

Projekt

z dnia 12 czerwca 2019 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 2019 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2019 poz. 506) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Wałbrzycha uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha” stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2. W związku z niespełnieniem wymogów określonych w art. 10 ust. 1 i 2 w/w Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowań określonych w analizie o której mowa w § 1, oraz z uwagi na przesłankę wynikającą z art. 20 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1398 z późn. zm.) uznaje się za nieaktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha uchwalone Uchwałą Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 roku, zmienione Uchwałami nr XII/142/03 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 10 lipca 2003 roku, Nr XII/197/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 marca 2008 roku, Nr XXI/180/2011 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 listopada 2011 roku.

§ 3. 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały uchwalone:

- 1) przed wejściem w życie w/w Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 10 lipca 2003 r. uznaje się za nieaktualne,
- 2) po wejściu w życie w/w Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. po dniu 10 lipca 2003 r. uznaje się za aktualne do czasu wejścia w życie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

2. Po wejściu w życie „Studium...” o którym mowa w § 3 ust.1 pkt 2) obowiązujące plany miejscowe należy przeanalizować pod względem ich zgodności z jego ustaleniami dotyczącymi parametrów urbanistycznych.

§ 4. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia.....2019 r.

**Wyniki analizy zmian
w zagospodarowaniu przestrzennym
miasta Wałbrzycha**

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w oparciu o art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) w Biurze Rewitalizacji i Planowania Przestrzennego przez zespół w składzie:

- Robert Szymała, analizy wielkoprzestrzenne, redakcja dokumentu
- Marta Jaroszewska, analiza obowiązujących planów miejscowych
- Anna Podkówka, analiza środowiska przyrodniczego i kulturowego
- Joanna Sakowska, analiza wniosków do planów miejscowych

I Informacje podstawowe.

1. Przedmiot i cel opracowania.

Niniejsze opracowanie jest efektem realizacji obowiązku Prezydenta Miasta wynikającego z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z w/w artykułem ustawy Prezydent Miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z uwzględnieniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym, umieszczonych w rejestrach prowadzonych odpowiednio przez Wojewodę Dolnośląskiego, Marszałka Województwa, Starostę Powiatowego oraz własnym. Ponadto tworząc harmonogram prac planistycznych uwzględnia się wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Prezydent Miasta przekazuje Radzie Miejskiej wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub części podejmuje decyzje o ich zmianie.

II Analiza wniosków do dokumentów planistycznych.

Począwszy od ostatniej analizy aktualności dokumentów planistycznych w 2014 roku, do dnia 31 grudnia 2018 r. wpłynęło 20 wniosków o sporządzenie planów miejscowych oraz dokonania zmian w Studium. Te, wraz z wnioskami składanymi w latach poprzednich, rozpatrywane były w następujący sposób:

2.1. Wnioski rozpatrzone pozytywnie i zrealizowane w latach 2015-2018.

- 1) Wniosek z dnia **14 kwietnia 2015** r., dot. sporządzenia mpzp dla dz. 69 i 129 obr. 16 Biały Kamień z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne (dom seniora) ul. Ratuszowa w Wałbrzychu. W związku z uznaniem wniosku za zasadny podjęta została uchwała nr LXI/754/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia **27 września 2018** r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru w rejonie ulicy Piasta w Wałbrzychu. Planowane zakończenie prac to styczeń 2020 roku.
- 2) Wniosek z dnia **17 maja 2016** r., dot. sporządzenia mpzp w rejonie ulicy Przemysłowej w Wałbrzychu, z przeznaczeniem pod budowę cerkwi. Wniosek rozpatrzony został pozytywnie - podjęta została Uchwała Nr LXI/757/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej-1go Maja Gen. W. Sikorskiego w Wałbrzychu.
- 3) Wniosek z dnia **21 lipca 2017** r. dot. budowy hali przy ulicy Orkana w Wałbrzychu na dz. 107/2 obr. 24 Poniatów w Wałbrzychu. Wniosek rozpatrzony został pozytywnie - podjęta została Uchwała nr LXI/759/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia **27 września 2018** r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - w rejonie ulicy Orkana i drogi na Pogorzałę w Wałbrzychu.
- 4) Wniosek z dnia **24 kwietnia 2017** r., dot. zmiany zapisów mpzp przy ulicy Przemysłowej dla dz. 472 obr. 27 śródmieście z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe z drobnymi usługami. Wniosek rozpatrzony został pozytywnie - podjęta została Uchwała Nr LXI/757/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia **27 września 2018** w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej - 1-go Maja - Gen. W. Sikorskiego w Wałbrzychu.

2.2. Pozostałe (niezrealizowane) wnioski złożone w latach 2015-2018.

- 1) Wniosek z dnia **16 stycznia 2015** roku dot. sporządzenia mpzp dla obszaru ulicy Husarskiej w Wałbrzychu. Przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu przedmiotowego planu miejscowego dla wskazanego we wniosku terenu. Wykazała ona, że zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren przy ul. Husarskiej położony jest w większej części na obszarze oznaczonym symbolem C 2.5 wskazanym jako usługi uciążliwe i tereny niezagospodarowane - bez zmiany funkcji terenu. W związku z powyższym proponowana zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną byłaby sprzeczna z zapisami „Studium...”. Wniosek do powtórnego przeanalizowania po uchwaleniu nowego Studium.

- 2) Wniosek z dnia **18 marca 2015** roku dot. sporządzenia mpzp dla dz. 416, 417, 418, 419, 420 obr. 19 Stary Zdrój z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne. Przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego dla wskazanego terenu. Analiza ta wykazała, że w tym przypadku bardziej korzystne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na istniejące uwarunkowania. Obszar tego osiedla zostanie objęty działaniami planistycznymi po zakończeniu prac nad Zachodnią Obwodnicą Miasta.
- 3) Wniosek z dnia **23 października 2015** roku dot. zmiany mpzp dla dz. 72/7 obr. 2 Szczawienko ul. Wrocławska w Wałbrzychu. Przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego terenu. Obowiązujący plan miejscowy wskazuje przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Ze względu na to, iż w sąsiedztwie przedmiotowej działki na tym samym obszarze znajduje zabudowa wielorodzinna można uznać, iż na działce 72/7 obr. 2 Szczawienko będzie można wybudować budynek dwukondygnacyjny z przeznaczeniem na pomieszczenia handlowe w parterze i biurowe na piętrze, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych (zgodnie z zapisami w/w planu). W związku z powyższym brak jest podstaw do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wilczej i Pogodnej w Wałbrzychu, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/90/07 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 czerwca 2007 roku w Wałbrzychu.
- 4) Wniosek z dnia **4 listopada 2015** roku dot. sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej - Grzybowej w Wałbrzychu dla działki oznaczonej numerem 160 obręb 11 Poniatów. Przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego dla wskazanego terenu. Analiza ta wykazała, że przedmiotowa działka położona jest w zabytkowym zespole zabudowy objętym ochroną konserwatorską. Ze względu na wskazany zakres ochrony układu zabudowy osiedla nie jest możliwe przesunięcie linii zabudowy na przedmiotowym terenie. W związku z powyższym brak jest podstaw do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej- Grzybowej w Wałbrzychu.
- 5) Wniosek z dnia **23 listopada 2015** roku dot. zmiany zapisów mpzp obszaru ulicy Świętego Józefa w Wałbrzychu dla obszaru wskazanego w mpzp 3PU-6PU. Przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego dla obszaru wskazanego przez wnioskodawcę tj. oznaczonego symbolami 3PU-6PU. Wnioskodawca wnosi o zmianę w planie zagospodarowania zapisów dotyczących gospodarki odpadami i dopuszczenie możliwości prowadzenia działalności w zakresie recyklingu, odzysku mechanicznego i unieszkodliwiania odpadów tworzywno sztucznych innych niż niebezpieczne, zużytych opon przy użyciu metody depolimeryzacji - krakingu termicznego w obecności katalizatorów na terenach oznaczonych w/w planie symbolami 3PU-6PU. W chwili obecnej zapisy mpzp wykluczają w obszarze planu lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujących:
- instalacje związane z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów,
 - punkty zbioru lub przeładunku złomu,
 - obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych.
- Z uwagi na zagospodarowanie terenów przyległych do obszaru produkcyjno - usługowego (oświata, mieszkalnictwo, usługi sakralne) oraz ze względu na ich zabytkowy charakter nie można zgodzić się na wprowadzenie nowej funkcji pozostającej w konflikcie z pozostałymi funkcjami. W związku z powyższym brak jest zasadności do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Św. Józefa w Wałbrzychu, zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/192/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 26 listopada 2015 roku.
- 6) Wniosek z dnia **8 stycznia 2016** roku dot. zmiany zapisów mpzp obszaru ulic Sosnowej – Warszawskiej - Grzybowej w Wałbrzychu dla działki oznaczonej numerem 270 obr. 11 Poniatów zlokalizowanej przy ulicy Sadowej 12 w Wałbrzychu. Przeprowadzona została analiza, która wykazała, że przedmiotowa inwestycja może zostać zrealizowana bez zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile jej charakter zostanie dostosowany do obecnie obowiązujących regulacji tego planu miejscowego. Brak jest podstaw do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Sosnowej – Warszawskiej - Grzybowej w Wałbrzychu.
- 7) Wniosek z dnia **25 kwietnia 2016** roku dot. zmiany mpzp położonego w rejonie ulic Orkana - Jachimowicza zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/90/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 września

2004 roku dla obszaru w rejonie ulicy Orkana 149 w Wałbrzychu. Z uwagi na brak zgodności z obowiązującym „Studium...” i ogólny charakter wniosku wskazujący jedynie realizację funkcji handlowo-usługowo-mieszkaniowej dotychczas nie mógł być realizowany. Projekt nowego „Studium...” zakłada, iż działka ta zlokalizowana będzie w strefie zamieszkiwania. Wniosek do powtórniego przeanalizowania po uchwaleniu nowego Studium.

- 8) Wniosek z dnia **29 sierpnia 2016** roku dot. sporządzenia mpzp – przebudowa z rozbudową budynku handlowo-usługowego, budowa nowego budynku handlowo-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu, przebudową istniejącego układu komunikacyjnego i parkingu, budową zewnętrznej stacji transformatorowej, budową pylonu reklamowego oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowaną na dz. 224/12, część działki 224/11, część działki 223/3, część działki 227 oraz część działki 228 obr. 47 Podzamecze w Wałbrzychu. W projekcie nowego „Studium...” teren objęty strefą zamieszkiwania z dopuszczeniem WOH o powierzchni powyżej 2000 m². Z uwagi na istotny wpływ wskazanej inwestycji na tę część miasta wniosek wymaga powtórniego przeanalizowania pod kątem problemów komunikacyjnych.
- 9) Wniosek z dnia **16 maja 2017** roku dot. zmiany mpzp obszaru położonego w rejonie ul. Generała Sikorskiego - 1-go Maja w Wałbrzychu zatwierdzonego Uchwałą XXVI/234/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2008 roku w zakresie linii zabudowy na działce oznaczonej numerem 93/3 obręb nr 28 Sobiećcin. Przeprowadzona została analiza, która wykazała, że nie ma możliwości przesunięcia linii zabudowy w sposób, który przedstawili wnioskodawcy na załączniku graficznym. Ponadto nawet zmiana lokalizacji linii zabudowy prawdopodobnie nie pozwoli na realizację wnioskowanej inwestycji ze względu na inne ograniczenia zawarte w planie miejscowym. Brak jest podstaw do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Generała Sikorskiego - 1 Maja w Wałbrzychu w granicach przedmiotowej działki.
- 10) Wniosek z dnia **8 marca 2017** roku dot. zmiany zapisów planu miejscowego WSSE dla południowej części Etapu II Uchwałą Nr V/48/07, odnoszących się do układu komunikacyjnego. Wniosek do powtórniego przeanalizowania po uchwaleniu nowego Studium.
- 11) Wniosek z dnia **27 lutego 2018** roku dot. zmiany zapisów mpzp w rejonie ulicy Topolowej w Wałbrzychu dla dz. 204/13 i 204/16 obr. 4 Szczawienko przy ul. Długiej w Wałbrzychu, polegających na dokonaniu zmiany przeznaczenia przedmiotowego terenu z funkcji usługowo-produkcyjnej na funkcję mieszkaniową wielorodzinną. Sporządzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, która wykazała, iż zmiany zapisów kolidują z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. W takim przypadku koniecznym jest w pierwszej kolejności uchwalenie nowego „Studium...”, którego projekt wyznacza na tych terenach strefę zamieszkiwania. Wniosek do powtórniego przeanalizowania po uchwaleniu nowego Studium
- 12) Wniosek z dnia **8 marca 2017** roku dot. zabezpieczenia terenów przy ulicy Cichej 5 w Wałbrzychu (dawny zakład Camela) pod funkcję przemysłowo-komercyjną. Z uwagi na brak zgodności z obowiązującym „Studium...” i ogólny charakter wniosku wskazujący jedynie realizację funkcji „przemysłowo-komercyjnej” obecnie brak możliwości realizacji wniosku. Projekt nowego „Studium...” kwalifikuje ten obszar jako strefę zamieszkiwania. Dopuszczalna jest jedynie funkcja usługowo-produkcyjna jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej.
- 13) Wniosek z dnia **24 kwietnia 2018** roku dot. dokonania zmian w mpzp Zakole -Lubiechowska - Łączna. Wniosek dot. zmiany zapisów mpzp dla dz. 197/7 obr. 1 Szczawienko w Wałbrzychu w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem 12U i zmiany zasad obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki. Sporządzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Przedmiotowa analiza wykazała, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Łączna - Zakole - Lubiechowska w Wałbrzychu jest zasadna.
- 14) Wniosek z dnia **25 lipca 2018** roku dot. zmiany mpzp dla nieruchomości oznaczonej numerem 55/51 obr. 35 Rusinowa w Wałbrzychu. Wniosek dot. zmiany zapisów mpzp i załącznika graficznego w zakresie budowy garażu na nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Świdnickiej 137 w Wałbrzychu. Obowiązujący plan miejscowy z 2015 r. (Uchwała RM Nr IX/120/2015) we wskazanym miejscu nie dopuszcza do lokalizacji zabudowy (teren poza liniami zabudowy). W przypadku realizacji nowego planu miejscowego

lub konieczności korekty obowiązującego do rozważenia przyjęcie wniosku pod warunkiem zachowania charakteru wnętrza urbanistycznego.

- 15) Wniosek z dnia **30 października 2018** roku dot. zmiany mpzp WSSE - Etap II przy ulicy Uczniowskiej w Wałbrzychu dla działek 101/6, 101/29 obr. 3 Szczawienko. Wniosek zasadny - podjęta została uchwała Nr III/28/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 grudnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp WSSE – w rejonie ulic Uczniowskiej i Stacyjnej w Wałbrzychu.
- 16) Wniosek z dnia **20 grudnia 2018** roku dot. zmiany mpzp w rejonie ulicy Topolowej w Wałbrzychu dla działki oznaczonej numerem 205/25 obręb 4 Szczawienko w Wałbrzychu, w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy terenu dla przedmiotowej działki. W związku z analizowaną zmianą charakteru terenów sąsiadujących (wniosek z dnia 27 lutego 2018 r.) wniosek do powtórnego przeanalizowania po uchwaleniu nowego Studium.

III Analiza wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów.

Wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniły się zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Obecnie wydaje się je wyłącznie w przypadkach braku planu miejscowego. Dla zamierzeń określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz.U. z 2018 roku poz. 2204 z późniejszymi zmianami) wydaje się decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dla pozostałych inwestycji.

W okresie od 2015 do 2018 roku prowadzono 108 postępowań w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (jedno zakończone odmową). W tym samym czasie rozpatrywano 653 wnioski o wydane decyzji o warunkach zabudowy (w tym 33 zakończone odmową). W 2015 r. wydano 119 decyzji o warunkach zabudowy (w tym 44 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i 3 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną). W 2016 r. wydano 143 decyzje o warunkach zabudowy (w tym 32 na zabudowę jednorodzinną i 14 na zabudowę wielorodzinną). W 2017 r. wydano 177 decyzji o warunkach zabudowy (w tym 60 na zabudowę jednorodzinną i 18 na zabudowę wielorodzinną). W 2018 r. wydano 181 decyzji o warunkach zabudowy (w tym 61 dla zabudowy jednorodzinnej i 29 dla zabudowy wielorodzinnej). Mimo pozornego wzrostu tak jak w poprzednich latach ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy nie przekłada się na ilość pozwoleń na budowę co świadczy o spekulacyjnym charakterze tych postępowań, a nie o faktycznych potrzebach inwestycyjnych.

W analizowanym okresie nie były wydane żadne decyzje wyższego szczebla, o których mowa w art. 57 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IV Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

4.1. Sytuacja prawna

Studium jest opracowaniem wprowadzonym do systemu planowania przestrzennego w Polsce ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta nakładała na gminy obowiązek uchwalenia „Studium...” przed końcem 1999 roku. W Wałbrzychu prace nad tym dokumentem rozpoczęto w 1998 roku na podstawie Uchwały Nr XLV/138/97 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. Z uwagi na zmiany w obowiązującym porządku prawnym oraz przekształcenia jakim podlegało Wałbrzyskie Zagłębie Węglowe, wynikającym z procesu likwidacji kopalń, w oparciu o Uchwałę Nr VII/99/03 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 kwietnia 2003 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, podjęto kroki zmierzające do skorygowania obowiązującego dokumentu. W związku z zainteresowaniem lokalizacją na terenie miasta wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (i czasowym ustawowym obowiązkiem) w roku 2008 rozszerzono zapisy obowiązującego dokumentu w ramach Problematyki Realizacyjnej o obszary i zasady lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Potrzeba uporządkowania terenów pokopalnianych wymusiła na gminie przystąpienie do kolejnej zmiany Studium, która wprowadza rekultywację składowiska odpadów w rejonie ul. Małopolskiej poprzez nasadzenie zieleni wysokiej.

Efektym tego jest obecnie istniejące „Studium...” zatwierdzone Uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 roku i zmienione uchwałami: Nr XII/142/03 z dnia 10 lipca

2003 roku i Nr XXII/197/08 z dnia 28 marca 2008 roku oraz Nr XXI/180/2011 z dnia 28 listopada 2011 roku.

30 października 2014 r. Rada Miejska Wałbrzycha podjęła uchwałę Nr LXVII/687/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha”. Dokument ten przeszedł całą procedurę formalno-prawną przewidzianą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidywany termin uchwalenia – czerwiec 2019 r.

4.2. Ocena rezerw terenowych

Pierwotne ustalenia przyjętego w 1999 r. przez Radę Miasta „Studium...” w zasadzie bazowały na rozkładzie terenów przyjętym w ostatnim ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego, który z kolei rezerwy terenowe opierał głównie na opracowaniu aglomeracyjnym Roberta Masztalskiego z 1977 r. Opracowanie to zakładało, że Wałbrzych wraz ze Szczawnem Zdrój i Boguszowem Gorce będzie w 2000 r. liczył około 300 tys. mieszkańców. m.in. poza rozwojem terenów mieszkaniowych we wszystkich jednostkach urbanistycznych zakładano powstanie dwóch osiedli wielkości Podzamcza na Poniatowie (obecnie tereny WSSE). Mimo iż obszar północnego Poniatowa w „Studium...” zmienił swój charakter z mieszkaniowego na produkcyjny, rezerwy mieszkaniowe pozostały niemałe gdyż obecnie obejmują powierzchnię ok. 928 ha (w 2003 r. włączono m.in. duże tereny na obszarze Kozic). W 2014 r. dokonano wstępnej oceny tych rezerw. Przyjmując, że na tych terenach powstawałaby zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na nieruchomościach nie mniejszych niż 1000 m² brutto, to na obszarze tym zlokalizować by można było osiedla dla ok. 9200 domów zamieszkiwanych przez 27600-36800 osób. Zestawienie tych informacji z obecnym tempem powstawania nowych obiektów pozwala założyć, że są to rezerwy na 540 lat i to przy skrajnie optymistycznym założeniu zatrzymania procesów depopulacyjnych. Przy nieco zmodyfikowanej analizie „Studium...” (część obowiązujących zapisów kierunkowych nie jest jednoznaczna), rezerwy te wynoszą ok. 289 ha, co dałoby odpowiednio ok. 11500 mieszkańców i ok. 170 lat. Warto zauważyć, że część tych terenów wskazana jest pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, co w istotny sposób zwiększa te rezerwy. Co istotne, prognozy demograficzne wskazują na utrzymujący się proces depopulacji. Jest to jedna z podstawowych przesłanek wymuszających zmianę obecnie obowiązującego „Studium...” m.in. wskazywana dla polskich miast w założeniach do Krajowej Polityki Miejskiej.

W ramach prac nowym dokumentem wykonano prognozę liczby ludności w perspektywie 30 lat metodą kohortową i wskaźnikową. Ich skorelowanie wskazało, iż w 2046 roku przy obecnych trendach Wałbrzych będzie liczył zaledwie 86 tys. mieszkańców. Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynik ten jest podstawą do określenia zapotrzebowania na tereny inwestycyjne. Badając uwarunkowania dla potrzeb nowego „Studium...” wykonano stosowną analizę, która wykazała konieczność drastycznego ograniczenia rezerw terenowych. Jej wyniki zostały uwzględnione w koncepcji nowego „Studium...”.

4.3. Wnioski z analizy

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w Studium (poza zagadnieniami mieszkaniowymi) dotychczas uznawano za aktualne jednakże struktura jednostek urbanistycznych i szczegółowe sformułowania w nim zawarte nie odpowiadają dzisiejszym potrzebom. Konieczne stało się opracowanie całkowicie nowego dokumentu, poprzedzonego interdyscyplinarną analizą miasta (również w oparciu o dokumenty planistyczne wyższego rzędu), który będzie jednoznacznym aktem kierownictwa wewnętrznego gminy określającym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Przeanalizowano m.in. tereny kwalifikowane pod funkcję mieszkaniową i zestawiono je z rzeczywistymi potrzebami mieszkaniowymi, które w chwili obecnej są dużo niższe niż wynika to z rezerw terenów w „Studium...”. Ponadto w ramach prac nad diagnozą poprzedzającą przyjęcie przez Radę Miasta Gminnego Programu Rewitalizacji wyznaczono nowe jednostki urbanistyczne lepiej niż dotychczasowe korespondujące z istniejącym zagospodarowaniem i przyszłymi kierunkami rozwoju miasta. Stały się one podstawą prac nad nową strukturą „Studium...”.

V. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.1. Informacje podstawowe.

Na obszarze Wałbrzycha obecnie w obiegu prawnym funkcjonuje 57 planów miejscowych, które w sumie obejmują ok 20 % powierzchni gminy:

- uchwalonych w latach 1996-1998 (9 planów miejscowych),

- uchwalonych w latach 1999-2002 (4 planów miejscowych),
- uchwalonych w latach 2003-2006 (7 planów miejscowych),
- uchwalonych w latach 2007-2010 (13 planów miejscowych),
- uchwalonych w latach 2011-2013 (10 planów miejscowych),
- uchwalonych w latach 2014-2018 (14 planów miejscowych).

Zmieniająca się sytuacja gospodarcza i przestrzenna naszego regionu powodowała konieczność powrotu do niektórych obszarów i korygowania zapisów obowiązujących planów (praktyka planistyczna pokazuje, że opracowania planistyczne pozostają aktualne średnio ok. 8-10 lat od ich uchwalenia).

W chwili obecnej rozpoczęte zostały prace nad następującymi projektami:

- mpzp w rejonie ul. Piasta
- mpzp w rejonie ul. Ratuszowej
- mpzp składowiska odpadów przy ul. Beethovena
- mpzp w rejonie ulic Uczniowskiej i Stacyjnej

W 2007 roku Rada Miejska podjęła Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Gen. Andersa- M. Wańkowicza w Wałbrzychu. Plan ten przeszedł całą procedurę sporządzania, jednak decyzja prezydenta wstrzymano jego uchwalenie ze względu na skutki finansowe. Z uwagi na uwarunkowani prawne procedura wymaga powtórzenia, a sam plan miejscowy przeprojektowania.

5.2 Wnioski z analizy

Wieloletnie opieranie się na ustaleniach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, sporządzonego w oparciu o nieobowiązującą dziś ustawę z dnia 12 lipca 1984 roku o planowaniu przestrzennym i przepisach z lat 1960-1990 (mimo, iż wiadomo było już od 1994 roku, że na gminie spoczywał obowiązek zastąpienia go nowymi opracowaniami) oraz wykonywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mocno ograniczonym zakresie spowodowało, że w chwili obecnej jedynie część powierzchni gminy posiada takie opracowania. Intensywne prace planistyczne rozpoczęte po wygaśnięciu planu ogólnego (począwszy od 2003 roku) nie mogły przynieść znaczącego zwiększenia obszaru objętego planami miejscowymi z uwagi na konieczność aktualizacji starszych dokumentów.

Obecnie funkcjonujące (stale zmieniane) przepisy mocno rozszerzające obowiązkowy zakres planów miejscowych oraz nieustannie zmieniające się oczekiwania instytucji kontrolujących przy braku jednolitej linii orzeczniczej sądów administracyjnych sprawiają, że proces ich sporządzania jest bardziej pracochłonny, a przez to kosztowniejszy niż opracowanych w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku. W efekcie nie jest możliwe szybkie zwiększenie ilości obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niemniej należy zauważyć że choć rzeczywiste pokrycie planami jest niezadowolające, to niemal połowa powierzchni miasta z uwagi na niekorzystną rzeźbę terenu i pokrycie lasami nie nadaje się do zainwestowania, co sprawia że tereny te nie wymagają pilnych prac planistycznych. Odmiernym problemem nasilającym się w ostatnich latach są próby wykorzystania terenów przemysłowych na cele często „dzikiej” gospodarki odpadowej. Nie są to jednostkowe przypadki wywożenia odpadów, ale regularna działalność gospodarcza podmiotów pozbawionych jakichkolwiek obiekty i hamulców powstrzymujących ich przed niszczeniem środowiska, które realizowane jest pod pretekstem działań rekultywacyjnych. Powoduje to konieczność powrotu do koncepcji wykonywania planów miejscowych obejmujących duże obszary z ustaleniami zakazującymi nowego zainwestowania i prowadzenia takiej działalności. Trzeba mieć jednak na uwadze, że w niektórych przypadkach takie plany miejscowe mogą powodować niekorzystne skutki finansowe wynikające z art 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie mniej istotnym elementem działań planistycznych (bo obejmującym niemalże połowę obszaru zainwestowania) jest aktualizacja i tworzenie nowych dokumentów na terenach objętych gminnym programem rewitalizacji. Na obecnym etapie realizacji tego programu brak podstaw do sporządzenia

miejscowych planów rewitalizacji. Po szczegółowej analizie obowiązujących dokumentów planistycznych uznaje się za nieaktualne te plany miejscowe, których uchwalenie nastąpiło przed 10 lipca 2003r.

5.3. Program prac planistycznych.

Gminny Program Rewitalizacji obejmuje 6 obszarów miasta dla których niezbędne są działania planistyczne. Zdecydowanie w pierwszej kolejności powinno się przystąpić do opracowań w rejonie Śródmieścia.

Opracowane „Założenia do gminnej ewidencji zabytków i gminnego programu opieki nad zabytkami” wraz z wykonanymi w ramach programu pilotażowego GPR-u wytycznymi konserwatorskimi i weryfikowanym wykazem zabytków wskazują na niemal 50 obszarów o wysokich walorach kulturowych (w tym 6 obszarów wpisanych do rejestru zabytków i 2 proponowane do wpisania w tymże rejestrze). Ponadto w rejonie Wałbrzycha występuje szereg obszarów objętych różnymi formami ochrony przyrody – w tym 4 obszary objęte ochroną w ramach Natury 2000 (3 w ramach tzw. „dyrektywy siedliskowej” i 1 związany z „dyrektywą ptasią”).

W wielu przypadkach obszary wszystkich trzech kategorii występują w bezpośrednim sąsiedztwie lub wręcz nachodzą na siebie. Z tego powodu granice planów miejscowych należy określać w oparciu o naturalne granice (rolno-leśne, wody powierzchniowe itp.), bariery przestrzenne (ulice, linie kolejowe, tereny przemysłowe i inne) oraz linie podziałów wynikające z ewidencji gruntów.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe i logistyczne gminy, kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinna wynikać nie tylko z powyższych analiz. Poza sukcesywnym sporządzaniem i aktualizacją planów miejscowych na podobszarach rewitalizacji oraz dla potrzeb rozwoju terenów produkcyjnych i zabezpieczaniem terenów pokopalnianych przed niekorzystnym zainwestowaniem, konieczne jest przygotowanie dokumentów porządkujących istniejące dzielnice mieszkaniowe.

VI. Wnioski końcowe.

Zaplanowane na czerwiec 2019 r. uchwalenie całkowicie nowego Studium stanie się nowym rozdziałem w historii dokumentów planistycznych naszego miasta. Dokument ten w znaczący sposób będzie odbiegał od poprzedniego, sporządzonego prawie 20 lat temu opracowania. Wyznaczy on nowe jednostki urbanistyczne i odmiennie sformułowane ustalenia kierunków rozwoju, do których odnosić się będą kolejne opracowania planistyczne, a istniejące będą musiały zostać ponownie zweryfikowane.

Biorąc pod uwagę wyniki powyższych analiz uznaje się za nieaktualne te plany miejscowe, których uchwalenie nastąpiło przed 10 lipca 2003 r. a pozostałe uznaje się za aktualne. Jednocześnie uznaje się za nieaktualne obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

Uzasadnienie

Artykuł 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późniejszymi zmianami) nakłada na Prezydenta Miasta obowiązek dokonywania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym celu dokonuje się analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Z kolei ust. 2 w/w artykułu nakazuje Prezydentowi Miasta przekazanie radzie gminy wyników tych analiz co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Przedstawione "Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha" sporządzone zostały w oparciu o materiały planistyczne i wnioski jakie powstały lub wpłynęły do tut. Organu na przestrzeni całego okresu trwania poprzedniej kadencji Rady, a jej wyniki stanowiąc będą wytyczne do dalszych prac planistycznych dotyczących obszaru miasta Wałbrzycha.

Przedstawione powyżej uwarunkowania prawne i merytoryczne pozwalają stwierdzić, że obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie odpowiada potrzebom gminy. Ogranicza rozwój części terenów, na pozostałych zaś nie daje silnej podstawy do wszczęcia dalszych działań planistycznych (sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Zaplanowane na czerwiec 2019 r. uchwalenie całkowicie nowego Studium stanie się nowym rozdziałem w historii dokumentów planistycznych naszego miasta. Dokument ten w znaczący sposób będzie odbiegał od poprzedniego, sporządzonego prawie 20 lat temu opracowania. Wyznaczy on nowe jednostki urbanistyczne i odmiennie sformułowane ustalenia kierunków rozwoju, do których odnosić się będą kolejne opracowania planistyczne, a istniejące będą musiały zostać ponownie zweryfikowane.

Biorąc pod uwagę "Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha" uznaje się za nieaktualne te plany miejscowe, których uchwalenie nastąpiło przed 10 lipca 2003 r. a pozostałe uznaje się za aktualne. Jednocześnie uznaje się za nieaktualne obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

W związku z powyższym w celu spełnienia dyspozycji artykułu 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskuję o zaakceptowanie przez Radę Miejską Wałbrzycha przedstawionego projektu uchwały i jej podjęcie.