

**Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej – 1-go Maja – Gen. W. Sikorskiego w Wałbrzychu**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLI/512/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej – 1-go Maja – Gen. W. Sikorskiego w Wałbrzychu. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób w dużej mierze sankcjonujący istniejący stan zagospodarowania oraz w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie z warunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium, a także z uwzględnieniem wniosków od osób. Projekt miejscowego planu przeznacza przedmiotowy obszar przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową: wielorodzinną (z równoważną lub towarzyszącą zabudową usługową) oraz jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową oraz zabudowę usługową na zasadzie utrwalenia oraz umożliwienia „dogęszczenia” i kontynuacji istniejącego zainwestowania. Niezabudowany dotąd teren projektowanych usług kultu religijnego ma umożliwić realizację konkretnego zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na budowie cerkwi wraz z plebanią. Pozostały odsetek powierzchni obszaru mpzp zajmują tereny komunikacji (drogi i parking powierzchniowy) oraz tereny: „otwarte” w formie rodzinnych ogrodów działkowych (stan istniejący), zieleni parkowej (ZP) i zorganizowanej (ZZO).

Analizowany teren w północno-zachodniej oraz południowo-wschodniej części pokrywa się z obowiązującymi miejscowymi planami – kolejno: miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu usług, mieszkalnictwa i komunikacji (Uch. Nr III/37/98 z dnia 11.12.1998 r.) oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu obsługi komunikacji – parkingów z zapleczem usługowo-socjalnym oraz zielenią towarzyszącą w Wałbrzychu (Uch. Nr III/35/98 z dnia 11.12.1998 r.). Przedmiotowy projekt częściowo podtrzymuje przewidziane ww. opracowaniami funkcje, jednak w południowo-wschodniej części dokonuje fragmentarycznych zmian, wynikających z planowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz istniejącego zagospodarowania. Na pozostałej części omawianego obszaru obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan. W takich okolicznościach proces zabudowywania terenów przebiega na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Instrument ten uznaje się za niedoskonały z punktu widzenia zrównoważonej polityki przestrzennej, w związku z czym uchwalenie planu pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego.

Dla terenów rodzinnych ogrodów działkowych nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji. Wynika to z obecnego zainwestowania tych terenów, braku realnej możliwości ich zapewnienia, a także lokalnego charakteru ogrodów;

- walory architektoniczne i krajobrazowe – krajobraz obszaru planu cechuje znaczne zróżnicowanie, polegające na współistnieniu terenów zurbanizowanych – kształtujących się w północno- oraz południowo-wschodniej części, otwartych (tzw. „zielonych”), dominujących na wschodzie i północnym-zachodzie oraz komunikacyjnych w postaci dróg publicznych, w tym węzła komunikacyjnego w ciągu drogi krajowej K-35. Dodatkowo przez północno-wschodni kraniec opracowania przebiegają granice obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków oraz strefy ochrony zabytków archeologicznych, względem których obowiązują przepisy odrębne. Na walory krajobrazowe i architektoniczne w istotny sposób oddziałuje również istniejąca zabudowa, w tym przede wszystkim

budynki wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których mpzp wprowadza ustalenia mające na celu ich ochronę. Wszystkie ww. walory zostały uwzględnione w procesie projektowym, poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, określenie – wpływających również na krajobraz – właściwych parametrów i wskaźników zabudowy, zasad sytuowania zabudowy uzupełniającej oraz objęcie ochroną wszystkich elementów cennych pod względem kulturowym.

Dla przedmiotowego obszaru nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i rekomendacje wynikające z jego rozstrzygnięć, w związku z czym w zmianie planu nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych (odwołując się do przepisów odrębnych), mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

W granicach obszaru opracowania nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

Niemal cały obszar znajduje się w zasięgu udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Wałbrzych-Gaj” oraz „Chrobry”, dla których nie ustanowiono terenów i obszarów górniczych.

Na obszarze planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje w tym zakresie zostały zawarte w jego części tekstowej.

Na przedmiotowym obszarze nie występują leśne użytki gruntowe, zatem nie zaistniała konieczność wszczęcia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Istniejące grunty rolne nie zaliczają się do chronionych, co więcej położone są w granicach administracyjnych miasta, wobec czego zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne nie jest wymagana.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową lub usługową – na poziomie 5%-30%. Wartość 5% dotyczy terenów silnie zainwestowanych i wynika z usankcjonowania stanu istniejącego. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów: rodzinnych ogrodów działkowych, zieleni urządzonej oraz zieleni zorganizowanej, odpowiednio 70%, 80% oraz 80% można uznać za mający znaczny pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, zarówno w ramach terenów przewidzianych pod zabudowę, jak i tych, na których zabudowę się wyklucza, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, uwzględniając swoimi zapisami obszar wpisany do rejestru zabytków (ustalając dla niego konieczność uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych) oraz chroniąc obiekty zabytkowe wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w przedmiotowej uchwale. Ponadto wyznacza strefę ochrony zabytków archeologicznych "OW" obserwacji archeologicznej historycznej miejscowości o średniowiecznej genezie, tożsamą z granicami historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, w jej zasięgu ustala wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej, znajdujące się tak w granicach, jak i poza obszarem planu;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony

środowiska, m.in. zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego; zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania ; dla terenów: MW-U, MW/U, MN/U i ZD w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi, a także wyznacza granice stref od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu. Zastosowane ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni w dużej mierze zurbanizowanej, posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej. Nie przewiduje wprowadzenia nowych odcinków dróg publicznych. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę, głównie poprzez jej dogęszczenie oraz poszerzenie zasięgu. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, rekreację, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta;
- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego dróg publicznych, umożliwienie realizacji terenów usług kultu religijnego i rodzinnych ogrodów działkowych, czy lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Dodatkowo przedmiotowe opracowanie uwzględnia potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze i wprowadza tereny zieleni urządzonej i zorganizowanej, wpływające na jakość życia ogółu mieszkańców;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, o dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, następnie o wyłożeniu do publicznego wglądu, także projekt planu wraz z prognozą udostępniane są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Uwagi do projektu planu mogą być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, natomiast uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko - za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XLI/512/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej – 1-go Maja – Gen. W. Sikorskiego w Wałbrzychu, Rada Miejska Wałbrzycha podjęła dnia 25 kwietnia 2017 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Wałbrzycha kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego;
- ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz możliwości składania uwag.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Uwzględnia również granice stref od pobliskiego cmentarza, w których zasięgu obowiązuje m.in. zakaz lokalizowania studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele mieszkaniowe – usługowe i usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego dróg publicznych oraz wprowadzenie przeznaczeń usług kultu religijnego i rodzinnych ogrodów działkowych (stan istniejący). Uwzględnia również potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze ustalając tereny zieleni urządzonej i zorganizowanej, wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne dla miasta i gminy Wałbrzych, prognoza oddziaływania na środowisko), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami do planu) oraz inne (analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Wałbrzychu obsługiwany jest przez Zarząd Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta. Na obszarze opracowania, w ciągu ul. 1 Maja zlokalizowane są 2 przystanki autobusowe. W stosunkowo niewielkiej

odległości od jego południowo-zachodnich granic przebiega linia kolejowa wraz ze stacją kolejową „Wałbrzych Fabryczna”.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów – plan miejscowy ustala teren ciągu pieszo-rowerowego, ponadto nie wprowadza innych szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich realizacji.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha, stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXVII/686/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 października 2014 r. Opracowanie to nie wskazuje konkretnych obszarów, dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu, a jedynie dokonuje analizy: wniosków do dokumentów planistycznych, wydanych decyzji o warunkach zabudowy, obowiązującego (na czas sporządzania ww. analizy) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla mpzp przyjętego Uchwałą Nr III/35/98 z dnia 11 grudnia 1998 r. uznaje, że podczas sporządzania nowego planu dla terenów bezpośrednio przyległych, zasadne jest objęcie jego zasięgiem również tego obszaru i poszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji przy jednoczesnym pozostawieniu przeznaczenia pod parkingi. Za istotną uznaje również zmianę zapisów dla terenu dawnego parku, która w pełni umożliwi jego rewitalizację. Plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr III/37/98 z dnia 11 grudnia 1998 r. obecnie obowiązuje jedynie w części dotyczącej zieleni izolacyjnej oddzielającej obszar węzła Sikorskiego – 1-go Maja od pozostałych terenów miasta. Analiza zmian pozostawia do rozważenia jego aktualizację w sytuacji przygotowywania mpzp dla tego obszaru. Dodatkowo przedmiotowe opracowanie (tj. analiza zmian) uznaje, że aktualne pokrycie miasta planami miejscowymi nie jest zadowalające, a kolejność sporządzania nowych powinna wynikać nie tylko z dokonanych w niej analiz.

Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego określono dodatnią wartość wskaźnika NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji), co oznacza, że uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń przyniesie miastu zyski finansowe. Przedmiotowy obszar w części przeznaczonej pod zabudowę jest intensywnie zabudowany, a realizacja jego ustaleń może jedynie w niewielkim stopniu przyczynić się do zagęszczenia zabudowy. Zmianie może ulec funkcja budynków, wpływając na dochody miasta z tytułu podatków od nieruchomości ze względu na zróżnicowane stawki podatkowe. Planowana na terenie przeznaczonym pod usługi kultu religijnego cerkiew prawosławna będzie zwolniona z podatku od nieruchomości na podstawie obowiązujących przepisów. Ponadto przewiduje się dochody ze sprzedaży nieruchomości miasta (w tym budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z działką przeznaczoną w planie miejscowym pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oraz działki przeznaczonej pod usługi kultu religijnego), a co za tym idzie, z podatku od czynności cywilnoprawnych. Nie prognozuje się wpływów do budżetu miasta z innych tytułów, w tym renty planistycznej, czy opłat adiacenckich. Obszar ten posiada dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg, nie przewiduje się nowych inwestycji w tym zakresie.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.