości gruntowych.”

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

1. Stefan Wróblewski	
Treść uwagi	Wyjaśnienie
„(...) Uwaga 1. W § 11 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu zapisano obowiązki 30% stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyżej wymieniony plan przestrzennego zagospodarowania tworzony jest na potrzeby projektu „Park Wielokulturowy Stara Kopalnia” a w szczególności w związku z realizacją projektu „Rewitalizacja i adaptacja na cele kulturalne byłej KWK Julia - Zadanie 1 projektu PW Stara Kopalnia” który to projekt w 68,08 % kosztów kwalifikowanych finansowany jest z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Obowiązujące w Unii Europejskiej przepisy w zakresie zasad finansowania przez Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego projektów mówią wyraźnie o tym że beneficjent środków nie może czerpać korzyści z tytułu realizacji projektu, a w przywołanym w § 11 projektu artykule 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zdanie poprzedzające zdanie o wysokości obowiązki 30% stawki procentowej brzmi: Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Zatem 30% – 68,08% kosztów kwalifikowanych finansowanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego daje nam 9,576%. Mając powyższe na uwadze wnoszę o wpisanie § 11 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu obowiązki 10% stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga 2. W § 13 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu zapisano w punkcie 1. Tereny kategorii „UPM” przeznacza się dla obiektów usługowych, w tym usług sportu i rekreacji, oraz przemysłu, składów, magazynów, a także wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie w § 3 punkt 6 zapisano – Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, tereny kategorii „UPM” zalicza się do terenów mieszkaniowo usługowych. Równocześnie w § 11 punkt 2 – Na terenach kategorii „U” dopuszcza się w podpunkcie 4) mieszkania w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe. Zatem skoro na terenach kategorii „U” dopusz-	Nie można uwzględnić uwagi poprzez: - wpisanie w § 11 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu obowiązki 10% stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie można uwzględnić uwagi. Ustalana w planie miejscowym stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi dochód własny gminy. Według GUS w 2010 roku dochody miast pochodzące z uchwalenia planów miejscowych wynosiły jedynie 0,1% (2,1% dochodów osiągniętych w gminach). Z badań wynika, że „opłata planistyczna” w bardzo niewielkim stopniu przynosi dochody miastom, tym samym nie rekompensuje wydatków, które miasta muszą ponieść, aby realizować zamierzone w planach miejscowych inwestycje. Pomniejszenie stawki procentowej w przypadku omawianego planu jest niekorzystne finansowo tym bardziej, że w projekcie planu przewidziano budowę drogi dojazdowej (KDD.1) oraz stworzono możliwości zwiększenia intensywności zagospodarowania, skutkujące potrzebą podjęcia gruntownej przebudowy ulicy Antka Kochanka (KDL.1). Te inwestycje będą wymagały dużych nakładów, a są niezbędne do właściwego funkcjonowania tego restrukturyzowanego obszaru, głównie dla zapewnienia właściwej obsługi gruntów należących do podmiotów prywatnych. Nie można uwzględnić uwagi poprzez: - dopisanie w § 13 ust. 2 nowego zapisu dla terenu kategorii „UPM” jako nowy pkt 3 ustalające, że dopuszcza się mieszkania w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe. Wielorodzinną zabudowę mieszkaniową na terenach kategorii „UPM” dopuszczono w związku z centralnym położeniem w strukturze miasta oraz w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanego obecnie ważnego zespołu usług kultury. Poza oczywistymi względami funkcjonalnymi wynikającymi z tej lokalizacji, stanowiło to konsekwencję ustaleń

czony są mieszkania w budynkach innych niż mieszkaniowe to tym bardziej powinna być możliwość tworzenia mieszkań na terenach „UPM” które są przeznaczone między innymi pod wielorodzinną zabudowę mieszkaniową. W związku z powyższymi zapisami wnoszę o dopisanie w § 13 w punkcie 2. Na terenie kategorii „UPM” dopuszcza się: podpunkt 3 w brzmieniu: 3) mieszkania w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe.”	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, wskazującego ten rejon jako „obszar przekształceń funkcjonalnych i strukturalnych”. Z racji omawianego tu usytuowania zabudowa wielorodzinną wraz z usługami może w przyszłości stopniowo wypierać w tym obszarze funkcje przemysłowe i składowe – jak to się dzieje obecnie w wielu polskich miastach. Ten proces stosunkowo łatwo i bezkonfliktowo zachodzi w sytuacji, gdy na tereny poprzemysłowe wprowadzana jest nowa zabudowa wielorodzinną – zarówno w formie zupełnie nowych struktur urbanistycznych i architektonicznych, lub jako adaptacja dawnej wielokondygnacyjnej zabudowy przemysłowej (lofty). Z kolei na obszarach, na których niektórzy właściciele zamieszkali, czyli wprowadzili się do swoich warsztatów pracy, a inni chcą rozwijać działalność gospodarczą, dochodzi do licznych konfliktów, a procesy pożądanych przekształceń wyhamowują, a w konsekwencji spada w tym rejonie wartość gruntów. Z jednej strony nie zapewnia on bowiem komfortu zamieszkania występujących w „czystych zespołach mieszkaniowych”, a z drugiej tworzy większe ograniczenia dla swobodniejszej działalności produkcyjnej i podobnej innej działalności gospodarczej w stosunku do obszarów, na których w ogóle nie występuje zabudowa mieszkaniowa.
2. EKO CARBO – JULIA Sp. z o.o.	
Treść uwagi z dnia 28.09.2012	Wyjaśnienie
„Na terenie objętym przez Gminę Wałbrzych projektem MPZP dla w/w ulic, znajdują się tereny należące do firmy EKO CARBO - JULIA Sp. z o.o. wg oznaczeń nieruchomości podanych powyżej. Wymienione działki stanowią teren bocznicy kolejowej (dz. nr 208/61, 208/27, 10) należącej niegdyś do Kopalni Węgla Kamiennego „Thorez” oraz osadniki do zbierania mulów z flotacji węgla kamiennego. Są to tereny poprzemysłowe mocno zdegradowane i nieuporządkowane urbanistycznie, a jednocześnie funkcjonują tu liczne punkty usługowe i prowadzona jest działalność gospodarcza małych firm. Przede wszystkim zaś istnieje tam doskonała infrastruktura komunikacyjna. W związku z tym, spółka ECJ, będąca właścicielem większości terenów w rejonie objętym pracami nad MPZP wnioskuje o to, aby na obszarze działalności gospodarczej Spółki w Planie Miejscowym zostało zapisane w jego opisie z jednoczesnym zaznaczeniem na mapie, co następuje: 1. Prowadzenie działalności przemysłowo-usługowej w zakresie recyklingu, odzysku, przetwarzania, wzbogacania, magazynowania, zbierania i czasowego składowania (do celów produkcyjnych), mulów pochodzących z flotacji węgla kamiennego, węgla, innych materiałów węglopochodnych, biomasy oraz odpadów innych niż niebezpieczne mogących być komponentem do wzbogacania mulów węglowych w celu zwiększenia ich wartości opałowej. 2. Prowadzenie działalności w zakresie recyklingu odpadów poflotacyjnych, węgla, kruszyw z obwałowań osadników,	Nie można uwzględnić uwagi, bowiem część z poruszonych kwestii: – nie dotyczy zakresu omawianego projektu planu, jak choćby zagadnienia związane ze rekultywowaniem osadników mulów węglowych, – została już w projekcie planu uwzględniona, i w związku z tym nie ma potrzeby zmiany dotychczasowych zapisów, jak w przypadku zasugerowanej zmiany zapisów w odniesieniu do terenu o symbolu „PU.1”, – nie dotyczą rozwiązań przyjętych w omawianym projekcie planu, jak w przypadku kwestii udostępnienia prognozy skutków finansowych. Wobec powyższego nie uwzględnia się uwagi za wyjątkiem zagadnień: – w kwestii związanej z działalnością przemysłowo-usługową w zakresie recyklingu, odzysku, przetwarzania i magazynowania, a także transportu materiałów pokopalnianych z wykorzystaniem bocznicy kolejowej, bowiem nie jest to zakazane w zapisach dotyczących terenów przeznaczonych dla „przemysłu, baz, składów, magazynów oraz usług innych niż chronione, a także dla bocznicy kolejowej”, oznaczonych w projekcie planu symbolem „PU”. Muszą one jednak spełniać wymogi ochrony środowiska regulowane przez ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska,

kamienia pochodzącego z innych zasobów antropogenicznych.

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

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

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

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

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

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

rozporządzenia Ministra Środowiska oraz inne ratyfikowane przez Rzeczpospolitą Polską akty prawne dotyczące ochrony środowiska, a także regulacje przewidziane w projekcie planu, – w kwestii dotyczącej skomunikowania działek wskazanych przez autora uwagi, bowiem w projekcie planu:

- 1) połączenia działek nr 208/50, 208/27, 208/61 i 208/60 z ulicą Piotra Wysockiego uzyskuje się poprzez nowo wyznaczoną drogę dojazdową „KDD.1”, przy czym należy dodać, że działki nr 208/51, 208/18, 208/53 oraz część działki 208/50 pełnią funkcję komunikacyjną w jej pasie;
- 2) zapewnienie postulowanego dojazdu do działek spółki Eko Carbo – Julia od strony ulicy Antka Kochanka uzyskuje się poprzez drogi wewnętrzne „KDW.3” i „KDW.4”. Włączenie tego ciągu dróg wewnętrznych do ulicy Antka Kochanka, ze względów bezpieczeństwa, przesunięto z działki nr 10 o kilkadziesiąt metrów na północ od przejazdu kolejowego. W tej nowej lokalizacji możliwe jest zapewnienie odpowiednich kątów widoczności oraz łatwiejsze włączanie się do ruchu.

Należy również dodać, że zaproponowane w projekcie planu rozwiązania komunikacyjne uwzględnia przepustowość dróg oraz przeprowadzanie ruchu samochodowego także w szerszym otoczeniu obszaru objętego projektem planu i ma na celu usprawnienie oraz polepszenie bezpieczeństwa poruszania się głównymi ulicami Wałbrzycha wszystkich użytkowników tych dróg.

wój gospodarczy miasta oraz poprawę warunków i komfortu życia jego mieszkańców.

Zwracamy szczególną uwagę na fakt, że obecne zapisy w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla ulic Piotra Wysockiego i Antka Kochanka zupełnie ignorują działalność spółki EKO CARBO-JULIA Sp. z o.o. w ww. rejonie. Lekceważą i nie odnoszą się do zapisów wcześniej wydanych i prawomocnych decyzji zezwalających na budowę zakładu produkcji innowacyjnego paliwa energetycznego z odpadów poflotacyjnych, wydanych przez ten sam Organ Administracyjny. Znacznie ograniczają rozwój działalności gospodarczej spółce ECJ w przyszłości i mocno komplikują jej działalność w chwili obecnej. Nie odzwierciedlają stanu faktycznego ww. terenów oraz traktują osadniki mułu węglowego z obwałowaniem jako „zrekułtywowaną hałdę”; jest to niedopuszczalne pogwałcenie stanu faktycznego uwidocznionego tak w naturze jak i w dokumentach urzędowych i planistycznych.

W związku z obwieszczeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu, na podstawie art. 39 ust. 1 z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), niniejszym składamy następujące uwagi:

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

2. Ponadto zwracamy uwagę na nieprecyzyjne i wieloznaczne zapisy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące niezgodne z prawem, dotyczące m. in., zasad kształtowania zabudowy na naszych terenach, a w szczególności, w § 14, pkt 3, zamiast istniejącego zapisu:

„Na terenie „PU.1” działalność produkcyjna i przetwórcza, a także magazynowanie, gromadzenie, składowanie oraz załadunek i rozładunek surowców oraz produktów może się odbywać wyłącznie w budynkach, które skutecznie powstrzymają emisję ewentualnych uciążliwych oddziaływań”

proponujemy wprowadzenie zapisu:

„Na terenie „PU.1” działalność produkcyjna i przetwórcza, a także magazynowanie, gromadzenie, składowanie oraz załadunek i rozładunek surowców oraz produktów może się odbywać wyłącznie z zastosowaniem rozwiązań technicznych, które zapewnią normatywne wielkości oddziaływań na granicy nieruchomości”.

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

Wszelkie zapisy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego uniemożliwiają kontynuowanie działalności firmy EKO CARBO – JULIA Sp. z o.o. która jest następcą prawnym „Carbo – Juli” spółki utworzonej przez Wałbrzyską Kopalnię Węgla Kamiennego w Likwidacji, której działalność była ściśle związana z eksploatacją, wzbogacaniem węgla za pomocą mułów węglowych z osadników kopalni „Thorez”, i prowadzeniem szerokich działań w dziedzinie pozyskiwania materiałów ze zgromadzonych kopalin, spowoduje ogromne roszczenia odszkodowawcze z tytułu niemożności prowadzenia

działalności gospodarczej, z tytułu uniemożliwienia realizacji wcześniej zawartych umów i porozumień handlowych z tytułu utraty profitów z już dokonanych inwestycji, dotacji z środków unijnych, oraz z tytułu utraty wartości nieruchomości grunto- wych.”	
2.a Treść uwagi z dnia 12.10.2012	Wyjaśnienie
„W związku z obwieszczeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Marcina Kasprzaka w Wałbrzychu, zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ust. 3 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r., niniejszym kwestionujemy w całości ustalenia zawarte w § 14 pkt. 3 projektu planu, z uwagi: 1. Brzmienie pkt. 3: „Na terenie „PU.1” działalność produkcyjna i przetwórcza, a także magazynowanie, gromadzenie, składowanie oraz załadunek i rozładunek surowców oraz produktów może się odbywać wyłącznie w budynkach, które skutecznie powstrzymają emisję ewentualnych uciążliwych oddziaływań”. Wymusza faktycznie zabudowanie bocznic kolejowej, która jest strefą załadunku i rozładunku. Koszt wykonania takiej zabudowy, naszym zdaniem absolutnie zbędnej, może uniemożliwić funkcjonowanie zakładu produkcji innowacyjnego paliwa energetycznego z odpadów poflotacyjnych, zgodnie z posiadanym ostatecznym pozwoleniem na budowę nr 1089/2012. Proponujemy wprowadzenie zapisu: „Na terenie „PU.1” działalność produkcyjna i przetwórcza, a także magazynowanie, gromadzenie, składowanie oraz załadunek i rozładunek surowców oraz produktów może się odbywać wyłącznie z zastosowaniem rozwiązań technicznych, które zapewnią normatywne wielkości oddziaływań na granicy nieruchomości”. 2. Kwestionujemy ustalenia §9 w zakresie przebiegu „KDW” w tym „KDW-3” i „KDW-4” na Naszym terenie i proponujemy ustalić przebieg „KDW-4” wzdłuż torów do wjazdu z ul. Antka Kochanka według decyzji ZDiKUM nr... z dnia.... Zapisy MPZP w tej kwestii skutecznie ograniczają możliwości rozbudowy bocznic. 3. Naruszony zostaje w sposób ewidentny interes prawny spółki EKO CARBO-JULIA w związku z posiadanymi decyzjami pozwolenia na budowę oraz warunków zabudowy oraz decyzję lokalizacji zjazdu. 4. Zwracamy również uwagę na Naszym zdaniem, być może nie zgodne z Ustawą o zamówieniach publicznych (PZP), opracowanie trzech odrębnych MPZP dla jednego obszaru pokopalnianego połączonego funkcjonalnie i przestrzennie i to w tym samym czasie. Wszelkie zapisy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego uniemożliwiające kontynuowanie działalności firmy EKO CARBO - JULIA Sp. z o.o. która jest następcą prawnym „Carbo - Juli” spółki utworzonej przez Wałbrzyską Kopalnię Węgla Kamiennego w Likwidacji, której działalność była ściśle związana z eksploatacją, wzbogacaniem węgla za pomocą mułów węglowych z osadników kopalni „Thorez”,	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej wyeliminowania fragmentu drogi „KDW.4” jako ograniczenie dla rozbudowy bocznic kolejowej. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona. Ad. uwaga w ust. 1: W odniesieniu do zapisu w § 14 ust. 3 nie można uwzględnić uwagi. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zakłada przekształcenia strukturalne i funkcjonalne na omawianym obszarze. Teren „PU.1” przeznacza się dla obiektów przemysłu, baz, składów, magazynów oraz usług innych niż chronione, a także bocznic kolejowej. Te ustalenia nie ograniczają w żaden sposób dotychczas prowadzonej tam działalności, a niekorzystne – jak się wydaje autorowi uwagi – regulacje przyniosą pozytywne rezultaty. Powstrzymanie emisji ewentualnych uciążliwych oddziaływań wywołanych działalnością gospodarczą poprzez zamknięcie tych uciążliwości w budynkach stanowi narzędzie do realizacji przyjętego kierunku działań restrukturyzacyjnych zapisanych w studium. Ad. uwaga w ust. 2: Tereny należące do autora uwagi graniczą z ulicą Antka Kochanka („KDL.1”) na odcinku o długości około 15 m, który bezpośrednio styka się z terenem linii kolejowej państwowego znaczenia. Ze względu na znajdujący się w tym miejscu przejazd kolejowy, realizowanie wjazdów i wyjazdów na drogę publiczną będzie bardzo kolizyjne, szczególnie jeżeli będzie dotyczyło dużych ciężarowych pojazdów samochodowych, czego należy się spodziewać. Z tego powodu w projekcie planu stworzono inną możliwość realizacji wjazdów i wyjazdów z obszaru należącego do autora uwagi na ulicę „KDL.1” poprzez ulice wewnętrzne „KDW.4” i „KDW.3”. W projekcie planu wyznaczono skrzyżowanie ulic „KDL.1” i „KDW.3” w najszerszym fragmencie ulicy „KDL.1” i wyposażono je w obszerne trójkąty widoczności, co wraz z usytuowaniem tego skrzyżowania w odległości kilkudziesięciu metrów od przejazdu kolejowego, powinno zapewnić bezpieczeństwo ruchu drogowego w tym rejonie. Uwzględniając natomiast w części zastrzeżenia autora uwagi skrócono ulicę „KDW.4” tak, by nie wkraczała ona na grunt należący do Niego i nie utrudniała prac nad przedłużeniem bocznic kolejowej. Ad. uwaga w ust. 3: Projekt planu nie narusza interesu prawnego spółki EKO Carbo – Julia sp. o.o., bowiem posiadane

i prowadzeniem szerokich działań w dziedzinie pozyskiwania materiałów ze zgromadzonych kopalin, spowoduje ogromne roszczenia odszkodowawcze z tytułu niemożności prowadzenia działalności gospodarczej, z tytułu uniemożliwienia realizacji wcześniej zawartych umów i porozumień handlowych z tytułu utraty profitów z już dokonanych inwestycji, dotacji z środków unijnych, oraz z tytułu utraty wartości nieruchomości grunto- wych, z tytułu utraty przychodów z powodu uniemożliwienia eksploatacji zweryfikowanych zasobów materiałów w stawach osadowych. Najprawdopodobniej tych skutków odszkodowaw- czych nie wykazano w prognozie skutków finansowych, której mimo oficjalnych próśb nigdy nam nie ujawniono. Wstępny szacunek z uwzględnieniem już poniesionych nakładów wyka- zuje, iż odszkodowanie to może przekroczyć kwotę 400.000.000,00 zł. Wcześniejsze wydanie Decyzji o warunkach zabudowy nr 88/2012 dla w/w inwestycji oraz Decyzji środowi- skowej nr 9/2011, stanowiło dla spółki EKO CARBO-JULIA rodzaj promesy uzyskanej od Gminy, która powinna znaleźć swoje odzwierciedlenie w MPZP. Mimo rozbieżnych orzeczeń sądowych, stoimy na stanowisku, iż dla określonych terenów w mieście Wałbrzych nie mogą funkcjonować sprzeczne ustalenia MPZP i w ostatecznych decyzjach pozwolenia na budowę oraz warunkach zabudowy. W prawdzie ustalenia Planów Miejsco- wych muszą być zgodne z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ale wobec ewidentnego błę- du w zapisie w tym drugim dokumencie jak również w świetle Uchwały Rady Miasta Wałbrzycha o nieaktualności Studium, wydaje się celowe przystąpienie do zaktualizowania ustaleń Studium.”	przez spółkę decyzje będą obowiązywać do czasu ich ważności. Przewidziany w obowiązującym studium proces restrukturyzacji tego obszaru będzie następował przez okres szeregu lat, do tego czasu projekt planu nie zakazuje prowadzenia działalności gospodarczej. Ad. uwaga w ust. 4: Projekt planu jest sporządzany w oparciu o uchwałę o przystąpieniu. Ze względu na złożoność proble- mów i zagadnień, które należało rozstrzygnąć w tym obszarze miasta w planach miejscowych zde- cydowano o przeprowadzeniu trzech odrębnych procedur. Ze względu na charakter obszaru rozwią- zania przyjęte w trzech projektach planów są rozpa- trywane w kontekście jednego obszaru funkcjonal- nego. Pozostałe postulaty nie zostały uwzględnione, głównie z racji, że nie dotyczą rozwiązań przyję- tych w omawianym projekcie planu.
3. Krzysztof Jędrusik	
Treść uwagi	Wyjaśnienie
„(...) wnoszę do projektu miejscowego planu zagospodarowa- nia przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Pio- tra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu następujące uwagi: Uwaga 1. W artykule 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowa- niu i zagospodarowaniu przestrzennym pełne zdania o wysoko- ści obowiązywania 30% stawki procentowej brzmi: „Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieru- chomości.” Nie znaczy to że musi wynosić 30%, nie ma więc podstaw stosowania najwyższej stawki bo projekt planu zna- cząco utrudnia prowadzenie działalności produkcyjno usługo- wej na tym terenie. Wnoszę o wpisanie § 11 projektu miejscowego planu zagospo- darowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu obo- wiązywanie 10% stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzen- nym. Uwaga 2. W § 13 projektu miejscowego planu zagospodarowania prze- strzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wy- sockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu zapisano w punkcie 1. Tereny kategorii „UPM” przeznacza się dla obiektów usłu- gowych, w tym usług sportu i rekreacji, oraz przemysłu, skła- dów, magazynów, a także wielorodzinnej zabudowy mieszka-	Nie można uwzględnić uwagi poprzez: – wpisanie w § 11 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po- kopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu obowiązywania 10% stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowa- niu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalana w planie miejscowym stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu prze- strzennym stanowi dochód własny gminy. Według GUS w 2012 roku dochody miast pochodzące z uchwalenia planów miejscowych wynosiły jedy- nie 0,1% (2,1% dochodów osiągniętych w gmi- nach). Z badań wynika, że „opłata planistyczna” w bardzo niewielkim stopniu przynosi dochody miastom, tym samym nie rekompensuje wydatków, które miasta muszą ponieść, aby realizować zamie- rzone w planach miejscowych inwestycje. Pomniej- szenie stawki procentowej w przypadku omawiane- go planu jest niekorzystne finansowo tym bardziej, że w projekcie planu przewidziano budowę drogi dojazdowej (KDD.1) oraz stworzono możliwości zwiększenia intensywności zagospodarowania,

niowej. Nabywałem działkę o przeznaczeniu przemysłowym, a przekształcenie jej przeznaczenia na teren kategorii „UPM” z jednoczesnym narzuceniem obostrzeń dotyczących wytwarzanych emisji dla tego terenu spowoduje ograniczenie możliwości prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej przez przedsiębiorców będących tak jak ja właścicielami działek o dotychczasowym przeznaczeniu jako przemysłowe. Wnoszę o zmianę w § 13 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu w punkcie 1 terenów kategorii „UPM” na tereny kategorii „UP” z przeznaczeniem dla obiektów usługowych, w tym usług sportu i rekreacji, oraz przemysłu, składów i magazynów.”	skutkujące potrzebą podjęcia gruntownej przebudowy ulicy Antka Kochanka (KDL.1). Te inwestycje będą wymagały dużych nakładów, a są niezbędne do właściwego funkcjonowania tego restrukturyzowanego obszaru, głównie dla zapewnienia właściwej obsługi gruntów należących do podmiotów prywatnych. Nie można uwzględnić uwagi poprzez: - zmianę ustaleń w § 13 w ust. 1 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego - Antka Kochanka w Wałbrzychu z terenów kategorii „UPM” na tereny kategorii „UP”, tj. z przeznaczeniem dla obiektów usługowych, w tym usług sportu i rekreacji, oraz przemysłu, składów i magazynów. W związku z centralnym położeniem w strukturze miasta oraz w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanego obecnie ważnego zespołu usług kultury na terenach kategorii „UPM” dopuszczono wielorodzinną zabudowę mieszkaniową. Poza oczywistymi względami funkcjonalnymi wynikającymi z tej lokalizacji, stanowiło to konsekwencję ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, wskazującego ten rejon jako „obszar przekształceń funkcjonalnych i strukturalnych”. Z racji omawianego tu usytuowania zabudowa wielorodzinna wraz z usługami może w przyszłości stopniowo wypierać w tym obszarze funkcje przemysłowe i składowe – jak to się dzieje obecnie w wielu polskich miastach. Wiązać się to będzie z możliwością uzyskania w tym centralnym rejonie miasta wyższych cen za grunty mieszkaniowe i usługowe niż za grunty przemysłowo-składowe. Zatem dopuszczenie tu możliwości lokalizacji zabudowy wielorodzinnej leży w długofalowym interesie właścicieli nieruchomości.
4. Janusz Woźnicki	
Treść uwagi „Niniejszym wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego – Antka Kochanka w Wałbrzychu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 sierpnia 2012 r. do 28 września 2012 r. Projektowi powyższemu zarzucam: 1. naruszenie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) poprzez oparcie projektu planu na ustaleniach „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha” przyjętego uchwałą nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r., które to studium zostało uznane za nieaktualne przez uchwałę Nr VI/31/11 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 11 stycznia 2011 r., 2. naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 7 w związku z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez wprowadzenia w § 8 ust. 2 pkt 5 projektu planu zakazu	Wyjaśnienie Nie można uwzględnić uwagi poprzez: – zniesienie zakazu lokalizacji spopieliarni zwłok w § 8 ust. 2 pkt 5 projektu planu, oraz – wykreślenie zakazu realizacji nowych obiektów budowlanych do czasu osiągnięcia określonej wysokości nasadzeń w § 8 ust. 8 projektu planu. Wnoszone w uwadze dopuszczenie lokalizacji spopieliarni zwłok (źródła potencjalnego znaczącego, negatywnego oddziaływania na środowisko) jest sprzeczne z polityką miasta wobec tego rejonu Wałbrzycha, jako potencjalnie bardzo atrakcyjnego dla rozwoju miasta terenu, położonego w centrum. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha określa

lokalizacji spopieleni zwłok, co w sposób nieuzasadniony ogranicza moje prawa właścicielskie i stanowi nadużycie władztwa planistycznego gminy.

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag i zmianę projektu planu poprzez wykreślenie z niego:

– zniesienie zakazu lokalizacji spopieleni zwłok – § 8 ust. 2 pkt 5.

– wykreślenie zakazu realizacji nowych obiektów budowlanych do czasu osiągnięcia określonej wysokości nasadzeń – § 8 ust. 8.

Uzasadnienie:

W pierwszej kolejności wypada zauważyć, iż projekt planu oparto na nieaktualnym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha” przyjętego uchwałą nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r., które to studium zostało zdezaktualizowane kolejną uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha nr VI/31/11 z dnia 31 stycznia 2011 r. Podkreślenia wymaga, że art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na konieczność sporządzenia projektu planu w zgodzie z zapisami studium. Skoro więc studium, na które powołano się w projekcie planu nie obowiązuje, nie można mówić że został spełniony podstawowy warunek zgodności z prawem przedmiotowego projektu.

Ponadto wskazać trzeba, że ustawodawca powierzył gminom kompetencje w zakresie władczego przeznaczenia i ustalania zasad zagospodarowania terenu. Z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zwanej dalej ustawą wynika, iż kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. W myśl art. 4 ust. 1 ustawy ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powołane przepisy statuują tzw. zasadę władztwa planistycznego gminy, polegającego na powierzeniu przez ustawodawcę gminie kompetencji w zakresie władczego przeznaczenia i ustalania zasad zagospodarowania terenu. Przewidziana w ustawie swoboda regulacyjna przysługująca gminom w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego nie jest jednak absolutna. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 7 lutego 2001r. w sprawie K 27/00 (OTK z 2001 r., Nr 2, poz. 29) organy gminy właściwe do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i następnie do uchwalenia tego planu, muszą się kierować ogólnymi zasadami określonymi w art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, przepisami innych ustaw regulującymi określone sprawy szczegółowe z zakresu gospodarki przestrzennej oraz przepisami Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Postulat uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań prawa własności oznacza m. in. takie zagospodarowanie przestrzeni miejskiej w zakresie funkcji danego terenu, które umożliwi harmonijne, optymalne w danym przypadku warunki korzystania z prawa własności. Oznacza to w szczególności, że wszelkie ograniczenia własności ustanowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, muszą być zgodne z normami konstytucyjnymi wyznaczającymi granice ingerencji prawodawczej w prawo własności, a naruszenie tego wymogu może stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały. Prawo własności podlega ochronie przewidzianej w art. 64 ust. 3 Konstytucji stanowiącym, że

się ten rejon jako „obszar przekształceń funkcjonalnych i strukturalnych”. Na obszarze objętym projektem planu w celu rewitalizacji dopuszcza się realizację obiektów usługowych, w tym usług sportu i rekreacji, a także wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, dla których spopielenie zwłok są obiektami o potencjalnie negatywnym oddziaływaniu nie tylko na środowisko, ale także na wizerunek miejsca. Dopuszczenie takiej działalności może znacząco ograniczyć walory terenów sąsiadujących, obniżyć wartość gruntów przyległych i potencjalne możliwości ich wykorzystania a także powodować konflikty społeczne. Mając na uwadze cel przekształcenia zdegradowanego rejonu miasta w atrakcyjną lokalizację nowych inwestycji odrzuca się możliwość lokalizacji spopieleni zwłok na terenie objętym projektem planu.

Wprowadzony w projekcie planu zapis, dotyczący wymaganej wysokości nasadzeń przed rozpoczęciem realizacji nowych obiektów na wybranych terenach ma na celu zapewnienie izolacji wizualnej terenu o dużych walorach zabytkowych od terenów, na których występuje chaos przestrzenny. Temu celowi służy wprowadzenie zielonego ekranu w formie zadrzewień, który w krótkim czasie umożliwi wykorzystywanie terenów „UPM.1” i „UPM.4” bez radykalnych interwencji w obecny sposób zabudowy i zagospodarowania, oraz łagodzi wymagania odnośnie nowych inwestycji. Uwzględniając, że do obsadzania osiedli i dróg dębami szypułkowymi przeważnie używa się okazów 2–3 metrowych, osiągnięcie wymaganych trzech metrów jest możliwe już niebawem po nasadzeniu. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla rezygnacji z zapisu wymagającego osiągnięcia przez nasadzenia trzech metrów wysokości przed rozpoczęciem realizacji nowych obiektów na wyżej wymienionych terenach.

własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którym ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanowione tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób oraz wtedy, gdy nie naruszają istoty wolności i praw.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą do przepisów ustawowych regulujących sposób wykonywania prawa własności, o których jest mowa w art. 140 kodeksu cywilnego, stanowiącym, iż właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Art. 6 ust. 1 ustawy przewiduje, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowi materialnoprawną podstawę do wydania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę, na jego podstawie rozpoczynają się procesy inwestycyjne na obszarze, który plan obejmuje, reguluje on status prawny konkretnych nieruchomości. Każda zatem regulacja w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego prowadząca do ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości, której właściciel musi się podporządkować wbrew własnej woli, prowadzi do ograniczenia uprawnień właścicielskich chronionych art. 140 k.c. (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 6 czerwca 2007 r. sygn. II SA/Wr 66/07. Lex Nr 322175).

Uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane. Prawnie wadliwymi ustaleniami planu będą zatem nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień. Ingerencja w sposób wykonywania prawa własności (użytkowania wieczystego) musi mieścić się w granicach wyznaczonych interesem publicznym (vide: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, red. prof. zw. dr hab. Zygmunta Niewiadomskiego, Warszawa 2004, str. 43.).

W wyroku z dnia 9 lutego 2010 r., sygn. akt. II OSK 1959/09, Naczelny Sąd Administracyjny zwrócił uwagę, iż na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, czego można spodziewać się po miejscowym planie zagospodarowania, uzasadnia tylko cel publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia mogą okazać się prawnie wadliwe, (dostępny na stronie internetowej www.nsa.gov.pl).

W kontekście powyższych rozważań, za zupełnie nieuzasadnione i naruszające moje uprawnienia właścicielskie należy uznać wprowadzenie zakazu lokalizacji spalarni zwłok, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 5 projektu planu. Zakaz ten nie uwzględnia bowiem w żaden sposób już istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o charakterze przemysłowo-usługowym. Przedmiotowy obszar, bezpośrednio przyległy do terenu b. KWK „Thorez” („Julia”) i b. Zakładu Koksowniczego nr 1, jest terenem poprzemysłowym, obejmującym grunty o znacznym stopniu degradacji biologicznej, a wręcz technicznej dewastacji. Przewidziane w projekcie alternatywne – obok wykorzystania dla celów przemysłowych lub usługowych – przeznaczenie go na cele zabudowy mieszkaniowej wydaje się więc oczywiście chybione. Takim potencjalnym kierunkiem zagospodarowania uzasadnia się natomiast z kolei wprowadzane planem ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, w tym wyłączenia co do rodzajów dopuszczalnej działalności usługowej. W najbliższym otoczeniu mojej nieruchomości, w tym samym obrębie znajduje się wytwórnia mas bitumicznych wraz z całą infrastrukturą (silosy, zasieki, zasobniki mieszanki mineralno asfaltowej). Niewątpliwie tego rodzaju działalność jest o wiele bardziej szkodliwa dla ewentualnej planowanej zabudowy mieszkaniowej terenu objętego projektem planu. Nieuwzględnienie tych okoliczności, prowadzi do dalece nierównego traktowania właścicieli, którzy posiadają nieruchomości na obszarze objętym projektem planu.

Ponadto przewiduje się wykonanie – na terenie stanowiącym moją własność – izolacyjnego pasa zieleni przez nasadzenie rzędu dębów szypułkowych. Mimo planowanego trwałego zajęcia części mojej nieruchomości, wbrew wymogom art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy, nie przewiduje się jednak związanego z tym podziału nieruchomości umożliwiającego przeprowadzenie stosownych zmian w zakresie stanu własności. Dalej, na zaдрzewionych w ten sposób nieruchomościach, w tym działce 209/21, wprowadza się całkowity zakaz nowej zabudowy do czasu osiągnięcia przez drzewa wysokości co najmniej 3 m. W najkorzystniejszych warunkach glebowych i klimatycznych, które na tym akurat terenie z całą pewnością nie występują, taką wysokość dębów szypułkowych osiąga w wieku 10–11 lat. Uwzględniając, że do nasadzeń używa się sadzonek 2–3 letnich, zakaz taki jest w praktyce równoznaczny z jakimkolwiek gospodarczym wykorzystaniem przedmiotowej nieruchomości przez okres kolejnych – co najmniej – 8 lat.

Ponadto na mojej działce (209/18) znajduje się już zakład usług pogrzebowych (wraz z chłodniami i pomieszczeniami prosektorium), zaś planowana przeze mnie inwestycja w postaci spalarni zwłok będzie stanowić jedynie rozwinięcie już istniejącej działalności. W orzecznictwie przyjęto, iż ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów organu planistycznego, a brak staranności w poszukiwaniu najmniej dolegliwego dla strony rozwiązania, rozsądnego z punktu widzenia interesu ogólnego, świadczy o przekroczeniu granic władztwa planistycznego. (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 2009 r. sygn. akt II OSK 145/09 Lex Nr 563543). Zatem w przypadku podjęcia uchwały w kształcie takim jaki został ustalony w przedmiotowym projekcie spowoduje nadużycie władztwa planistycznego przez ograniczenie przysługującego mi prawa do nieruchomości bez wystarczającego uzasadnienia przyjętego rozwiązania planistycznego.”

Załącznik nr 4 do uchwały nr XLI/378/
/2012 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia
20 grudnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

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

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