

Urząd Miejski w Wałbrzychu
Biuro Urbanistyki i Planowania Przestrzennego
ul. Kopernika 2

**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Beethovena
w Wałbrzychu.**

Sporządziła

Krzyszto Jaroszewska

Urząd Miejski w Wałbrzychu
BIURO URBANISTYKI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ul. Kopernika 2
58-300 Wałbrzych

Zatwierdził

Robert Szymała
Urbanista Miasta
Robert Szymała

Wałbrzych 2016 r.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu została opracowana zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 14 ust. 5.

- 1) Podstawowe dane o terenie**
- 2) Stan prawny i stopień zgodności ze Studium**
 - 1) ustalenia Studium i informacja o stopniu zgodności
- 3) Zagospodarowanie obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia projektu planu**
- 4) Struktura własności**
- 5) Materiały geodezyjne**
- 6) Niezbędny zakres prac planistycznych**
- 7) Wnioski końcowe**
- 8) Załączniki**

ul. Miłocińska 10
00-611 Warszawa

ul. Miłocińska 10
00-611 Warszawa
tel. 22 638 10 10
www.milocińska.pl

1. Podstawowe dane o terenie.

Obszar terenu objętego projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Beethovena w Wałbrzychu wyznaczony jest torami kolejowymi od północy i obejmuje tereny pokopalniane przy ul. Beethovena (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2). Powierzchnia terenu objętego analizą zajmuje łącznie ok 67 ha.

2. Stan prawny i stopień zgodności ze Studium.

1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 roku i zmienionym Uchwałami Nr XII/142/03 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 10 lipca 2003 roku, Nr XXII/197/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 marca 2008 roku, Nr XXI/180/11 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 listopada 2011 roku teren objęty niniejszą uchwałą położony jest w jednostce urbanistycznej „J” – Sobięcín. Jednostka ta to obszar wielofunkcyjny, którego funkcję podstawową stanowią zabudowa przemysłowa oraz zabudowa mieszkaniowa uzupełniane przez tereny leśne i tereny zdegradowane. Określając kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta „Studium...” wskazuje na działania restrukturyzacyjne, rehabilitacyjne oraz rekultywacyjne.

Teren proponowany do objęcia przystąpieniem do sporządzania planu miejscowego obejmuje rejon obszarów oznaczonych w w/w Studium (...):

- symbolem J 3.9., dla którego uwarunkowania rozwoju stanowi składowisko odpadów komunalnych z terenami przyległymi. Kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazują na utrzymanie obecnej funkcji składowiska i rezerwa terenu pod budowę zakładu utylizacji odpadów;
- symbolem J 3. 10., dla którego uwarunkowania rozwoju stanowi zabudowa przemysłowa (teren byłej kopalni i koksowni „Wałbrzych”). Teren objęty ochroną konserwatorską, a kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazują, iż jest to teren podlegający przekształceniom funkcjonalnym i strukturalnym;
- symbolem J 3.8, dla którego uwarunkowania rozwoju stanowi teren zdegradowany (hałdy). Kierunki zagospodarowania przestrzennego: wymagana rekultywacja poprzez zalesienie.

Dodatkowo zmiana Studium (...) z roku 2008 wprowadza na obszarze J 3.10 możliwość lokalizacji pozostałych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH) o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Proponowane przeznaczenie terenu objętego projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Beethovena w Wałbrzychu będzie zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

3. Zagospodarowanie obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia projektu planu.

Obszar objęty projektem uchwały jest terenem wielofunkcyjnym o charakterze pokopalnianym. Na znacznej części obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu zlokalizowane są tereny byłej kopalni węgla i koksowni. We wschodniej części obszaru zlokalizowane są funkcje usługowe (w tym o charakterze publicznym) oraz niewielka enklawa zabudowy mieszkaniowej dawnego osiedla robotniczego związanego z kopalnią.

4. Struktura własności.

Na przedmiotowym terenie dominują trzy rodzaje własności. Są to grunty należące do Gminy Wałbrzych, do Skarbu Państwa oraz do Skarbu Państwa występujące w zbiegu z użytkowaniem wieczystym. Na etapie sporządzania projektu planu wykonana zostanie

szczegółowa analiza struktury własności terenu ze szczególnym uwzględnieniem terenów wymagających zabezpieczenia pod inwestycje celu publicznego.

5. Materiały geodezyjne.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Beethovena w Wałbrzychu realizowane będzie na scalonej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, zgodnej pod względem zawartości z zasobami Biura Geodezji i Kartografii tut. Urzędu.

6. Niezbędny zakres prac planistycznych.

Zakres prac planistycznych powinien obejmować inwentaryzację terenu, opracowanie analizy własnościowej oraz opracowanie z zakresu powiązań komunikacyjnych. Niezbędna jest także analiza krajobrazowo-kulturowa.

W ramach dalszych prac nad projektem planu niezbędne będzie wykonanie prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze z elementami ekofizjografii (w celu weryfikacji posiadanej ekofizjografii dla tego terenu) oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

7. Wnioski końcowe.

Kierując się zapisami „Studium...” należy jednoznacznie stwierdzić, że analizowany teren wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na wskazane działania rehabilitacyjne i rewitalizacyjne terenów pokopalnianych, do których jest kwalifikowany. Tym bardziej, że w granicach tego obszaru znajdują się tereny zarówno mieszkaniowe jak i przemysłowe. Konflikt przestrzenny i funkcjonalny tych sposobów zagospodarowania powoduje konieczność uregulowania zapisów dotyczących możliwości użytkowania przedmiotowego obszaru, które powinny zakładać pełnienie funkcji izolacyjnej lub przynajmniej łagodzącej niekorzystne zjawiska przestrzenne.

Z uwagi na dużą powierzchnię analizowanego obszaru, a także na jego wielofunkcyjność, wskazane jest, aby podzielić go na dwa mniejsze plany. Pozwoli to na sprawniejsze prace nad projektem i późniejszą realizację jego zapisów. Załącznik nr 5 przedstawia proponowany podział analizowanego obszaru na dwa plany.

W związku z powyższym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Beethovena w Wałbrzychu uznaje się za zasadne.

8. Załączniki.

- 1) fragment rysunku „Studium...” - Problematyka realizacyjna - z naniesionym przebiegiem granic obszaru analizowanego
- 2) mapa ewidencyjna z naniesionym przebiegiem granic obszaru analizowanego
- 3) mapa topograficzna z naniesionym przebiegiem granic obszaru analizowanego
- 4) mapa ewidencyjna z naniesioną strukturą władania z naniesionym przebiegiem granic obszaru analizowanego
- 5) mapa ewidencyjna z proponowanym przebiegiem granic przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

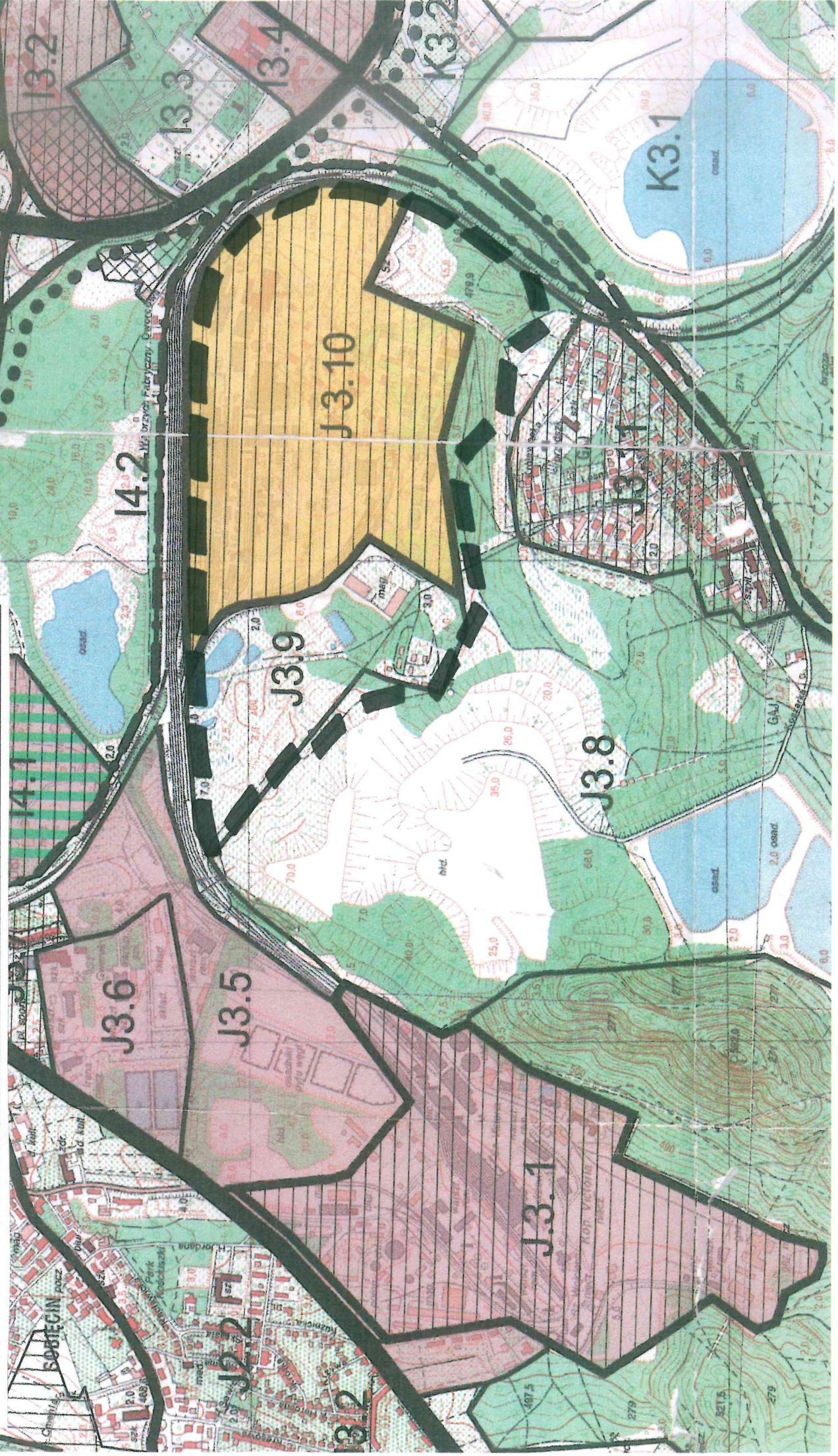
Urbanista Miasta
Robert Szymala



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Beethovena w Wałbrzychu

Załącznik graficzny nr 1

-fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha - Problematyka realizacyjna - obszary i zasady realizacji WOH (skala 1:10000)

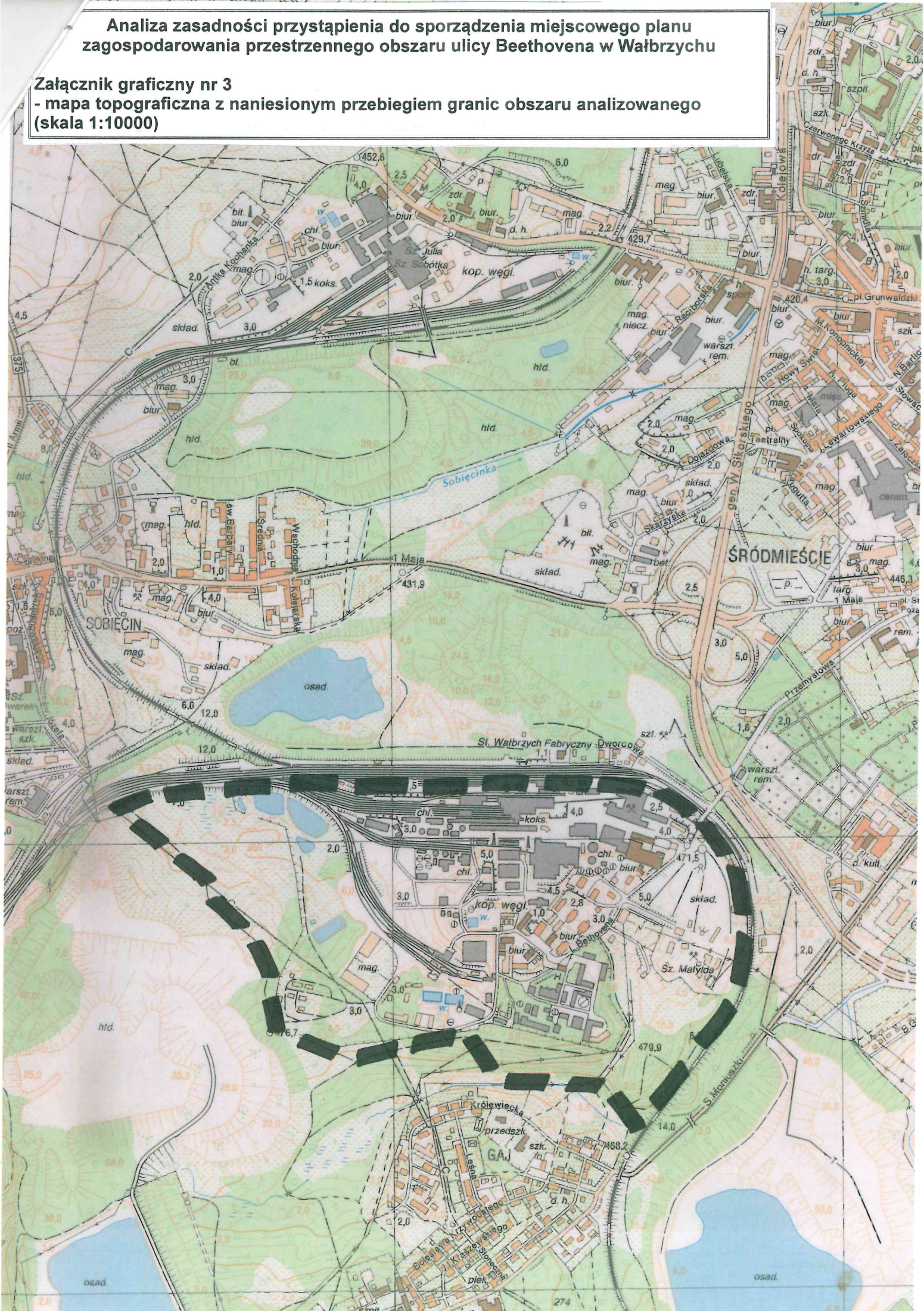


Załącznik graficzny nr 2
- mapa ewidencyjna z naniesionym przebiegiem granic obszaru analizowanego
(skala 1:5000)



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Beethovena w Wałbrzychu

Załącznik graficzny nr 3
- mapa topograficzna z naniesionym przebiegiem granic obszaru analizowanego
(skala 1:10000)



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Beethovena w Wałbrzychu

Wydruk w skali 1:5000

Załącznik graficzny nr 4
- mapa struktury władania z naniesionym przebiegiem granic obszaru analizowanego (skala 1:5000)



Sobięcin Nr 31

Gaj Nr 32

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Beethovena w Wałbrzychu

Załącznik graficzny nr 5
- mapa ewidencyjna z proponowanym przebiegiem granic przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (skala 1:5000)

