

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia ..... 2014 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 2013 poz. 594 z późniejszymi zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami<sup>2)</sup>) Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wyniki “Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha” stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2.** Uznaje się za nieaktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha zatwierdzone 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.** Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uznaje się za aktualne.

**§ 4.** Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2013 r. poz. 645 i poz.1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz.1238, poz. 1446 i z 2014 roku poz. 379 i poz. 768.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia.....

**Urząd Miejski w Wałbrzychu**  
**BIURO URBANISTYKI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**ul. Kopernika 2**

**Analiza zmian**  
**w zagospodarowaniu przestrzennym**  
**miasta Wałbrzycha**

**Wałbrzych 2014 r.**

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 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) w Biurze Urbanistyki i Planowania Przestrzennego przez zespół w składzie:

–Robert Szymala,	redakcja dokumentu, analiza wieloprzestrzenne
–Anna Grzonkowska,	analiza decyzji w/s warunków zabudowy
–Joanna Bednarska,	analiza środowiska przyrodniczego
–Joanna Chmielewska,	analiza środowiska kulturowego
–Marta Jaroszevska,	analiza jednostek urbanistycznych
–Anna Podkówska,	analiza obowiązujących planów miejscowych
–Joanna Sakowska,	analiza wniosków do planów miejscowych

## I Informacje podstawowe.

### 1.1. 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 2012 r. poz. 647 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.

### 1.2. Charakterystyka przestrzenna miasta.

Jako miasto Wałbrzych jest unikalnym co do charakteru ośrodkiem urbanistycznym w kraju. To największe miasto na terenach górskich o specyficznym, rozciągniętym na kierunku północ-południe, obszarze. Jego geneza i specyficzny rozwój (a także spektakularny regres wywołany zapaścią przemysłu węglowego) spowodowały, iż mamy do czynienia nie z ośrodkiem o jednorodnej, monocentrycznej strukturze, ale policentryczną siecią osadniczą powstałą wzdłuż dolin i kotlin górskich. Przeprowadzając analizę aktualności dokumentów planistycznych należy mieć ten specyficzny charakter miasta na uwadze, gdyż nie wszystkie typowe dla innych ośrodków miejskich rozwiązania sprawdzają się w Wałbrzychu. Decyzje związane z tyczeniem nowych tras komunikacyjnych, wyznaczanie granic urbanizacji i przypisywanie poszczególnym obszarom określonych funkcji jest silnie zdeterminowane ukształtowaniem terenu i związanym z nim bezpośrednio lub pośrednio systemem obszarów chronionych.

## II Analiza wniosków do dokumentów planistycznych.

W trakcie obecnej kadencji Rady Miejskiej, począwszy od ostatniej analizy z 2010 roku do dnia 30 września br, wpłynęło 27 wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokonania zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha:

### 2.1. Wnioski zrealizowane.

- 1) Wniosek z dnia **10 marca 2011** roku (data wpływu do tut. Organu 15.03.2011) uzupełniony **28 lipca 2011** roku oraz **26 stycznia 2012** roku w sprawie zmiany mpzp obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego - Ogrodowej w Wałbrzychu - zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/209/2008 Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie uchwalenia mpzp obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego - Ogrodowej w Wałbrzychu dla działek 48/1 i 48/2 obr. 4 Szczawienko i przeznaczenia ich pod funkcję usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz dopuszczenia przekształcenia istniejącej funkcji składu materiałów budowlanych na funkcje o charakterze hotelowo-turystycznym oraz dopuszczenie wysokości zabudowy do 6 kondygnacji. Wniosek rozpatrzony

- pozytywnie – zmiana przyjęta Uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XLV/400/2013 z dnia 28 lutego 2013 roku w sprawie zmiany części w rejonie ulic Wieniawskiego - Ogrodowej w Wałbrzychu,
- 2) Wniosek z dnia **18 lipca 2011** roku dot. zmiany mpzp obszaru ulic Sosnowej-Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/138/2007 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 26 października 2007 roku w sprawie uchwalenia mpzp obszaru ulic Sosnowej-Warszawskiej-Grzybowej w zakresie infrastruktury technicznej. Wniosek rozpatrzony pozytywnie poprzez przyjęcie Uchwały Nr XL/341/2012 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie uchwalenia zmiany mpzp obszaru ulic Sosnowej-Warszawskiej-Grzybowej,
  - 3) Wniosek z dnia **25 kwietnia 2012** roku z sprawie zmiany mpzp obszaru Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu dla dz. 16/4,16/5,17/1, 18, 19/3 obr. 23 Poniatów, z przeznaczeniem na usługi hotelarskie. Wniosek rozpatrzony pozytywnie Uchwałą Nr LVIII/592/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 20 lutego 2014 roku w sprawie zmiany części mpzp obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu,

## 2.2. Pozostałe wnioski złożone w analizowanym okresie.

- 1) Wniosek z dnia **10 lutego 2011** roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w celu umożliwienia sporządzenia planu miejscowego dla działek nr 53, 56, 57 obręb 51 Książ dla potrzeb rozwoju funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz mieszkalnictwa. W chwili obecnej na wskazanym terenie brak jest obowiązującego planu miejscowego. „Studium...”- dla wskazanych obszarów A1.2, A1.3, A1.5, A1.6 i A1.7, określając kierunki zagospodarowania wskazuje, że teren nie zmienia w sposób istotny swojej funkcji. Z uwagi na szczególny charakter obszaru na którym zlokalizowane są wskazane działki oraz z uwagi na wyniki analiz planistycznych odnoszących się do ponadnormatywnych rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe ewentualne sporządzenie planu miejscowego wymaga powtórnej przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”. Z chwilą przystąpienia do zmiany „Studium...” wniosek zostanie przekazany projektantom do szczegółowej analizy.
- 2) Wniosek z dnia **16 sierpnia 2011** roku w sprawie sporządzenia mpzp dla dz. 177 obr. 36 Rusinowa z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego. Wniosek uzupełniony 30.09.2011 r.). W chwili obecnej na wskazanym terenie brak jest obowiązującego planu miejscowego. „Studium...”- L 3.5., określając kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazuje na możliwą zabudowę mieszkaniowo-usługową (z racji uruchomienia oczyszczalni ścieków w Dzieńmorowicach, na terenie gminy Walim). Wymagane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto na obszarze tym dopuszcza się lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m<sup>2</sup>. Wniosek zgodny z obecnymi zapisami „Studium...” jednak z uwagi na nieuzasadnione olbrzymie rezerwy terenowe na obszarze Wałbrzycha pod budownictwo mieszkaniowe powinien zostać oceniony dopiero po zmianie tego dokumentu i weryfikacji rezerw mieszkaniowych.
- 3) Wniosek z dnia **31 sierpnia 2011** roku w sprawie zmiany obowiązującej Uchwały Nr XXXVIII/75/97 w sprawie zmiany Uchwały Nr LIX/30/94 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 21 kwietnia 1994 roku o zatwierdzeniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha dla dz.369/9 i 369/7 obręb 14 Biały Kamień. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie - podjęta została Uchwała Nr LVIII/594/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru w rejonie ulicy Ludowej w Wałbrzychu, a treść wniosku została przekazana projektantom tego dokumentu do szczegółowej analizy.
- 4) Wniosek z dnia **25 listopada 2011** roku w sprawie sporządzenia mpzp dla działki nr 167/3 i 167/4 obręb 4 Szczawienko, z przeznaczeniem na centrum handlowe. W chwili obecnej na wskazanym terenie brak jest obowiązującego planu miejscowego. „Studium...” dla jednostki F 1.1. określając uwarunkowania rozwoju

wskazuje na zabudowę składowo-usługową, ustalając kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazuje na użytkowanie terenu bez zmian natomiast dla jednostki F 1.2., uwarunkowania rozwoju wskazują na zieleń parkową, natomiast kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazują na użytkowanie bez zmian. Ponadto na obszarze oznaczonym symbolem F 1.1, dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m. Z uwagi na postępujące przekształcanie się tego przemysłowego obszaru (dawny Linodrut) rozstrzygnięcie co do kierunku zmian nastąpić powinno po przyjęciu nowego „Studium...”. Z chwilą przystąpienia do zmiany „Studium...” wniosek zostanie przekazany projektantom do szczegółowej analizy.

- 5) Wniosek z dnia **02 grudnia 2011** roku w sprawie sporządzenia mpzp dla działek oznaczonych numerami 3/3 i 3 /4 obr. 9 Poniatów z przeznaczeniem na poszerzenie granic WSSE i rozwój terenów przemysłowych. W chwili obecnej na wskazanym terenie brak jest obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z zapisami „Studium...” są tereny rolne i leśne, a kierunki zagospodarowania przestrzennego zakładają utrzymanie obecnej funkcji terenu oraz użytkowanie terenu bez zmiany przeznaczenia terenu. Z uwagi na brak zgodności z obowiązującymi zapisami „Studium...” realizacja wniosku nie jest możliwa,
- 6) Wniosek z dnia **29 lutego 2012** w sprawie zmiany mpzp dla dz. oznaczonej numerem 143 obręb.21 Nowe Miasto z przeznaczeniem pod budowę hotelu. W chwili obecnej obowiązuje dla tego terenu mpzp - Uchwała Nr XXI/352/2000 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 marca 2000 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. Zgodnie z zapisami mpzp jest to teren przewidziany pod budowę stacji paliw płynnych. Wniosek został rozpatrzony- podjęta została uchwała Nr XLV/398/2013 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 lutego 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru ulic Bolesława Chrobrego-Kolejowej w Wałbrzychu, a treść wniosku została przekazana projektantom planu miejscowego,
- 7) Wniosek z dnia **04 czerwca 2012** roku w sprawie zmiany mpzp terenu usług ogólnomiejskich, handlu, rzemiosła nieuciążliwego, mieszkalnictwa, zieleni i komunikacji w Wałbrzychu zatwierdzonego uchwałą Nr III/38/98 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 11 grudnia 1998 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 14 marca 2000 roku Nr 10 pod pozycją 154, dla dz. 602 obr. 27 Śródmieście dot. zmiany przeznaczenia lokalu użytkowego na lokal mieszkalny. W chwili obecnej dla wskazanego terenu obowiązuje w/w mpzp. Zgodnie z zapisami mpzp jest to teren oznaczony symbolem G4 A/U/KP/ZN. Wniosek ten powinien zostać rozpatrzony po zakończeniu prac nad opracowaniami analitycznymi dot. przyszłego zagospodarowania obszaru Śródmieścia z uwagi na wysokie prawdopodobieństwo konieczności sporządzenia nowych dokumentów na tym obszarze,
- 8) Wniosek z dnia **26 lipca 2012** roku w sprawie uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego boczniczy kolejowej znajdującej się przy ul. Batorego 82 w Wałbrzychu. W chwili obecnej na wskazanym terenie brak jest obowiązującego planu miejscowego. Z uwagi na czynny charakter infrastruktury kolejowej na tym obszarze wniosek uznaje się za zasadny, a jego treść zostanie przekazana projektantom planu miejscowego z chwilą podjęcia takich prac na wskazanych terenach,
- 9) Wniosek z dnia **6 sierpnia 2012** roku w sprawie ujęcia w mpzp miasta Wałbrzycha kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV, relacji R-Świebodzice – R-Uczniowska, na odcinku od granicy z miastem Świebodzice do stacji R-Uczniowska. Z chwilą przystąpienia do zmiany „Studium...”wniosek zostanie przekazany projektantom do szczegółowej analizy. Jego przyjęcie da możliwość uwzględnienia linii kablowej w sporządzanych planach miejscowych,
- 10) Wniosek z dnia **31 sierpnia 2012** roku w sprawie zmiany mpzp obszaru położonego w rejonie ulic Moniuszki-Garbarskiej-Mickiewicza w Wałbrzychu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/222/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 maja 2008 roku dla dz. 14/7 obręb 33 Podgórze dot. przeznaczenia przedmiotowej działki do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W chwili obecnej dla wskazanego terenu obowiązuje w/w mpzp. Zgodnie z zapisami mpzp jest to

teren oznaczony symbolem 22 ZP dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe-zielen parkową. Z uwagi na wysoką intensywność zabudowy terenów sąsiednich brak przesłanek do zmiany dokumentu. Ponowne rozpatrzenie wniosku powinno nastąpić po zakończeniu prac analitycznych dot. przyszłego zagospodarowania obszaru Śródmieścia z uwagi na wysokie prawdopodobieństwo konieczności sporządzenia nowych dokumentów na tym obszarze,

- 11) Wniosek z dnia **23 października 2012** roku w sprawie zagospodarowania obiektu Mauzoleum z przeznaczeniem na bazę pokarmową dla zwierząt. W chwili obecnej na wskazanym terenie brak jest obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z zapisami "Studium..." są tereny zadrzewione, ogrody działkowe, tereny otwarte (zielen niska). Podstawowa część terenu objęta ochroną konserwatorską. Natomiast określając kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazuje się na utrzymanie obecnej funkcji terenu oraz możliwość wprowadzenia funkcji usługowej i rekreacyjnej. Przedmiotowy obiekt objęty jest ochroną konserwatorską na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, a jego pierwotne przeznaczenie wyklucza proponowany sposób zagospodarowania,
- 12) Wniosek z dnia **12 listopada 2012** roku (uzupełniony **20 sierpnia 2013** roku) w sprawie zmiany mpzp zespołu mieszkaniowo-usługowego Wałbrzych-Rusinowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/92/96 z dnia 27 czerwca 1996 roku i w części zmienionego Uchwałą Nr LIII/76/98 z dnia 17 czerwca 1998 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Świdnickiej – 11 Listopada w Wałbrzychu dla dz. 246/3 obręb 35 Rusinowa. Wniosek dot. zmiany przeznaczenia działek 246/3, 246/4, 246/1 obręb 35 Rusinowa w planie miejscowym z funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na funkcje mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, szeregową lub bliźniaczą. Wniosek został rozpatrzony- podjęta została Uchwała Rady Miejskiej Nr LVIII/595/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 20 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru ulic Świdnickiej-11-go Listopada w Wałbrzychu, a jego treść przekazano projektantom planu miejscowego do szczegółowej analizy,
- 13) Wniosek z dnia **16 listopada 2012** roku dot. uwzględnienia w dokumentach planistycznych przebiegu toru i trasy zawodów motocyklowych zlokalizowanych w rejonie Hałdy „Wiesław” w dzielnicy Biały Kamień i Sobięcín. W chwili obecnej na wskazanym terenie brak jest obowiązującego planu miejscowego. Z chwilą przystąpienia do zmiany „Studium...” wniosek zostanie przekazany projektantom do szczegółowej analizy. Jego ewentualne przyjęcie da możliwość przystąpienia do sporządzania planu miejscowego,
- 14) Wniosek z dnia **19 listopada 2012** roku dot. utworzenia „Parku Wspomnień”, którego działalność dotyczyłaby kremacji zwłok oraz pochówku w niszach-kolumbarium. Z chwilą przystąpienia do zmiany „Studium...” wniosek zostanie przekazany projektantom do szczegółowej analizy,
- 15) Wniosek z dnia **07 lutego 2013** roku w sprawie zmiany mpzp dla obszaru w rejonie ulic Beskidzkiej-Sosnowej-Orkana w Wałbrzychu, zatwierdzonego Uchwałą Nr LVI/431/06 z dnia 28 września 2006 roku dla dz. oznaczonej numerem 80 obręb 11 Poniatów, z przeznaczeniem pod funkcję magazynową. W chwili obecnej dla wskazanego terenu obowiązuje w/w mpzp. Zgodnie z zapisami mpzp jest to teren oznaczony symbolem 39 MN,U dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej-(usługi turystyczne). Zgodnie z zapisami "Studium..." są tereny zabudowy mieszkaniowej i rolne, a kierunki zagospodarowania przestrzennego zakładają utrzymanie obecnej funkcji terenu ze wskazaniem na rozwój zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na brak zgodności z obowiązującymi zapisami „Studium...” w chwili obecnej realizacja wniosku nie jest możliwa. Z chwilą przystąpienia do zmiany „Studium...” wniosek zostanie przekazany projektantom do szczegółowej analizy. Jego przyjęcie da możliwość przystąpienia do sporządzania zmiany planu miejscowego,
- 16) Wniosek z dnia **9 lipca 2013** roku w sprawie przystąpienia, do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 191 obręb 18 Biały Kamień przy ul. Wysockiego z przeznaczeniem pod funkcje usługową

- (parkingi, myjnia samochodowa, mała gastronomia. Ponadto uchwalenie planu miejscowego uporządkowało by komunikację w/w działki oraz terenów przyległych z drogami publicznymi. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie - podjęta została Uchwała Nr LVIII/596/2014 z dnia 20 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru ulicy Wysockiego w Wałbrzychu, a treść wniosku zostanie przekazana projektantom tego dokumentu do szczegółowej analizy.
- 17) Wniosek z dnia **22 listopada 2013** roku w sprawie sporządzenia planu zagospodarowania dla dz. 15/71, 442/5, 442/15 obręb 5 Piaskowa Góra dla Centrum Handlowego Real przy ul. Kusocińskiego 4 w Wałbrzychu. Wstępna analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w planu wskazuje, że obszar ten wymaga gruntownego uporządkowania, zarówno w zakresie zagospodarowania terenu jak i organizacji ruchu, a także zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych. Przyjęcie do realizacji wniosku przy jednoczesnym utrzymaniu funkcji handlowej w obiekcie o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> jest obecnie niemożliwe ze względu na brak zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. Jego ponowna ocena powinna nastąpić po zmianie obowiązującego „Studium...”.
- 18) Wniosek z dnia **07 lutego 2014** roku w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulicy Wrocławskiej i alei de Gaulle'a - rejon ulic Wilczej i Pogodnej w Wałbrzychu zatwierdzonego Uchwałą Nr X/90/07 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 czerwca 2007 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 184 z dnia 1 sierpnia 2007 roku pod pozycją 2381, dla działek 162/9 i 162/11 obręb 1 Szczawienko w Wałbrzychu dot. przekształcenia lokalu zlokalizowanego na dz. 162/9 obr. 1 Szczawienko oraz działki oznaczonej numerem 162/11 obr. 1 Szczawienko ze zmianą funkcji użytkowej na mieszkalną. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego jest to teren oznaczony symbolem 6U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe -zabudowa usługowa. W chwili obecnej brak przesłanek planistycznych do zmiany obowiązującego dokumentu. Ponowna ocena wniosku powinna nastąpić po zmianie obowiązującego „Studium...”.
- 19) Wniosek z dnia **18 lutego 2014** roku w sprawie zmiany mpzp Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej -Etap I w Wałbrzychu, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/139/067 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 26 października 2007 roku., dot. uchylenia obowiązujących ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej na terenach objętych symbolem PP od 1-do 4, PP,ZE i liczbą porządkową 1 oraz dopuszczenie dla tego terenu przeznaczenia polegającego na prowadzeniu działalności gospodarczej w pełnym zakresie przy zachowaniu ograniczeń wskazanych w § 3 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 pkt 2 uchwały z dnia 26 października 2007 roku. Wniosek rozpatrzony pozytywnie – podjęta została Uchwała Nr LX/615/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 17 kwietnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp WSSE-Etap I, zatwierdzonego w/w uchwałą z 26 października 2007 roku
- 20) Wniosek z dnia **16 kwietnia 2014** r. (data wpływu do tut. Organu 23 kwietnia 2014 roku) w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla dz. 74, 76, 83 obr. 17 Biały Kamień, 89/4, 89/5, 89/6, 89/8 obr. 17 Biały Kamień, dz. nr 7, 68/5, 71/1 72/2, 75 obr. 29 Sobięcín w Wałbrzychu. Przygotowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dopiero po zmianie obowiązującego studium uwarunkowań, w którego treści jednak na chwilę obecną nie przewidujemy rozwoju terenów mieszkaniowych na tym obszarze. Ponowna ocena wniosku powinna nastąpić po zmianie obowiązującego „Studium...”.
- 21) Wniosek z dnia **29 kwietnia 2014** roku (data wpływu do tut. Organu 19 maja 2014 roku) w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla dz. 11/1 obr. 9 Poniatów z przeznaczeniem na terenie zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Wniosek rozpatrzony został pozytywnie - podjęta została uchwała Nr LXVI/656/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru w rejonie ulic Uczniowskiej-Orkana w Wałbrzychu, a treść wniosku zostanie przekazana projektantom planu miejscowego,



- 22) Wniosek z dnia **2 czerwca 2014** roku (data wpływu do tut. Organu 3 czerwca 2014 roku) w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części ul. Orkana w Wałbrzychu, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/286/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 26 listopada 2008 dla działki oznaczonej numerem 46/22 obręb 23 Poniatów z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną. Analiza wykazała, że zgodnie z zapisami w/w planu działka oznaczona numerem 46/22 obręb 23 Poniatów, położona jest na terenie obszaru oznaczonego symbolem 18 R (teren rolniczy). Obowiązujące przeznaczenie dla wskazanego terenu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a proponowana zmiana funkcji terenu na mieszkaniową jednorodziną byłaby sprzeczna z zapisami „Studium...”. Ponowna ocena wniosku powinna nastąpić po zmianie obowiązującego „Studium...”,
- 23) Wniosek z dnia **3 czerwca 2014** roku (data wpływu do tut. Organu 12 czerwca 2014 roku) dot. zmiany mpzp obszaru położonego w rejonie ul. Orkana - Jachimowicza w Wałbrzychu dla dz. 40/2, części dz. 111 obr. 10 Poniatów oraz części działki 106 obr. 24 Poniatów w Wałbrzychu. Zgodnie z zapisami w/w planu są to w większości tereny produkcyjno - usługowe, pozostałą część stanowią tereny przeznaczone na zieleni leśną. Zgodnie z zapisami w/w planu część działki oznaczonej numerem 111 obr. 10 Poniatów oraz działki oznaczonej numerem 106 obręb 24 Poniatów stanowią tereny zieleni, częściowo zadrzewione, dla których w planie ustala się zagospodarowanie zielenią leśną. Obowiązujący plan miejscowy zakłada optymalne wykorzystanie terenu, a zaprojektowane w nim tereny zielone muszą takimi pozostać ze względu na konieczność ochrony znajdujących się poniżej terenów mieszkaniowych. Ponadto zostały one tak dobrane by złagodzić industrialny charakter wzgórza zlokalizowanego na przedpolu Książańskiego Parku Krajobrazowego i zapewnić przynajmniej w minimalnych zakresie retencję wód opadowych na tym obszarze. W związku z powyższym w chwili obecnej brak jest podstaw do sporządzenia zmiany w/w planu zagospodarowania przestrzennego. Ponowna ocena wniosku powinna nastąpić po zmianie obowiązującego „Studium...”,
- 24) Wniosek z dnia **10 czerwca 2014** roku (data wpływu do tut. Organu 12 czerwca 2014 roku) w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla dz. 67, 68/2, 72, 81, 82, 84, 85 i 90/4 obr. 24 Poniatów z przeznaczeniem na tereny zabudowy produkcyjno – usługowej. Wniosek rozpatrzony został pozytywnie - podjęta została uchwała Nr LXV/656/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 sierpnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru w rejonie ulic Uczniowskiej-Orkana w Wałbrzychu.

### 2.3. Niezrealizowane wnioski złożone przed 2011 r.

Podejmując się oceny składach wniosków o sporządzenie zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych nie sposób pominąć wniosków z lat ubiegłych, które nie znalazły uznania Rady Miejskiej przyjmującej poprzednią „Analizę...” lub z przyczyn niezależnych od miasta nie mogły być w obecnie analizowanym okresie zrealizowane:

- 1) Wniosek **Państwa Cecylii i Feliksa Brumer** z dnia **2 grudnia 2002** roku w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 431/1, położonej przy ul. 1 Maja, na terenie oznaczonym symbolem D6 U/KP/ZP/ZN w sposób umożliwiający przekształcenie terenu z parkingu na pawilon handlowy (Uchwała RM Nr III/36/98 z 1998 roku). Na terenie tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała RM Nr XXIV/210/08 z 2008 roku). W związku z niedostatkiem miejsc parkingowych na terenie Śródmieścia nie można dopuścić do lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących obiektów handlowo-usługowych bez zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych. W związku z powyższym w chwili obecnej nie ma podstaw do dokonywania zmiany obowiązującego planu miejscowego w tym zakresie.
- 2) Wniosek **Pana Wiesława Gniazdowskiego** z dnia **3 kwietnia 2003** roku o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki nr 90 i 88, położone przy ul. Zagórzańskiej

z przeznaczeniem ich pod zabudowę jednorodzinną. Zgodnie z zapisami obowiązującego „Studium...” teren ten wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem całego obszaru pod zabudowę mieszkaniową. Złożony wniosek jest zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w „Studium...”. Sporządzenie planu miejscowego pociągnie za sobą konieczność realizacji infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego wynikających z obowiązków gminy. Z uwagi na wyniki analiz planistycznych odnoszących się do ponadnormatywnych rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe wymaga powtórnego przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”.

- 3) Wniosek **Pana Andrzeja Grudnia Zakład Drzewny „MODRZEW”**, reprezentującego **Panią Cecylię Ścioch** z dnia **30 maja 2003** roku o uwzględnienie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym terenu przy ulicy Noworudzkiej 6 (prawdziwa lokalizacja przy ul. Świdnickiej) na działalność produkcyjno-usługową. Złożony wniosek uwzględniono podczas prac nad zmianą „Studium...” w 2003 roku. Zgodnie z jego zapisami teren ten wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem całego obszaru pod zabudowę produkcyjno-usługową. Z uwagi na zgodność z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w „Studium...” złożony wniosek może zostać zrealizowany przy okazji sporządzania planu miejscowego dla terenów sąsiednich.
- 4) Wniosek **Pani Marty Goździk** z dnia **7 czerwca 2004** roku o wprowadzenie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 598/1, obręb nr 33 Podgórze z częściowym jej przeznaczeniem pod zalesienie oraz umożliwienie wybudowania gospodarstwa agroturystycznego. Z uwagi na brak zgodności z zapisami obowiązującego „Studium...” wniosek nie może być zrealizowany. Wymaga powtórnego przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”.
- 5) Wniosek **Okręgowego Zarządu Sudeckiego Polskiego Związku Działkowców** z dnia **29 marca 2005** roku o dokonanie wpisów w planie zagospodarowania przestrzennego pozwalającego na utrzymanie istniejących ogrodów działkowych w rejonie ulicy 1 Maja – Przemysłowej. Tereny te zgodnie ze „Studium...” są częścią centrum administracyjno-handlowego Wałbrzycha, a ponadto w części znajdują się na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała RM Nr III/35/98 z dnia 11 grudnia 1998 roku), którego podstawowym celem jest zapewnienie terenów parkingowych. W związku z postępującymi przekształceniami obszaru Śródmieścia, przy utrzymującym się niedostatkiem miejsc parkingowych na jego terenie, wniosek nie może zostać w pełni zrealizowany. Jednocześnie uważa się za zasadne wprowadzenie ochrony zieleni publicznej w rejonie tych ulic. W chwili obecnej trwają prace nad opracowaniami studialnymi odnoszącymi się do tego obszaru. Ich wyniki będą materiałem wstępnym wykorzystanym dla potrzeb analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego.
- 6) Wniosek **Pana Ryszarda Płaty** z dnia **25 kwietnia 2005** roku o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego funkcji terenów i przeznaczenie działki nr 195/3 i 195/4, obręb 39 Podgórze na grunty rolne. Zapisy obowiązującego „Studium...” dopuszczają zmianę przeznaczenia z funkcji produkcyjno-usługowej na funkcję nieuciążliwą w odniesieniu do całego terenu. Wnioskodawca jest w posiadaniu decyzji o warunkach zabudowy przeznaczającej działkę pod funkcję mieszkaniową. Z uwagi na kierunki zagospodarowania przestrzennego sąsiednich terenów, wskazujące na rozwój funkcji mieszkaniowej dla tego obszaru, obecnie brak jest podstaw do uznania wniosku za zasadny. Z uwagi na wyniki analiz planistycznych odnoszących się do ponadnormatywnych rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe wymaga powtórnego przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”.
- 7) Wniosek **Zespołu Ochrony i Kształtowania Środowiska Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu** do Wydziału Infrastruktury Miasta (otrzymane do wiadomości w 2005r.) w sprawie „cmentarza dla zwierząt” wywołane zapytaniem mieszkańców o możliwość powstania takiego obiektu na terenie naszej gminy. Z uwagi na brak odpowiednich zapisów w obecnie obowiązującym „Studium...”, w chwili obecnej

nie ma możliwości przystąpienia do sporządzania planu miejscowego na ten cel. Szereg warunków jakie musi spełnić tego typu obiekt powoduje, że niezbędne jest wskazanie w nowym „Studium...” terenu w ramach, którego będzie możliwa realizacja takiej funkcji.

- 8) Wniosek **Pani Ireny Zeń** z dnia **10 czerwca 2005** roku w sprawie zmiany zapisów „Studium...” dla działki nr 43/1, obręb 52 Lubiechów przy ul. Łowieckiej, umożliwiających przeznaczenie obecnych terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zapisy obowiązującego „Studium...” uniemożliwiają sporządzenie planu miejscowego. W związku z koniecznością uporządkowania zabudowy Lubiechowa, ze wskazaniem zasięgu mieszkaniowej zabudowy uzupełniającej, wniosek zostanie przekazany do rozpatrzenia przyszłym projektantom „Studium...”.
- 9) Wniosek **Agencji Nieruchomości Rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Świdnicy z/s w Ławnicy** z dnia **16 czerwca 2005** roku o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 78, 80 i 100, obręb 17 Biały Kamień i przeznaczenie ich pod zalesienie. Z uwagi na brak odpowiednich zapisów w obowiązującym „Studium...” do czasu sporządzenia nowego nie jest możliwe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczającego wymienione we wniosku tereny pod zalesienie. Wniosek zostanie przekazany do rozpatrzenia przyszłym projektantom „Studium...”.
- 10) Wniosek **Wspólnoty Samorządowej Obszaru Lubiechów** z dnia **16 sierpnia 2005** roku o przeznaczenie terenów wzdłuż ul. Wilczej pod zabudowę mieszkaniową. Po przeanalizowaniu zapisów obecnie obowiązującego „Studium...” stwierdzono, że nie ma możliwości sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Szczególny charakter krajobrazu tego obszaru i dotychczasowy rozwój Lubiechowa uzasadnia wprowadzenie stosownych zmian w „Studium...” w zakresie uzasadnionym istniejącą infrastrukturą w sposób chroniący Książanki Park Krajobrazowy. Wniosek zostanie przekazany do rozpatrzenia przyszłym projektantom „Studium...”.
- 11) Wniosek **Zarządu Dróg i Komunikacji w Wałbrzychu** z dnia **20 stycznia 2006** roku o podjęcie działań w kierunku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta dla terenu pomiędzy ul. Dubois i ul. Gen. Andersa oraz terenów przy ul. Kopalnianej. Wniosek uznano za zasadny. W chwili obecnej prace nad projektem planu miejscowego zostały zawieszono w związku ze zmianami w przepisach „środowiskowych” oraz możliwymi skutkami finansowymi wynikającymi z jego uchwalenia (wstępnie szacowane na poziomie min 5 mln zł). Wniosek wymaga powtórnego przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”.
- 12) Wniosek **Proboszcza Parafii Rzymsko-Katolickiej p.w. Świętego Franciszka z Asyżu** z dnia **25 stycznia 2006** roku o umieszczenie w „Studium...” działki nr 45/7 obręb 39 Podgórze z przeznaczeniem na powiększenie cmentarza. W chwili obecnej kierunki rozwoju przestrzennego określone w „Studium...” przeznaczają ten teren pod zieleń niską. Ewentualna zmiana przeznaczenia terenu i sporządzenie planu miejscowego są możliwe po wprowadzeniu zmian do „Studium...”. Wniosek zostanie przekazany do rozpatrzenia przyszłym projektantom „Studium...”.
- 13) Wniosek **Komisji Infrastruktury i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej w Wałbrzychu** z dnia **20 lutego 2006** roku o przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Kątowej, jako niezbędnego do budowy drogi dojazdowej dla około 500 rodzin oraz umożliwiającego rozwój budownictwa mieszkaniowego. Wniosek uznano za zasadny. W chwili obecnej prace nad projektem planu miejscowego zostały zawieszono w związku ze zmianami w przepisach „środowiskowych” oraz możliwymi skutkami finansowymi wynikającymi z jego uchwalenia (wstępnie szacowane na poziomie min 5 mln zł). Wniosek wymaga powtórnego przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”.
- 14) Wniosek **Pani Julii Borzęckiej** reprezentującej mieszkańców osiedla w rejonie ulic: Pionierów, Dąbrowszczaków, Miłosnej z dnia **4 lipca 2006** roku o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

ograniczającego budowę wolnostojących garaży i określającego tereny rekreacyjne dla mieszkańców. Z uwagi na zabytkowy charakter zabudowy tego osiedla, wymagający szczególnej dbałości o sposób jego zagospodarowania, oraz duże zainteresowanie mieszkańców (pod wnioskiem podpisało się ponad 30 osób) wniosek uznaje się za zasadny. Zgodnie ze wskazaniem „Założeń do gminnej ewidencji zabytków i gminnego programu opieki nad zabytkami” jest to jeden z obszarów dla których „Gminny program...” będzie wymagał opracowania planu miejscowego. Plan taki musi być jednak poprzedzony analizą komunikacyjną rozwiązującą problemy parkingowe na tym obszarze. Wniosek wymaga powtórnego przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”.

- 15) Wniosek **Pana Wiesława Szczepaniaka, Blacharstwo Pojazdowe – Auto-Szrot – Skup-Sprzedaż** z dnia 23 sierpnia 2006 roku o przekwalifikowanie działki nr 62/6, znajdującej się przy ul. Andersa 102 na działkę o charakterze przemysłowym. Ze względu na usytuowanie przedmiotowej działki w granicach zabudowy mieszkaniowo – usługowej wniosek uznaje się za bezzasadny (nie można wprowadzić funkcji przemysłowej na terenie, na którym dominuje mieszkalnictwo).
- 16) Wniosek **Administracji Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Świdnicy** z dnia **25 października 2006** roku w sprawie zmiany ustaleń obowiązującego „Studium...” dla działki nr 92/5 obręb nr 2 Szczawienko, działek nr 86/25 i 91 obręb nr 3 Szczawienko, działek nr 1 i 16/2 obręb 8 Poniatów i przeznaczenia ich na obszar zabudowy przemysłowej lub użytkowej. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. Z uwagi na brak zgodności z obowiązującymi zapisami „Studium...” realizacja wniosku nie jest możliwa. Położenie wskazanych działek na obszarze cennym krajobrazowo wyklucza zmianę obowiązującego „Studium...” w tym zakresie.
- 17) Wniosek **Biura Planowania Przestrzennego Jerzy Jakimiec w Wałbrzychu** z dnia **22 grudnia 2006** roku w sprawie zmiany ustaleń obowiązującego „Studium...” dla obszaru oznaczonego symbolem C 1.2 i przeznaczenia go na obszar zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. „Studium...” określając kierunki rozwoju wskazuje na utrzymanie obecnej formy użytkowania terenu (C 1.2 tereny rolne) z możliwością częściowej zamiany na ogrody działkowe. Jest to obszar peryferyjny, położony w granicach dawnej otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego przy granicy miasta. W chwili obecnej brak przesłanek uzasadniających zmianę zapisów „Studium...” i sporządzenie planu miejscowego.
- 18) Wniosek Panów **Dariusza Długokęckiego, Sławomira Muzyki, Bogdana Kwartowicza, Macieja Kazubala i Łukasza Ziółkowskiego** z dnia **18 października 2007** roku w sprawie przeznaczenia działek od nr 36/12 do nr 36/18 obręb nr 16 Biały Kamień pod domy jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. „Studium...” określając kierunki rozwoju dla tego obszaru (G 2.4 zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy oraz jednorodzinna) wskazuje, iż jest to obszar przekształceń strukturalnych i rehabilitacji zabudowy. Ponadto na obszarze tym dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>. Zapisy te umożliwiają sporządzenie planu miejscowego z funkcją zgodną z oczekiwaniami wnioskodawców, choć zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarz parafialny może uniemożliwić przeznaczenie części działek pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku sporządzania planu miejscowego dla terenów sąsiednich zaleca się objęcie opracowaniem również tego terenu.
- 19) Wniosek Pani **Iwony Karbowiak** z dnia **23 października 2007** roku, powtórzony **9 grudnia 2009** roku, w sprawie zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług ogólnomiejskich, handlu, rzemiosła nieuciążliwego, mieszkalnictwa, zieleni i komunikacji (Uchwała Nr III/38/98 z dnia 11.12.1998 roku) i przeznaczenie terenów A3 UK/ZN i A2 UO/ZN/ZP (działki nr 559 i 567 obręb nr 27 Śródmieście) pod domy studenckie (akademiki, bursy). Wniosek zgodny z zapisami „Studium...”. Z uwagi na charakter przedmiotowej zabudowy i jej położenie na obszarze

rewitalizowanego, zabytkowego Śródmieścia w sąsiedztwie obiektów akademickich wniosek uznać należy za zasadny. Należy przy tym zauważyć, że w obiegu prawnym funkcjonują również inne wnioski dotyczące tego planu miejscowego. W chwili obecnej trwają prace nad opracowaniami studialnymi odnoszącymi się do tego obszaru. Ich wyniki będą materiałem wstępnym wykorzystanym dla potrzeb analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego i wytyczną dla projektantów tego dokumentu wraz z niniejszym wnioskiem.

- 20) Wniosek Pana **Adama Grabczyńskiego** z dnia **21 sierpnia 2008** roku, ponowiony 5 listopada 2008 roku w sprawie sporządzenia planu miejscowego przeznaczającego teren działki nr 63/7 obręb nr 39 Podgórze pod budownictwo jednorodzinne. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. Wniosek zgodny z zapisami „Studium...”. Z uwagi na charakter zabudowy bezpośrednio przyległej oraz obowiązujące zasady określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak możliwości wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Wniosek uznaje się za zasadny. W przypadku sporządzania planu miejscowego w bezpośrednim sąsiedztwie (podobne problemy dotyczą kilku sąsiednich działek) opracowaniem należy objąć również omawianą działkę.
- 21) Wniosek Państwa **Dawida i Sandry Pogrzeba** z dnia **23 września 2008** roku w sprawie sporządzenia planu miejscowego przeznaczającego teren działki nr 254 obręb nr 15 Konradów pod budownictwo jednorodzinne. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. Wniosek zgodny z zapisami „Studium...”. Należy jednak pamiętać, że uchwalenie planu miejscowego dla tego obszaru nieść będzie za sobą konieczność realizacji obowiązków miasta w zakresie infrastruktury technicznej. Proces sporządzenia planu miejscowego musi być poprzedzony zakończeniem postępowania dotyczącego wyznaczenia przebiegu obwodnicy Szczawna Zdroju oraz z uwagi na wyniki analiz planistycznych odnoszących się do ponadnormatywnych rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe wymaga powtórnego przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”.
- 22) Wniosek Pana **Adama Maj** z dnia **15 października 2008** roku w sprawie sporządzenia planu miejscowego dla działki nr 76 obręb nr 36 Rusinowa z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. „Studium...” określając kierunki rozwoju wskazuje na możliwą zabudowę mieszkaniowo-usługową pod warunkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (L 3.5 tereny rolnicze). Wniosek zgodny z zapisami obowiązującego „Studium...”. Z uwagi jednak na wysokie koszty realizacji planu (obowiązki miasta w zakresie realizacji infrastruktury technicznej) oraz wyniki analiz planistycznych odnoszących się do ponadnormatywnych rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe wymaga powtórnego przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”.
- 23) Wniosek Pani **Edyty Mujstra** z dnia **14 listopada 2008** roku w sprawie sporządzenia planu miejscowego dla działki nr 27/4 obręb nr 52 Lubiechów bez określania jego przeznaczenia. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. „Studium...” określając kierunki rozwoju wskazuje na utrzymanie obecnej formy użytkowania terenu (B 1.6 tereny użytkowane rolniczo). Rejon Lubiechowa to obok Konradowa najatrakcyjniejszy pod względem budownictwa mieszkaniowego obszar miasta. Jednocześnie jest to obszar o szczególnych walorach krajobrazowych. Wniosek uznaje się za zasadny, ale zakres ustaleń planu miejscowego i wyznaczone nowe funkcje terenu muszą jednak uwzględniać wyniki analiz planistycznych odnoszących się do ponadnormatywnych rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe. Wymaga powtórnego przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”.
- 24) Wniosek **Małgorzaty Bartoszewicz** z dnia **20 listopada 2008** roku w sprawie sporządzenia planu miejscowego dla działki nr 78 obręb nr 53 Lubiechów i przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. „Studium...” określając

kierunki rozwoju wskazuje, że obszar ten wymaga przeprowadzenia działań rehabilitacyjnych (B 2.2 zabudowa zagrodowa i jednorodzinna). Rejon Lubiechowa to obok Konradowa najatrakcyjniejszy pod względem budownictwa mieszkaniowego obszar miasta. Jednocześnie jest to obszar o szczególnych walorach krajobrazowych. Z uwagi na konieczność zapewnienia ładu przestrzennego na obszarze objętym ochroną krajobrazu wnioski uznaje się za zasadny, ale zakres ustaleń planu miejscowego i wyznaczone nowe funkcje terenu muszą jednak uwzględniać wyniki analiz planistycznych odnoszących się do ponadnormatywnych rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe. Wymaga powtórnego przeanalizowania po zakończeniu prac nad nowym „Studium...”.

- 25) Wniosek Pana **Grzegorza Pieprzki** z dnia **25 marca 2009** roku w sprawie sporządzenia planu miejscowego dla działki nr 82/12 obręb nr 2 Szczawienko bez określania jego przeznaczenia. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. „Studium...” określając kierunki rozwoju wskazuje na użytkowanie terenu bez zmiany formy użytkowania (E 1.2 tereny leśne). Brak uzasadnienia planistycznego dla dokonania zmian w „Studium...” i sporządzenia planu miejscowego zmieniającego dotychczasowe przeznaczenie terenu.
- 26) Wniosek Pani **Elżbiety Kalińskiej** z dnia **16 lipca 2009** roku w sprawie sporządzenia planu miejscowego dla działki nr 7 obręb nr 36 Rusinowa. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. Wniosek jest zgodny z zapisami „Studium...”, które określając kierunki rozwoju wskazuje na utrzymanie obecnej formy użytkowania terenu (L 3.3 zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności). W przypadku sporządzania planu miejscowego dla terenów sąsiednich zaleca się objęcie opracowaniem również tego terenu.
- 27) Wniosek Pani **Walerii Danieli Masłyk** z dnia **27 października 2009** roku w sprawie przeznaczenia w planie działek nr nr 205, 206/4, 206/2, 228/3, 228/10, 228/12, 228/14 obręb nr 11 Poniatów, na działalność gastronomiczno-hotelarsko-handlową. W chwili obecnej na terenie tym obowiązuje plan miejscowy przeznaczający wskazane działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bez możliwości wprowadzania funkcji uzupełniających. Wniosek możliwy do realizacji przy okazji wprowadzania zmian do istniejącego dokumentu w tym rejonie.
- 28) Wniosek **Invest-Park Developmen Sp. z o.o.** z dnia 8 grudnia 2009 roku w sprawie zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla działek nr nr 360/1, 360/22, 360/23, 360/52 obręb nr 7 Piaskowa Góra oraz działki nr 13/12 obrb 11 Poniatów. Wnioskodawca oczekuje zmiany ustaleń zawartych w uchwale Rady Miejskiej i liberalizacji zasad kształtowania zabudowy oraz wprowadzenia funkcji usługowych i handlowych na części terenów. Z uwagi na możliwość prawidłowego zagospodarowania terenu, na podstawie obowiązujących zapisów uchwały (konsultowanych z właścicielem działek) chroniących ład przestrzenny na tym obszarze, zmiana planu miejscowego na chwilę obecną nie wydaje się właściwa. W oparciu o istniejące zapisy obecnie z powodzeniem realizowana jest zabudowa mieszkaniowa.
- 29) Wniosek **TEMPO S.A.** z dnia **10 grudnia 2009** roku w sprawie zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla działki nr 348 obręb nr 27 Śródmieście i przeznaczenia obiektu na funkcję mieszkalno-usługową. Wniosek zgodny z zapisami „Studium...”. Zapisy obecnie obowiązującego planu miejscowego nie dopuszczają funkcji mieszkaniowej dla tego obiektu. Z uwagi na charakter przedmiotowej zabudowy i jej położenie na obszarze rewitalizowanego, zabytkowego Śródmieścia wniosek uznać należy za zasadny. Należy przy tym zauważyć, że w obiegu prawnym funkcjonują również inne wnioski dotyczące tego planu miejscowego. W chwili obecnej trwają prace nad opracowaniami studialnymi odnoszącymi się do tego obszaru. Ich wyniki będą materiałem wstępnym wykorzystanym dla potrzeb analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego i wytyczną dla projektantów tego dokumentu wraz z niniejszym wnioskiem.
- 30) Wniosek Pani **Elżbiety Kosińskiej** z dnia **16 marca 2010** roku w sprawie zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla działki nr 521 obręb nr 27

Śródmieście (Plac Kościelny) i dopuszczenie działalności handlowej. Wniosek zgodny z zapisami „Studium...”. Zapisy obecnie obowiązującego planu miejscowego nie dopuszczają funkcji handlowej na terenie placu. Z uwagi na charakter przedmiotowej zabudowy i jej położenie na obszarze rewitalizowanego, zabytkowego Śródmieścia wniosek uznać należy za zasadny pod warunkiem wprowadzenia ograniczeń co do charakteru prowadzonej działalności w celu zabezpieczenia placu przed zaburzeniem kompozycji urbanistycznej. Należy przy tym zauważyć, że w obiegu prawnym funkcjonują również inne wnioski dotyczące tego planu miejscowego. W chwili obecnej trwają prace nad opracowaniami studialnymi odnoszącymi się do tego obszaru. Ich wyniki będą materiałem wstępnym wykorzystanym dla potrzeb analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego i wytyczną dla projektantów tego dokumentu wraz z niniejszym wnioskiem. Wnioskodawca swoje zamierzenie zrealizował przy ul. Św. Jadwigi.

- 31) Wniosek „**RUCH**” **S.A.** z dnia **25 marca 2010** roku w sprawie zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla działki nr 521 obręb nr 27 Śródmieście (Plac Kościelny) i dopuszczenie działalności handlowej. Wniosek zgodny z zapisami „Studium...”. Zapisy obecnie obowiązującego planu miejscowego nie dopuszczają funkcji handlowej na terenie placu. Z uwagi na charakter przedmiotowej zabudowy i jej położenie na obszarze rewitalizowanego, zabytkowego Śródmieścia wniosek uznać należy za zasadny pod warunkiem wprowadzenia ograniczeń co do charakteru prowadzonej działalności w celu zabezpieczenia placu przed zaburzeniem kompozycji urbanistycznej. Należy przy tym zauważyć, że w obiegu prawnym funkcjonują również inne wnioski dotyczące tego planu miejscowego. W chwili obecnej trwają prace nad opracowaniami studialnymi odnoszącymi się do tego obszaru. Ich wyniki będą materiałem wstępnym wykorzystanym dla potrzeb analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego i wytyczną dla projektantów tego dokumentu wraz z niniejszym wnioskiem.
- 32) Wniosek **Parafii Rzymsko-Katolickiej p.w. Św. Jerzego i M.B. Różańcowej** z dnia **15 czerwca 2010** roku w sprawie przeznaczenia w planie miejscowym osiedla Konradów terenu pod budowę nowego kościoła parafialnego, plebanii oraz parkingu na minimum 50 samochodów osobowych. W chwili obecnej na terenie tym brak obowiązującego planu miejscowego. „Studium...” określając kierunki rozwoju wskazuje na zintensyfikowanie zabudowy mieszkaniowej w rejonie Konradowa (G 2.1 zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności oraz zabudowa jednorodzinna; część terenu niezabudowana). Z uwagi na zakończone starania wnioskodawcy zmierzające do realizacji inwestycji na przyległych terenach Szczawna Zdroju, w chwili obecnej brak uzasadnienia dla realizacji wniosku.

### **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 2014 roku poz. 518 z późniejszymi zmianami) wydaje się decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dla pozostałych inwestycji.

W okresie od 1 listopada 2010 do 28 lutego 2014 roku prowadzono 85 postępowań w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W tym samym czasie rozpatrywano 442 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (w tym 80 dla zabudowy mieszkaniowej). Tak jak w poprzednich latach ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy nie przekłada się na ilość pozwoleń na budowę. W 2013 roku przy 20 decyzjach o warunkach zabudowy na nową zabudowę mieszkaniową wydano 17 pozwoleń na budowę (w tym 7 na obszarach obowiązujących planów miejscowych). Pozwolenia te konsumowały w części decyzje o warunkach zabudowy wydawane w poprzednich latach. Ilość prowadzonych postępowań

w poszczególnych latach stale utrzymuje się na tym samym poziomie, mimo kryzysu na rynku budowlanym co świadczy o dużym zainteresowaniu zmianami zagospodarowania (nie zawsze jednak przekładającym się na realizację inwestycji z uwagi na spekulacyjny charakter działań właścicieli). Należy przy tym zauważyć, że ilość wydawanych decyzji jest niższa niż w poprzednio analizowanym okresie przy tej samej liczbie wydawanych pozwoleń na budowę dla nowych obiektów mieszkaniowych.

W latach 2011-2014 analiza lokalizacji wniosków o wydanie w/w decyzji, dla nowej zabudowy mieszkaniowej wykazała, że największym zainteresowaniem objęte były przede wszystkim obszary Rusinowej i Lubiechowa oraz obszary bezpośrednio przyległe. Nieco mniejszym zainteresowaniem cieszą się tereny w sąsiedztwie Szczawna-Zdroju, tj.: Piaskowej Góry, Konradowa i Białego Kamienia.

#### **IV Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.**

##### **4.1. Sytuacja prawna**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest opracowaniem wprowadzonym do systemu planowania przestrzennego w Polsce ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, 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.

Efektom 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.

##### **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 Boguszwem 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. Przyjmując że na tych terenach powstawałaby zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na nieruchomościach nie mniejszych niż 1000 m<sup>2</sup> brutto, to na obszarze tym zlokalizowaćby 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 dało by odpowiednio ok. 11500 mieszkańców i ok 170 lat. Warto zauważyć, że część tych terenów wskazana jest pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Jest to jedna z podstawowych przesłanek wymuszających zmianę obecnie obowiązującego „Studium...” m.in. wskazywana dla polskich miast w założeniach do Krajowej Polityki Miejskiej. Potencjalne skutki utrzymywania tych rezerw w świetle prowadzonych prac legislacyjnych powodują, że ich weryfikacja musi nastąpić przed wprowadzeniem nowych regulacji prawnych odnoszących się do planowania przestrzennego i nowej roli „Studium...” jako dokumentu prawa lokalnego.

#### 4.3. Ocena poszczególnych jednostek urbanistycznych

##### **A. KSIĄŻ**

Brak istotnych zmian w kierunkach rozwoju jednostki "A". Stwierdzono rozbieżności pomiędzy granicami miasta wyznaczonymi na rysunku „Studium...”, a mapami ewidencji gruntów. W przypadku prac nad nowym dokumentem szczegółowych analiz wymaga konieczność uwzględnienia w przyszłych opracowaniach planistycznych obszaru NATURA 2000 (rezerwat przyrody obejmujący dolinę Szczawnika i Pełcznicy) oraz skorygowanych granic obszaru wpisanego do rejestru zabytków o szczególnej wartości dla regionu, który jest potencjalnym kandydatem do uznania za „Pomnik Historii”. Ponadto rozpatrzyć należy zasadność utrzymania funkcji cmentarza parafialnego na terenie A 3.0 w związku z niesprzyjającymi uwarunkowaniami fizjograficznymi.

##### **B. LUBIECHÓW**

Obszar ten to przyłączony do Wałbrzycha obszar wiejski o nadal widocznej pierwotnej strukturze urbanistycznej, który ze względu na swój charakter powinien być chroniony przed nadmiernym rozwojem. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów uznaje się za właściwy. W przypadku zmiany „Studium...” niektóre jednostki wymagają korekty w zakresie funkcji terenów i dopuszczenia ograniczonej przestrzennie zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Wilczej. Jest to zbieżne ze składanymi wnioskami mieszkańców oraz Rady Osiedla. Z uwagi na występowanie obszarów podtopień niezbędne jest zlokalizowanie na tym obszarze obiektów małej retencji.

##### **C. PODZAMCZE**

Jest to obszar typowej wysokiej zabudowy wielorodzinnej z tzw „wielkiej płyty” z charakterystycznie zlokalizowanymi zespołami parkingów i garaży, związany z przyległymi terenami rekreacyjnymi o nadal słabo rozwiniętej sieci usług. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów uznaje się za właściwy. W przypadku aktualizacji dokumentu niektóre tereny wymagają skorygowania w celu zabezpieczenia dla mieszkańców niezbędnych terenów rekreacyjnych (w tym parków osiedlowych). Do rozważenia pozostaje sposób zagospodarowania północno-zachodniej części jednostki urbanistycznej i ew. dopuszczenie lokalizacji nowych terenów średniowysokiej i niskiej zabudowy wielorodzinnej z uwagi na atrakcyjne położenie terenu.

##### **D. SZCZAWIENKO**

Jest to rozwijający się obszar śródmiejski o zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stale podlegający przemianom. Zlokalizowano tu wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (na granicy jednostek urbanistycznych Podzamcze i Piaskowa Góra) mające istotny wpływ na charakter przemian. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów uznaje się za właściwy. Na niektórych terenach konieczne jest ograniczenie zabudowy i stopniowa eliminacja funkcji mieszkaniowej.

##### **E. PONIATÓW**

Obszar ten podlega intensywnym przemianom zgodnie z kierunkiem określonym w „Studium...”. Wyodrębnić można dwie wyraźnie tworzące się struktury funkcjonalno-przestrzenne: kompleks produkcyjny na północy i zespoły zabudowy mieszkaniowej na południu. Oba otoczone przez tereny zielone Książańskiego Parku Krajobrazowego

na północy i pasma gór na południu (Czarnota, Ptasia Kopa, Lisi Kamień, Czarnuszka). Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów uznaje się za właściwy.

#### **F. PIASKOWA GÓRA**

Granice jednostki urbanistycznej wymagają korekty w rejonie ulicy Wrocławskiej. Niezbędne jest również skorygowanie jej granic pokrywających się z granicą miasta z uwagi na rozbieżności pomiędzy mapami topograficznymi (na których naniesiono „Studium...”), a mapami ewidencji gruntów (będącymi podstawą ustalania granic gminy). W samym centrum obszaru zlokalizowano (zaburzając strukturę przestrzenną i kompozycję osiedla) wielkopowierzchniowy obiekt handlowy (dawny Real). Ponadto na obszarze tym zlokalizowano inne obiekty handlowe o dużej liczbie klientów. Korekty wymaga południowa i zachodnia granica jednostki (a zarazem granica administracyjna Wałbrzycha) – nie tylko z uwagi na rozbieżności pomiędzy granicami miasta wyznaczonymi na różnych mapach, ale również z uwagi na graniczny charakter planowanej zachodniej obwodnicy miasta. Z uwagi na zaburzoną strukturę przestrzenną centralnej części Piaskowej Góry w przyszłości niezbędne jest opracowanie nowych zapisów dla Placu Zamenhofa, który wraz z zabudową mieszkaniowo-usługową skupioną wzdłuż ulicy Głównej był jednym z ciekawszych założeń urbanistycznych w regionie. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego pozostałych terenów uznaje się za właściwy.

#### **G. BIAŁY KAMIEŃ**

Granice jednostki urbanistycznej wymagają korekty w rejonie Konradowa (ul. Baczyńskiego) ze względu na rozbieżność pomiędzy granicami miasta naniesionymi na rysunku studium, a mapami ewidencji gruntów. Tereny objęte jednostką urbanistyczną "G" podlegały w ostatnich latach przekształceniom funkcjonalnym i strukturalnym związanym przede wszystkim z rozwojem funkcji mieszkaniowej na obszarze Konradowa i Białego Kamienia (głównie w pobliżu granicy administracyjnej miasta ze Szczawnem) oraz z likwidacją przemysłu węglowego. W przypadku prac nad nowym dokumentem szczegółowych analiz wymaga konieczność uwzględnienia w przyszłych opracowaniach planistycznych obszarów NATURA 2000: Masywu Chełmca (dyrektywa siedliskowa) oraz Sudetów Wałbrzysko-Kamiennogórskich (dyrektywa ptasia). Korekty wymaga północna i zachodnia granica jednostki (a zarazem granica administracyjna Wałbrzycha) – rozbieżności pomiędzy granicami miasta wyznaczonymi na rysunku „Studium...”, a mapami ewidencji gruntów. Stary Zdrój z racji swojego położenia i wartości kulturowej powinien być odrębną jednostką urbanistyczną. Część terenów z racji ich położenia na obszarze Starego Zdroju w nowym „Studium...” powinna być włączona do tej jednostki urbanistycznej. Niektóre tereny wymagają uzupełnień i korekty funkcji. Niezbędne jest ponowne wytyczenie przebiegu rezerwy terenu pod drogę wojewódzką w sposób umożliwiający powiązanie z planowaną ulicą łączącą Biały Kamień z Zachodnią Obwodnicą Miasta. Dla terenów, dla których określono w kierunkach zagospodarowania przestrzennego kwalifikację pod funkcję mieszkaniową ( G 2.5, G 2.11, G 2.14, G 3.2) należy przeprowadzić szczegółową analizę zagospodarowania, która być może wykaże potrzebę przeznaczenia tych obszarów pod inne funkcje (niemieszkaniowe). Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego pozostałych terenów uznaje się za właściwy.

#### **H. NOWE MIASTO**

Jednostka urbanistyczna o mocno zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, świadczącej o dynamicznym rozwoju Wałbrzycha na początku XX wieku, z zabudową o szczególnej wartości kulturowej. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów uznaje się za właściwy. W przypadku aktualizacji „Studium...” niektóre jednostki wymagają korekty w zakresie funkcji terenów i dopuszczenia nowych form zabudowy. Należy rozpatrzyć możliwość zmiany przeznaczenia części ogrodów działkowych na funkcję mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy z uwagi na ich bezpośrednie sąsiedztwo z Śródmieściem i szczególnie eksponowane położenie oraz widoczną z tego miejsca (H 5.5, H 5.7) panoramę miasta. Obszar całej jednostki urbanistycznej „H” zawiera w sobie osiedle Nowe Miasto (co jest zgodne z nazewnictwem jednostek urbanistycznych) oraz część

osiedla Stary Zdrój. Konieczne jest wyznaczenie jednostki urbanistycznej Stary Zdrój jako obszaru o szczególnej wartości historycznej i uaktualnienie granic jednostki „H”. Ponadto w skład tej jednostki urbanistycznej wchodzi tereny zielone związane jak się wydaje z Podgórzem. Należy rozważyć ich wydzielenie i przeniesienie do właściwej jednostki urbanistycznej. Poniżej ul. Chrobrego pomiędzy obszarem H 1.4, a I 2.2 oraz pomiędzy H 2.3 i H 4.2 znajdują się obszary nie posiadające opisu. Należy ustalić dla nich kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz przynależność do odpowiedniej jednostki urbanistycznej.

### **I. ŚRÓDMIEŚCIE**

Centralna i najstarsza część miasta o szczególnej wartości kulturowej. Obszar jednostki w dużym stopniu jest już trwale zagospodarowany. Istotną barierą dla dalszego rozwoju tego obszaru było przeniesienie funkcji centrotwórczych w rejon północnych terenów mieszkaniowych (Podzamcze-Piaskowa Góra). Ukończona Galeria Victoria i planowane kolejne inwestycje dają nadzieję na przywrócenie wiodącej funkcji temu obszarowi. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów w większości przypadków uznaje się za właściwy. Niektóre jednostki wymagają korekty w zakresie funkcji terenów i dopuszczenia nowych form zabudowy. Nadrzędność „Studium...” nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powoduje, że w nowym dokumencie niezbędne jest jednoznaczne określenie funkcji terenów w ustaleniach kierunków zagospodarowania przestrzennego (zapisy obowiązującego „Studium...” odwołują się dla części terenów do obowiązujących planów miejscowych). Z uwagi na swoje położenie teren jednostki nadaje się pod funkcję usługowo-produkcyjną przy jednoczesnym zachowaniu funkcji mieszkaniowej. Niezbędne jest wprowadzenie funkcji produkcyjno-usługowej w ustaleniach kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów na których zbyt szeroko w stosunku do istniejącego zainwestowania wskazano przeznaczenie pod zieleń. Jednocześnie z uwagi na walory krajobrazowe i kulturowe otaczających Śródmieście hałd konieczne jest utrzymanie ich leśnego, rekreacyjnego charakteru.

### **J. SOBIĘCIN**

Jest to obszar o wyjątkowo mocno zróżnicowanej i przemieszanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej posiadający zarówno cechy obszaru śródmiejskiego, przemysłowego jak i obszarów peryferyjnych. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego części terenów uznaje się za właściwy, ale w przypadku aktualizacji „Studium...” wymagać będzie pogłębionych analiz. Niektóre jednostki wymagają korekty w zakresie funkcji i dopuszczenia nowych form zabudowy lub uznania istniejących funkcji w tym m.in. terenów produkcyjno-składowych. Należy rozważyć przeznaczenie części obszaru pod ogrody działkowe. Niezbędne jest skorygowanie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiające utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru niektórych terenów, a także uzupełnienie ich o funkcję mieszkaniową związaną z zabytkowym osiedlem oraz określenie nowej funkcji dla terenu byłego szpitala dziecięcego. Ponadto rozwijający się kompleks motokrosowy przy ul. Sportowej wymaga odrębnego potraktowania i ochrony z uwagi na swój prorewitalizacyjny charakter działalności. Zachodnia granica obszaru J 1.4 określona w „Studium...”, która jest jednocześnie granicą miasta nie pokrywa się z granicą miasta na rysunku planu z 1989 roku (obszar J 28 R). Konieczne poprawienie granic terenu. W analizie uwarunkowań przyrodniczych nie zostały uwidocznione dwa (zlokalizowane obok siebie) osadniki kopalniane położone na południe od byłej kopalni „Victoria” pomiędzy dużą hałdą kopalnianą a linią kolejową oraz cmentarz wojenny położony w pobliżu szpitala. Charakter tych terenów wymaga wprowadzenia odpowiednich zapisów w ustaleniach kierunków zagospodarowania przestrzennego nowego „Studium...”. Z uwagi na złą lokalizację istniejącego schroniska dla zwierząt w Wałbrzychu proponuje się rozważenie nowej lokalizacji na terenie oznaczonym symbolem J 3.9. Dla terenów rolnych objętych symbolem J 1.5 oraz J 1.6 należy skorygować zapisy kierunków zagospodarowania przestrzennego, które to wskazują na przeznaczenie części tych terenów pod funkcję mieszkaniową.

## **K. PODGÓRZE**

Jest to obszar śródmiejski dynamicznie rozwijający się na przełomie XIX i XX wieku o zróżnicowanej wielofunkcyjnej strukturze. Po upadku górnictwa obserwuje się przemiany strukturalne terenów przemysłowych, obecnie w dużej części nie zagospodarowanych. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego większości terenów uznaje się za właściwy. Niektóre jednostki wymagają korekty w zakresie funkcji terenów i dopuszczenia nowych form zabudowy. Należy rozważyć możliwość przeznaczenia terenów nieurządzonych (K 3.4) pod powiększenie ogrodów działkowych oraz zasadność utrzymywania funkcji mieszkaniowej na terenie K 3.2 z uwagi na jego niekorzystne położenie. Niezbędne jest jednoznaczne określenie funkcji terenu w ustaleniach kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych. Na części terenu niezbędne jest wprowadzenie funkcji produkcyjno-usługowej w ustaleniach kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niezbędne objęcie ochroną konserwatorską obiektów o charakterze zabytkowym, w tym także układu urbanistycznego zespołu zabudowy jednorodzinnej na stokach u podnóża Niedźwiadków. Mimo niekorzystnych warunków fizjograficznych po południowo-wschodniej stronie ulicy Świdnickiej (K 5.4) z uwagi na szczególne walory krajobrazowe terenu, obecny kierunek rozwoju uznaje się za niewłaściwy. Niezbędne utrzymanie funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności o charakterze rozproszonym.

## **L. RUSINOWA**

Obszar wielofunkcyjny o podmiejskim charakterze i dominującej funkcji mieszkaniowej, otoczony obszarami zieleni. Brak istotnych zmian w obecnym zagospodarowaniu tego obszaru. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego części terenów uznaje się za właściwy jednak w przypadku aktualizacji dokumentu jednostka wymaga korekty. Z uwagi na nadrzędność „Studium...” nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego niezbędne jest jednoznaczne określenie funkcji terenów w ustaleniach kierunków zagospodarowania przestrzennego odwołujących się do ustaleń planów miejscowych. Z uwagi na ochronę układu urbanistycznego i planowany nowy przebieg Wschodniej Obwodnicy Miasta, który nie koliduje z zabudową wzdłuż ulicy Strzegomskiej do rozważenia zniesienie ograniczania funkcji mieszkaniowej dla terenu L 3.1. Ponadto z uwagi na rozwój funkcji mieszkaniowej niezbędne jest określenie nowej funkcji terenu L 3.4 i przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze oraz rozważenie możliwości przeznaczenia całego terenu L 3.6 pod ogrody działkowe. W związku z rozwojem funkcji mieszkaniowej na w/w terenach należy przeanalizować zasadność wskazywania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej dla terenu oznaczonego symbolem L 2.1. Niezbędne jest jednoznaczne określenie funkcji terenu w ustaleniach kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów wskazanych w obowiązującym „Studium...” jako nieużytkowanych.

## **M. PODGÓRZE**

Jednostka ta to w dużej części obszar podmiejski z wolno rozwijającą się zabudową mieszkaniową, otoczony terenami zieleni, związanymi z Parkiem Krajobrazowym Sudetów Wałbrzyskich (objętym ochroną w ramach Natury 2000). Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego niemal wszystkich terenów uznaje się za właściwy jednak w przypadku aktualizacji dokumentu jednostka w części wymaga korekty w zakresie funkcji terenów i dopuszczenia nowych form zabudowy. Na terenie M 1.5 brak zabudowy mieszkaniowej (zlokalizowano tu dom dziecka). Niezbędne jest jednoznaczne określenie funkcji dla tego terenu w ustaleniach kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodne z faktycznym zagospodarowaniem, a także określenie funkcji uwzględniającej obecne zainwestowanie (zabudowa mieszkaniowo-usługowa) dla terenu M 3.3. Z uwagi na trudne warunki terenowe należy rozważyć dopuszczenie na dawnych terenach rolnych M 2.7 innych form terenów zielonych z wyłączeniem zalesiania z uwagi na ochronę panoramy widokowej. Objęcie terenu M 2.8 tzw. planem aglomeracji uzasadnia zmianę kierunku zagospodarowania przestrzennego na teren zabudowy mieszkaniowej. Dla tego terenu niezbędne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów, dla których określono w kierunkach zagospodarowania przestrzennego kwalifikację pod funkcję mieszkaniową (M 2.2, M 2.4, M 2.5, M 2.6, M 3.2, M 3.4) proponuje się zmniejszenie

powierzchni tych obszarów. Konieczne jest wprowadzenie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla rozległych terenów kolejowych związanych z dworcem kolejowym Wałbrzych Główny. Ponadto w rejonie ul. Podgórskiej obserwować można ostatnio zainteresowanie rozwojem funkcji mieszkaniowej i agroturystycznej co wymaga przeanalizowania i uwzględnienia w ramach prac nad nowym „Studium...”

#### 4.4. Środowisko kulturowe

Aktualnie obowiązujące studium nie uwzględnia faktu objęcia niektórych terenów obszarową ochroną konserwatorską. Na terenie miasta znajduje się dwanaście historycznych układów urbanistycznych (w tym pięć wpisanych do rejestru zabytków), obszary ochrony oraz obserwacji archeologicznej, a także inne tereny objęte wpisami obszarowymi, tj:

1. historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Stare Miasto, decyzja nr A/712/683/wł z 8.12.1977r. (jednostka urbanistyczna I, fragmentarycznie K);
2. historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Biały Kamień, decyzja nr A/713/694/wł z 19.06.1978r. (jednostka urbanistyczna G);
3. historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Szczawienko, (decyzja nr A/714/695/wł z 31.05.1978r.) jednostka urbanistyczna D;
4. historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Sobięcin, decyzja nr A/715/696/wł z 31.05.1978r. (jednostka urbanistyczna J);
5. historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Stary Zdrój, decyzja nr A/716/697/wł z 31.05.1978r. (jednostka urbanistyczna H, fragmentarycznie E);
6. historyczny układ urbanistyczny osiedla Nowe Miasto (jednostka urbanistyczna H);
7. historyczny układ urbanistyczny osiedla „Wandy” przy ul. Ludowej (jednostka urbanistyczna G);
8. historyczny układ urbanistyczny osiedla „Opoka” (jednostka urbanistyczna G);
9. historyczny układ urbanistyczny osiedla przy ul. Żeromskiego (jednostka urbanistyczna G i H);
10. historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Podgórze (jednostka urbanistyczna K);
11. historyczny układ przestrzenny Poniatowa (jednostka urbanistyczna E);
12. historyczny układ urbanistyczny osiedla „Gaj” (jednostka urbanistyczna J, fragmentarycznie K);
13. obszar ochrony archeologicznej grodziska z wczesnego średniowiecza – Stary Książ;
14. obszar ochrony archeologicznej założenia obronnego zamku Nowy Dwór;
15. obszar ochrony archeologicznej założenia obronnego zamku Książ;
16. obszar obserwacji archeologicznej założenia obronnego – wieża mieszkalna wraz z historycznym szlakiem przy ul. Wilczej, w tym obszar ochrony archeologicznej wieży;
17. park miejski im. Tadeusza Kościuszki przy ul. Henryka Jordana (decyzja z dnia 10.06.2010r., nr rejestru A/2337);
18. założenie rezydencjonalne Książ w Wałbrzychu i Świebodzicach (decyzja z 24.05.2006r., nr rejestru zabytków A/572/1-3);
19. założenie ogrodowe Palmiarni Lubiechów (decyzja z 1.10.2009r., nr rejestru A/1275);
20. Stara Kopalnia – zespół kopalni Julia (decyzja z 17.09.2004r., nr rejestru 356/A/1-14/04);
21. zespół zamkowy Czetrtritzów, ul. Zamkowa (zamek przy ul. Zamkowej 4; park; folwark – budynek administracyjny i gospodarczy przy ul. Zamkowej 3 i 3a; oficyny przy ul. Zamkowej 6 i 8 )

22. zespół pałacowy przy ul. Bystrzyckiej 3 (decyzja z 22.08.1977r, nr rejestru 686/670/wł);
23. zespół dworski przy ul. Wrocławskiej 134;
24. zespół folwarczny przy ul. Wilczej 45;
25. zespół kościelny kościoła pw. św. Anny (ul. Wieniawskiego 6);
26. zespół kościelny kościoła pw. św. Barbary ul. 11 Listopada 63 / ul. Kazimierza Pułaskiego;
27. zespół kościelny kościoła pw. św. Jerzego ul. Andersa 122 / ul. Piaskowa;
28. zespół kościelny kościoła pw. św. Serca Pana Jezusa ul. Orkana;
29. cmentarz komunalny przy ul. Cmentarnej;
30. cmentarz wojenny przy ul. kpt. Józefa Czajkowskiego;
31. cmentarz (miejsce pocmentarne) przy ul. Ludowej;
32. cmentarz komunalny przy ul. Moniuszki;
33. cmentarz parafialny polsko-katolicki przy ul. Moniuszki;
34. cmentarz żydowski przy ul. Moniuszki;
35. cmentarz parafialny przy ul. Poznańskiej;
36. cmentarz parafialny przy ul. Przemysłowej;
37. cmentarz parafialny przy ul. Pułaskiego (parafia pw. św. Barbary);
38. cmentarz parafialny przy ul. Pułaskiego (parafia pw. Zmartwychwstania Pańskiego);
39. cmentarz parafialny przy ul. Wyszyńskiego (parafia pw. Niepokalanego Poczęcia NMP),

Na obszarze Wałbrzycha ustanowiono ok. 30 indywidualnych stanowisk archeologicznych. Należy nadmienić, iż granice wyżej wymienionych historycznych układów urbanistycznych wpisanych do rejestru zabytków stanowią równocześnie granicę obszarów obserwacji archeologicznej niezależnie od tej listy.

Aktualnie na terenie miasta ochroną zabytków objętych jest niemal 2000 obiektów będących w wykazie zabytków województwa dolnośląskiego. Obecnie sporządzana jest gminna ewidencja zabytków, która zweryfikuje ich liczbę. Zagęszczenie tych obiektów na niektórych obszarach może skutkować w przyszłości ustanowienie kolejnych obszarów chronionych.

W dniu 25 września 2014 r. Rada Miejska Wałbrzycha podjęła uchwałę Nr LXVI/674/2014 w sprawie przystąpienia do utworzenia Parku Kulturowego na obszarze Śródmieścia miasta Wałbrzycha. Z uwagi na szczególny charakter takiego obszaru na funkcjonowanie miasta i realizację dokumentów planistycznych, będzie on musiał znaleźć się w obowiązkowych zapisach nowego „Studium...”. Jego ustanowienie spowoduje również konieczność aktualizacji wszystkich dokumentów planów miejscowych na jego obszarze.

#### 4.5. Środowisko przyrodnicze

Tak jak i w przypadku środowiska kulturowego opracowane pod koniec lat 90-tych „Studium...” dotyka tej tematyki w okrojonym zakresie, a w prowadzone nowe formy ochrony przyrody nigdy nie stały się elementem tego dokument. Do najistotniejszych elementów tego środowiska należą:

- 1) **Rezerwat przyrody – Przełomy Pełcznicy pod Książem** w Wałbrzychu to leśny rezerwat częściowo położony na terenie Książańskiego Parku Krajobrazowego. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie krajobrazu przełomów potoków Pełcznicy i Szczawnika o naturalnym charakterze wraz z różnorodnością fauny i flory.
- 2) Obszary **Natura 2000** – to program utworzenia w krajach Unii Europejskiej wspólnego systemu (sieci) obszarów objętych ochroną przyrody. Podstawą dla tego programu są dwie unijne dyrektywy: Dyrektywa Ptasia i Dyrektywa Siedliskowa (Habitatowa). Celem programu jest zachowanie określonych typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków, które uważa się za cenne i zagrożone w skali całej Europy. Ich charakterystyczną cechą jest częste współistnienie z innymi formami ochrony na danym obszarze. Na terenie miasta Wałbrzycha (i gminach przyległych) zostały utworzone następujące obszary Natura 2000:

- Obszar Natura 2000 – "obszary siedliskowe" zlokalizowane na obszarze: Książańskiego Parku Krajobrazowego, Gór Kamiennych, Masywu Chełmca oraz Przełomów Pełcznicy pod Książem,
- Obszar Natura 2000 – "obszar ptasi" obejmujący Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie.

3) **Parki Krajobrazowe** – to tereny o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Są usytuowane na obrzeżach miasta i w naturalny sposób wiążą je z obszarami sąsiednich gmin. Podlegają one w znacznej części szczególnej ochronie dzięki utworzeniu w ich obrębie obszarów prawnie chronionych. Należą do nich:

- Książański Park Krajobrazowy i jego otulina – obejmuje obszary leśne, przełomowe doliny Pełcznicy, Szczawnika i Czyżyńki, unikalne obiekty zabytków architektury ( w tym Zamku Książ) i przyrody
- Obszar Chronionego Krajobrazu Kopuły Chełmca – w granicach miasta znajduje się tylko fragment porfirowej zalesionej Kopuły Chełmca, niezwykle atrakcyjnej krajobrazowo,
- Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich – w granicach Wałbrzycha znajduje się niewielki fragment tego obszaru w rejonie Zamkowej Góry,

Uzupełnieniem obszarów chronionych jest istnienie na terenie miasta 58 pomników przyrody ożywionej i 3 pomników przyrody nieożywionej. Ponadto na jego obszarze znajdują się też zespoły parkowe wpisane do rejestru zabytków. Są to:

- park miejski im. Tadeusza Kościuszki przy ul. Henryka Jordana (decyzja z dnia 10.06.2010r., nr rejestru A/2337);
- park leśny przy ul. Bystrzyckiej (decyzja z dnia 22.08.1977, nr rejestru 686/670/Wł)
- park Czetrtritzów przy ul. Zamkowej, (decyzja z dnia 27.12.1983, nr rejestru 694/969/Wł)
- park zamkowy z zamku Książ, (decyzja z dnia 24.05.2006 r, nr rejestru A/572/1-3)

Mimo iż nie stworzono wprost spójnego systemu korytarzy ekologicznych to nadal dzięki zapisom obowiązującego „Studium...” chronione są te występujące na jego obszarze w sposób naturalny. Ponadto w dokumencie zadbano, aby strefa przyrodniczo-czynna obejmująca swym zasięgiem tereny leśne, parki leśne, parki miejskie, kompleksy ogrodów działkowych, cmentarze, tereny urzędzeń sportowo-rekreacyjnych oraz tereny z przewagą zieleni niskiej stanowiła bezpośrednie zaplecze strefy mieszkaniowej. Spełnia ona rolę glebochronną, wodochronną, reguluje mikroklimat, a także jest miejscem masowego wypoczynku ludności. Podlega ochronie przed zmianą funkcji oraz zainwestowaniem. Zapisy te współgrają z ustanowionymi w odrębnych dokumentach w/w obszarami chronionymi, które zajmują znaczną przestrzeń miasta. Nowe „Studium...” powinno, poza kompleksowym uwzględnieniem powyższych obszarów, zawrzeć również informacje zawarte w wykonanej na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Inwentaryzacji Przyrodniczej Województwa, a także ekofizjografii wykonanej dla miasta Wałbrzycha.

#### 4.6. Wnioski z analizy

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha są nadal aktualne. Ewolucja obowiązującego prawa powoduje, jak już zapowiadano w poprzedniej analizie, że trudno będzie realizować dalsze korekty istniejącego dokumentu w tzw. trybie zmiany obowiązującego „Studium...”. 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. Należy m.in. przeanalizować tereny kwalifikowane pod funkcję mieszkaniową i zestawić je z rzeczywistymi potrzebami mieszkaniowymi, które w chwili obecnej wydają się być dużo niższe niż wynika to z rezerw terenów w „Studium...”. Ponadto należałoby znacznie bardziej poszerzyć opis zarówno uwarunkowań rozwoju jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niezbędne będzie również wykonanie i zaktualizowanie plansz tematycznych wskazujących kierunki rozwoju dla poszczególnych zagadnień: struktura funkcjonalno-przestrzenna, problematyka realizacyjna, mieszkalnictwo i infrastruktura społeczna, kształtowanie

i ochrona środowiska, system transportowy, system infrastruktury technicznej. W chwili obecnej trudno będzie realizować dalsze korekty istniejącego dokumentu w tzw. trybie zmiany obowiązującego „Studium...”. , Jak już wspomniano, niemałym wyzwaniem związanym z aktualizacją tego dokumentu będzie weryfikacja rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe. Prawdopodobnie spowoduje ona konieczność przywrócenia na części obszaru miasta, ustaleń zapewniających zachowanie obecnego zagospodarowania – terenów rolnych, leśnych i otwartych przestrzeni łąk chronionych przed zabudową. Kolejnym istotnym zagadnieniem będą korekty struktury funkcjonalno-przestrzennej i dostosowanie granic obszarów podlegających urbanizacji do przebiegu nowych ciągów komunikacyjnych (układ obwodnic Aglomeracji Wałbrzyskiej) i istniejących obszarów chronionych. Ponadto niezmiernie ważna będzie koordynacja ustaleń na obszarach granicznych z sąsiednimi gminami aglomeracji z uwagi na rozrzeźbioną, skomplikowaną linię graniczną sprawiającą, iż tereny poszczególnych gmin wzajemnie się przenikają.

## **V. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

### **5.1. Informacje podstawowe.**

Na obszarze Wałbrzycha obecnie w obiegu prawnym funkcjonuje 50 planów miejscowych, które w sumie obejmują ok. 18 % powierzchni gminy. Prace planistyczne odbywają się w sposób ciągły od 1994 r. i przyjmowane były przez Radę Miejską odpowiednio dla poszczególnych okresów:

- uchwalone w latach 1994-1998 (14 planów miejscowych obejmujących ok. 290 ha),
  - uchwalone w latach 1999-2002 (5 planów miejscowych obejmujących ok. 140 ha),
  - uchwalone w latach 2003-2006 (7 planów miejscowych obejmujących ok. 455 ha),
  - uchwalone w latach 2007-2010 (17 planów miejscowych obejmujących ok. 578 ha),
  - uchwalone w latach 2011-2014 (13 planów miejscowych obejmujących ok. 347 ha)
- (w tym teksty jednolite i zmiany obowiązujących mpzp).

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 prowadzone są prace nad 7 projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w różnym stanie zaawansowania prac projektowych o łącznej powierzchni ok. 217 ha.

### **5.2. Analiza aktualności obowiązujących planów miejscowych**

Większość (ilościowo) obowiązujących do roku 2006 roku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powstała w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Systematycznie są one zastępowane nowymi opracowaniami o zaktualizowanym przebiegu granic, przygotowywanymi w oparciu o Ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami). Zgodnie z art. 87 tej ustawy, plany miejscowe sporządzone w oparciu o ustawę z 1994 roku zachowują swoją moc. Dotychczas opracowane plany miejscowe w odniesieniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha są nadal aktualne. Niezbędna będzie ponowna analiza ich ustaleń po wykonaniu nowego „Studium...”. W chwili obecnej na obszarze Wałbrzycha w obiegu prawnym funkcjonują następujące plany miejscowe:

- 1) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej i 11-go Listopada** - Uchwała RM Nr **XXVII/92/96** z dnia 27 czerwca 1996 roku zmieniony w części późniejszą Uchwałą Nr **LIII/76/98** z dnia 17 czerwca 1998 roku (uchwała o przystąpieniu ze stycznia 1996 roku) - obszar 12,60 ha. Jest to najstarszy z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dużej części zastąpiony miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkaniowo-usługowego Wałbrzych-Rusinowa). Zapisy te w porównaniu



do dokumentów obecnie sporządzanych w niewielkim tylko zakresie zawierają ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, ograniczając się do ustalenia funkcji i zakresu obsługi infrastrukturalnej. Z uwagi na brak spójności architektonicznej nowych realizacji na tym obszarze oraz złożony wniosek o zmianę planu w dniu 12 listopada 2012 r., Rada Miejska podjęła uchwałę Nr LVIII/595/2014 z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru ulic Świdnickiej i 11-go Listopada w Wałbrzychu.

- 2) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Głównej** - Uchwała RM Nr **XXXVIII/74/97** z dnia 26 czerwca 1997 roku (uchwała o przystąpieniu z września 1996 roku) - obszar 1,51 ha. Jest to plan miejscowy w całości zrealizowany z w pełni wykształconym małym osiedlem mieszkaniowym o zabudowie jednorodzinnej szeregowej. W chwili obecnej brak podstaw do zmiany tego opracowania.
- 3) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Ludowej** - Uchwała RM Nr **XXXVIII/75/97** z dnia 26 czerwca 1997 roku (uchwała o przystąpieniu z września 1996 roku) - obszar 1,80 ha. Jest to plan miejscowy dotyczący rezerwy terenu pod rozbudowę funkcjonującej zajezdni autobusowej. W związku ze złożonymi wnioskami o sporządzenie planu miejscowego Rada Miejska podjęła uchwałę Nr LVIII/594/2014 z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru w rejonie ul. Ludowej.
- 4) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Kani** - Uchwała RM Nr **XXXVIII/76/97** z dnia 26 czerwca 1997 roku (uchwała o przystąpieniu z września 1996 roku) - obszar 0,32 ha. Jest to dokument realizujący potrzeby garażowe w rejonie ul. Kani. Jest on w całości zrealizowany i obecnie brak przesłanek do jego aktualizacji.
- 5) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Wrocławskiej** - Uchwała RM Nr **XXXVIII/77/97** z dnia 26 czerwca 1997 roku (uchwała o przystąpieniu z września 1996 roku) - obszar 16,90 ha. Jest to plan miejscowy określający zasady zagospodarowania terenu obecnie funkcjonującej Palmiarni wraz z otoczeniem. Na chwilę obecną zapisy tego planu jako ogólnikowe nie dają gwarancji optymalnego zagospodarowania terenu przy jednoczesnej konieczności ochrony wartości kulturowych. W przypadku przygotowywania planu miejscowego w bezpośrednim sąsiedztwie należy rozważyć objęcie tego terenu wraz z nim wspólnym opracowaniem.
- 6) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Al. Podwale** - Uchwała RM Nr **XXXVIII/78/97** z dnia 26 czerwca 1997 roku (uchwała o przystąpieniu z września 1996 roku) - obszar 9,60 ha. Jest to do dziś nie zrealizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rezerwujący teren między osiedlem Podzamcze a Książańskim Parkiem Krajobrazowym pod cmentarz. Obecnie brak przesłanek do zmiany tego dokumentu.
- 7) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej i 11-go Listopada** zmieniający w części uchwałę z 1996 roku - Uchwała RM Nr **LIII/76/98** z dnia 17 czerwca 1998 roku (uchwała o przystąpieniu z grudnia 1997 roku) - obszar 4,87 ha. Jest to plan miejscowy uszczegóławiający zapisy poprzedniego dokumentu wyznaczającego nowy obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Z uwagi na brak spójności architektonicznej nowych realizacji na tym obszarze oraz złożony wniosek o zmianę planu w dniu 12 listopada 2012 r., Rada Miejska podjęła uchwałę Nr LVIII/595/2014 z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp obszaru ulic Świdnickiej o 11-go Listopada w Wałbrzychu.
- 8) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Sikorskiego, Lewartowskiego, Pługa, 1 Maja** - Uchwała RM Nr **III/36/98** z dnia 11 grudnia 1998 roku zmieniony w części Uchwałą RM Nr LVII/152/02 z dnia 10 października 2002 roku oraz Uchwałą RM Nr XXIV/210/08 z dnia 29 kwietnia 2008 r. (uchwała o przystąpieniu z kwietnia

1996 roku) - obszar 11,30 ha. Jest to plan miejscowy w dużej części zastąpiony już nowszymi opracowaniami. W obiegu prawnym pozostały zapisy odnoszące się do kwartałów zabudowy w rejonie ul. Małej. Rozwój gospodarczy miasta sprawia, że w wielu przypadkach ograniczenia w nich zawarte wynikające z dużego rozdrobnienia ustaleń funkcjonalnych, utrudniają rewitalizację Śródmieścia i nie przystają do potrzeb dzisiejszego miasta. Dla zapewnienia właściwego jego rozwoju zasadne jest sporządzenie nowego planu miejscowego zarówno dla ul. Małej jak i terenów sąsiednich. Z uwagi jednak na jego szczególnie, zabytkowy charakter poprzedzić go powinno opracowanie wytycznych konserwatorskich. Przeobrażenia jakim podlega obecnie ta część miasta sprawiają, iż prace te należy potraktować jako priorytetowe.

- 9) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Al. Wyzwolenia, Pl. Tuwima, Mickiewicza, Garbarską, Młynarską, Zamkową, Moniuszki, Kossaka, Pl. Kościelnym, Rycerską, Gdańską, Pl. Magistrackim, Kopernika** - Uchwała RM Nr III/38/98 z dnia 11 grudnia 1998 roku zmieniony Uchwałą RM Nr XXIV/210/08 z dnia 29 kwietnia 2008 roku (uchwała o przystąpieniu z kwietnia 1996 roku) - obszar 11,07 ha. Jest to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący swoimi granicami najstarszy obszar Wałbrzycha. W części został zastąpiony nowym opracowaniem (rejon ul. Rycerskiej). Zapisy dokumentu ograniczają zmiany funkcji niektórych kamienic, na sztywno przypisując im funkcje mieszkaniowe bądź wybrane funkcje usługowe (m.in. Rynek, ul. Sienkiewicza i Kossaka). Zapisy te wynikały z utrwalonego zagospodarowania terenów pod koniec lat 90 XX wieku. Obecnie rozwój gospodarczy miasta sprawia, że w wielu przypadkach ograniczenia utrudniają rewitalizację Śródmieścia i nie przystają do oczekiwań właścicieli terenów. Znalazło to odzwierciedlenie m.in. w omawianych wcześniej wnioskach o zmianę planu miejscowego. Ponadto plan ten w swych zapisach nie uwzględnia rozwoju technologicznego ograniczając sposób ogrzewania obiektów i nie odnosząc się do usług i sieci telekomunikacyjnych w sposób zabezpieczający należycie wartości kulturowe i środowiskowe tego obszaru, a także interes mieszkańców. Dla zapewnienia właściwego rozwoju obszaru Śródmieścia zasadne jest sporządzenie nowego planu miejscowego. Z uwagi jednak na jego szczególnie, zabytkowy charakter poprzedzić go powinno opracowanie wytycznych konserwatorskich. Przeobrażenia jakim podlega obecnie ta część miasta sprawiają, iż prace te należy potraktować jako priorytetowe.
- 10) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Przemysłową i 1-go Maja** - Uchwała RM Nr III/35/98 z dnia 11 grudnia 1998 roku (uchwała o przystąpieniu z kwietnia 1996 roku) - obszar 2,47 ha. Jest to do dziś nie zrealizowany plan miejscowy, mający na celu stworzenie terenów pod parkingi obsługujące cmentarz przy ul. Przemysłowej i południowo-zachodnią część Śródmieścia. W przypadku sporządzania planu miejscowego na terenach bezpośrednio przyległych uzasadnione jest objęcie opracowaniem również tego obszaru i rozszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji przy jednoczesnym pozostawieniu funkcji parkingowej jako podstawowej z wyłączeniem jednak wskazań dla samochodów ciężarowych. Niemniej ważna jest zmiana zapisów planu na terenie dawnego parku co w pełni umożliwi jego rewitalizację.
- 11) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Lubelską, Mazowiecką, Kolejową, Konopnickiej, Nowy Świat, Sikorskiego i 1-go Maja** - Uchwała RM Nr III/37/98 z dnia 11 grudnia 1998 roku zmieniony Uchwałą RM Nr XXVI/234/08 z dnia 27 czerwca 2008 roku oraz Uchwałą RM Nr XXVI/235/08 z dnia 27 czerwca 2008 roku (uchwała o przystąpieniu z kwietnia 1996 roku) - obszar 42,30 ha, Jest to niemal w całości zmieniony plan miejscowy, który obowiązuje jedynie w części dotyczącej zieleni izolacyjnej oddzielającej obszar węzła Sikorskiego-1-go Maja od pozostałych terenów miasta. Do rozważenia aktualizacja dokumentu w przypadku przygotowania planu miejscowego obejmującego swymi granicami obszar wspomnianego węzła.

- 12) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy Al. Wyzwolenia a linią istniejącej zabudowy mieszkaniowej** - Uchwała RM Nr **III/33/98** z dnia 11 grudnia 1998 roku (uchwała o przystąpieniu z kwietnia 1996 roku) - obszar 1,77 ha. Jest to plan miejscowy dot. północnej części zabytkowego Śródmieścia. Z uwagi na nieaktualne zapisy funkcjonalne w chwili obecnej niemal w całości dokument ten jest zmieniony Uchwałą RM Nr **LVII/483/10** z dnia 15 października 2010 roku.
- 13) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Uczniowskiej – II etap WSSE** - Uchwała RM Nr **II/14/98** z dnia 18 listopada 1998 roku (uchwała o przystąpieniu z marca 1998 roku) - obszar 90,00 ha. Częściowo zmieniony Uchwałą **V/48/07** z dnia 15 lutego 2007 roku plan miejscowy terenów produkcyjnych WSSE. W przyszłości do rozważenia aktualizacja i dostosowanie pozostałej części w nawiązaniu do obecnie obowiązujących standardów planistycznych.
- 14) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Uczniowskiej – III etap WSSE** - Uchwała RM Nr **II/15/98** z dnia 18 listopada 1998 roku (uchwała o przystąpieniu z marca 1998 roku) - obszar 150,00 ha. Jest to dokument o zmienionych fragmentarycznie zapisach (Uchwała RM Nr **XII/143/03** i Uchwała RM Nr **III/15/2010**). W przyszłości do rozważenia aktualizacja i dostosowanie pozostałej części w nawiązaniu do obecnie obowiązujących standardów planistycznych.
- 15) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Chrobrego – Czerwonego Krzyża** - Uchwała RM Nr **XXI/352/2000** z dnia 30 marca 2000 roku (uchwała o przystąpieniu ze stycznia 1999 roku) - obszar 0,54 ha. Jest to plan miejscowy wyznaczający teren pod stację benzynową. Jego zapisy zdezaktualizowały się i w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej Nr **XL/230/05** z dnia 30 maja 2005 roku zaproponowano ich zmianę. Z uwagi na istotne zmiany w obowiązującym prawie część procedury wymagała powtórzenia. Ze względu na zaawansowanie prac projektowych Zachodniej Obwodnicy Miasta w celu pełnego jej uwzględnienia zawieszono procedurę formalno-prawną. W chwili obecnej w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej Nr **XLV/398/2013** z dnia 28 listopada 2013 r. plan ten jest zmieniany.
- 16) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wrocławskiej – Wilczej** - Uchwała RM Nr **XXIII/396/2000** z dnia 30 maja 2000 roku częściowo zmieniony Uchwałą RM Nr **X/90/07** z dnia 28 czerwca 2007 (uchwała o przystąpieniu z lutego 1999 roku) - obszar 130,00 ha. Jest to plan miejscowy mający na celu m.in. ochronę terenów położonych na obszarze Książańskiego Parku Krajobrazowego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie (dawna otulina parku). Obecnie brak podstaw do aktualizacji tego dokumentu.
- 17) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Wrocławskiej**- Uchwała RM Nr **XXI/351/2000** z dnia 30 marca 2000 roku (uchwała o przystąpieniu z kwietnia 1999 roku) - obszar 1,36 ha. Jest to plan miejscowy w części zrealizowany, wyznaczający tereny parkingowe przy ul. Wrocławskiej. Brak podstaw do zmiany tego dokumentu.
- 18) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Sikorskiego** - Uchwała RM Nr **LVII/152/02** z dnia 10 października 2002 roku (uchwała o przystąpieniu z lutego 2001 roku) - obszar 7,00 ha. Jest to plan miejscowy w trakcie realizacji, zmieniający na części obszaru zapisy planu miejscowego terenu usług, handlu, rzemiosła, mieszkalnictwa, komunikacji i zieleni miasta (Uchwała RM Nr **III/36/98** z dnia 11 grudnia 1998 roku). W chwili obecnej brak podstaw do zmiany tego dokumentu.
- 19) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Dworcowej** - Uchwała RM Nr **XLVIII/59/02** z dnia 28 marca 2002 roku (uchwała o przystąpieniu z kwietnia 2001 roku) - obszar 2,00 ha. Jest to niewielki obszarowo teren, dla którego stworzono zapisy planu miejscowego umożliwiające nowe zagospodarowanie rejonu ul. Dworcowej.

- Do rozważenia aktualizacji dokumentu w przypadku przygotowania planu miejscowego dla terenów bezpośrednio przyległych.
- 20) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Wałbrzyskiej** - Uchwała RM Nr VIII/100/03 z dnia 26 kwietnia 2003 roku (uchwała o przystąpieniu z kwietnia 2001 roku) - obszar 0,30 ha. Jest to opracowanie umożliwiające lokalizację anten telefonii bezprzewodowej. Brak uzasadnienie dla zmiany dokumentu.
  - 21) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Uczniowskiej – III etap WSSE** - Uchwała RM Nr XII/143/03 z dnia 10 lipca 2003 roku zmieniony w części Uchwałą RM Nr III/15/10 z dnia 16 grudnia 2010 roku (uchwała o przystąpieniu z lutego 2003 roku) - obszar 150,00 ha. Jest to plan miejscowy zmieniający część zapisów dokumentu z 1998 roku (obowiązują obydwa dokumenty). W przyszłości do rozważenia aktualizacja i dostosowanie pozostałej części w nawiązaniu do obecnie obowiązujących standardów planistycznych.
  - 22) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Noworudzkiej** - Uchwała RM Nr XXI/16/04 z dnia 27 lutego 2004 roku (uchwała o przystąpieniu z października 2001 roku i stycznia 2002 roku) - obszar 8,03 ha. Jest to dokument wyznaczający nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe na obszarze Rusinowej. Obecnie brak przesłanek do zmiany tego planu miejscowego.
  - 23) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Łącznej-Zakole-Lubiechowskiej** - Uchwała RM Nr XXVI/55/04 z dnia 26 maja 2004 roku (uchwała o przystąpieniu z lutego 2000 roku) - obszar 30,20 ha. Jest to dokument wyznaczający nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe w rejonie Książańskiego Parku Krajobrazowego. Obecnie brak przesłanek do zmiany tego planu miejscowego.
  - 24) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Orkana-Jachimowicza** - Uchwała RM Nr XXIX/90/04 z dnia 30 września 2004 roku (uchwała o przystąpieniu z sierpnia 2002 roku) - obszar 160,00 ha. Jest to wielofunkcyjny plan miejscowy w trakcie realizacji, obejmujący tereny między strefą ekonomiczną, a zabudową mieszkaniową Poniatowa. Na obecnym jego etapie brak podstaw do zmiany dokumentu.
  - 25) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Ludowa-Andersa** - Uchwała RM Nr XLVI/321/05 z dnia 25 listopada 2005 roku (uchwała o przystąpieniu z lutego 2004 roku) - obszar 68,00 ha. Jest to plan miejscowy, wyznaczający tereny o charakterze produkcyjno-usługowym, jedynie w części zrealizowany. Z uwagi na złożony wniosek o zmianę zapisów, do rozważenia włączenie części jego terenów do nowego dokumentu w przypadku sporządzania planu miejscowego dla obszarów bezpośrednio przyległych. W chwili obecnej brak podstaw planistycznych do jego całościowej zmiany. Z uwagi na złożony wniosek dot. terenów sąsiednich w chwili obecnej w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej Nr LVIII/594/2014 z dnia 20 lutego 2014 r. plan ten jest w części zmieniany.
  - 26) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Beskidzkiej-Sosonowej-Orkana** - Uchwała RM Nr LVI/431/06 z dnia 28 września 2006 roku (uchwała o przystąpieniu z kwietnia 2004 roku) - obszar 38,00 ha. Jest to plan miejscowy wyznaczający nowe tereny mieszkaniowe między ulicami: Beskidzką i Sosnową. Obecnie plan jest w trakcie realizacji. Na obecnym jego etapie brak podstaw do zmiany dokumentu, mimo złożonego wniosku o zmianę zapisów odnoszących się do kształtowania zabudowy.
  - 27) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej dla południowej części Etapu II** – Uchwała RM Nr VI/48/07 z dnia 15 lutego 2007 roku (uchwała o przystąpieniu z września 2006 roku)- obszar 15,00 ha. Jest to plan miejscowy, wyznaczający tereny o charakterze produkcyjno-usługowym, jedynie w części zrealizowany. W chwili obecnej brak istotnych podstaw do jego zmiany.

- 28) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniej Obwodnicy Miasta rejon ulicy Żeromskiego-Starachowickiej** - Uchwała RM Nr VII/60/07 z dnia 29 marca 2007 roku (uchwała o przystąpieniu z maja 2005 roku) - obszar 48,00 ha. Jest to plan miejscowy zabezpieczający przebieg Zachodniej Obwodnicy Miasta oraz porządkujący tereny bezpośrednio do niej przyległe. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 29) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wrocławskiej i Al. De Gaulle'a – rejon ulic Wilczej i Pogodnej** - Uchwała RM Nr X/90/07 z dnia 28 czerwca 2007 roku (uchwała o przystąpieniu z grudnia 2004 roku) - obszar 25,00 ha. Jest to plan miejscowy zabezpieczający przebieg Zachodniej Obwodnicy Miasta oraz porządkujący tereny bezpośrednio do niej przyległe. Z uwagi na sprzeczne ze sobą decyzje zarządcy drogi wojewódzkiej (Al. De Gaulle'a) plan ten mimo pozytywnej weryfikacji przez Wojewódzki Sąd Administracyjny utracił zapisy odnoszące się do tej ulicy (wyrok NSA z 1 kwietnia 2011 roku). Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 30) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniej Obwodnicy Miasta w rejonie ulic Wyszyńskiego i Sokołowskiego** - Uchwała RM Nr X/91/07 z dnia 28 czerwca 2007 roku (uchwały o przystąpieniu z grudnia 2004 roku i lutego 2005 roku) - obszar 52,00 ha. Jest to plan miejscowy zabezpieczający przebieg Zachodniej Obwodnicy Miasta oraz porządkujący tereny bezpośrednio do niej przyległe. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 31) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniej Obwodnicy Miasta - rejon ulic Wzgórza Gedymina** - Uchwała RM Nr X/92/07 z dnia 28 czerwca 2007 roku (uchwała o przystąpieniu z lutego 2005 roku) - obszar 52,00 ha. Jest to plan miejscowy zabezpieczający przebieg Zachodniej Obwodnicy Miasta oraz porządkujący tereny bezpośrednio do niej przyległe. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 32) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawska-Grzybowa** - Uchwała RM Nr XIV/137/07 z dnia 26 października 2007 roku zmieniony Uchwałą RM Nr XL/340//12 z dn. 29 listopada 2012 roku (uchwała o przystąpieniu z listopada 2005 roku); tekst jednolity przyjęty Obwieszczeniem RM Nr LVIII/2/2014 z dnia 20 lutego 2014 r. - obszar 41,00 ha. Jest to plan miejscowy wyznaczający nowe tereny mieszkaniowe. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 33) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Sosnowa-Warszawska-Grzybowa** - Uchwała RM Nr XIV/138/07 z dnia 26 października 2007 roku zmieniony Uchwałą RM Nr XL/341/12 z dnia 29 listopada 2012 roku (uchwała przystąpieniu z listopada 2005 roku); tekst jednolity przyjęty Obwieszczeniem RM Nr LVIII/1/2014 z dnia 20 lutego 2014 r. oraz zastąpiony w części Uchwałą RM Nr LVIII/592/2014 z dnia 20 lutego 2014 r. - obszar 60,00 ha. Jest to plan miejscowy wyznaczający nowe tereny mieszkaniowe. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 34) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na terenie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Etap I** - Uchwała RM Nr XIV/139/07 z dnia 26 października 2007 roku (uchwała o przystąpieniu ze stycznia 2007 roku) – obszar 50,00 ha. Jest to plan miejscowy, wyznaczający tereny o charakterze produkcyjno-usługowym, jedynie w części zrealizowany. Z uwagi na złożony wniosek dot. części jego zapisów w chwili obecnej w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej Nr LX/615/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r. plan ten jest korygowany.
- 35) **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego-Ogrodowej** - Uchwała RM Nr XXIV/209/08 z dnia 29 kwietnia 2008 roku, zmieniona w części Uchwałą RM

- Nr XLV/400/2014 z dnia 28 lutego 2014 r.(uchwała o przystąpieniu z sierpnia 2007 roku); tekst jednolity przyjęty Obwieszczeniem RM Nr **LXI/3/2014** z dnia 15 maja 2014 r. - obszar 28,00 ha. Jest to plan miejscowy porządkujący tereny usługowe i mieszkalno-usługowe, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegu Zachodniej Obwodnicy Miasta. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 36) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnej części Śródmieścia – rejonu ulic 1-go Maja-Limanowskiego** - Uchwała RM Nr **XXIV/210/08** z dnia 29 kwietnia 2008 roku (uchwała o przystąpieniu z sierpnia 2007 roku) - obszar 5,00 ha. Jest to plan miejscowy porządkujący tereny usługowe i mieszkalno-usługowe zlokalizowane na obszarze Śródmieścia. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”. W przypadku zmiany polityki miasta odnoszącej się do rozwoju rejonu ul. Rycerskiej (obecnie wskazanego do lokalizacji obiektu wielofunkcyjnego wraz z wielkopowierzchniowym obiektem handlowym), konieczna będzie zmiana obowiązującego dokumentu.
- 37) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Topolowej** - Uchwała RM Nr **XXV/221/08** z dnia 30 maja 2008 roku (uchwała o przystąpieniu z czerwca 2007 roku) - obszar 22,00 ha. Jest to plan miejscowy zabezpieczający przebieg Zachodniej Obwodnicy Miasta oraz porządkujący tereny usługowe i mieszkalno-usługowe, zlokalizowane w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 38) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Moniuszki-Garbarskiej-Mickiewicza-Południowej** - Uchwała RM Nr **XXV/222/08** z dnia 30 maja 2008 roku (uchwała o przystąpieniu z czerwca 2006 roku) - obszar 15,00 ha. Jest to plan miejscowy ustalający sposób zagospodarowania części terenów Śródmieścia (w tym m.in. terenu Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej). W chwili obecnej brak podstaw planistycznych do jego zmiany. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 39) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Generała Sikorskiego- 1-go Maja** - Uchwała RM Nr **XXVII/234/08** z dnia 27 czerwca 2008 roku (uchwała o przystąpieniu z sierpnia 2007 roku) - obszar 44,00 ha. Jest to plan miejscowy kształtujący rozwój terenów usługowych i mieszkaniowych na obszarze pomiędzy zabudową zabytkowego Śródmieścia, a Sobięcinem (m.in. dot. terenu Galerii Handlowej „Victoria”). W chwili obecnej brak podstaw planistycznych do jego zmiany. Zawiera jednak zapisy ograniczające lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej, wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego uznane za dopuszczalne.
- 40) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obszaru położonego w rejonie ulic Mazowieckiej-Bolesława Chrobrego-Piotra Wysockiego** - Uchwała RM Nr **XXVI/235/08** z dnia 27 czerwca 2008 roku (uchwała o przystąpieniu z sierpnia 2007 roku) - obszar 18,00 ha. Jest to plan miejscowy kształtujący rozwój terenów usługowych i mieszkaniowych w północno-zachodniej części Śródmieścia, (m.in. dot. terenu lokalizacji przyszłej Galerii Handlowej). W chwili obecnej brak podstaw planistycznych do jego zmiany. Z uwagi na planowane w sąsiedztwie galerii multimodalne centrum przesiadkowe, prawdopodobnie niezbędna będzie zmiana tego dokumentu po aktualizacji „Studium...”.
- 41) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części obszaru ulicy Orkana** - Uchwała RM Nr **XXXII/286/08** z dnia 26 listopada 2008 roku (uchwała o przystąpieniu z listopada 2005 roku) - obszar 49,00 ha. Jest to plan miejscowy ustalający zasady zagospodarowania wschodniej części Poniatowa. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 42) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie Al. Wyzwolenia w Wałbrzychu-**

- Uchwała RM Nr **LVII/483/10** z dnia 15 października 2010 r. (uchwała o przystąpieniu z sierpnia 2009 roku) – obszar 5 ha. Jest to plan kształtujący rozwój terenów usługowych i mieszkaniowych w północno-wschodniej części Śródmieścia (rewitalizacja obszaru położonego w rejonie Al. Wyzwolenia i rozszerzenie istniejących funkcji GDK). Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 43) **zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej-Etap III w Wałbrzychu-** Uchwała RM Nr **III/15/10** z dnia 16 grudnia 2010 r. (uchwała o przystąpieniu z marca 2010 roku) – obszar 49 ha. Jest to plan miejscowy, wyznaczający tereny o charakterze produkcyjno-usługowym, w części zrealizowany.
- 44) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulicy Moniuszki w Wałbrzychu-** Uchwała RM Nr **XXVIII/231/12** z dnia 29 marca 2012 roku (uchwała o przystąpieniu z marca 2011 roku) – obszar 53 ha. Jest to plan miejscowy, określający jednoznaczne zasady zagospodarowania. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 45) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Świętego Józefa -Kosteckiego w Wałbrzychu-** Uchwała RM Nr **XXVIII/232/12** z dnia 29 marca 2012 r. (uchwała o przystąpieniu z marca 2011 roku) – obszar 7 ha. Jest to plan miejscowy, wprowadzający nowe funkcje na danym obszarze, które złagodzą niekorzystne zjawiska przestrzenne. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 46) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic 1-go Maja -A. Kochanka w Wałbrzychu-** Uchwała RM Nr **XLI/377/2012** z dnia 20 grudnia 2012 r. (uchwała o przystąpieniu z lipca 2011 roku) – obszar 38 ha. Jest to plan, który zakłada konieczność rehabilitacji obecnego zainwestowania, poprzez m.in. ograniczenie funkcji produkcyjnej oraz rozwój funkcji usługowej w obszarze centrum. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 47) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego-A. Kochanka w Wałbrzychu-** Uchwała RM Nr **XLI/378/12** z dnia 20 grudnia 2012 r. (uchwała o przystąpieniu z lipca 2011 roku) – obszar 20 ha. Plan zakłada konieczność modyfikacji dotychczasowych zasad i warunków użytkowania danego obszaru pod kątem np. powiązań komunikacyjnych, ochrony wartości kulturowych czy też konfliktów przestrzennych. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 48) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego- M. Kasprzaka w Wałbrzychu-** Uchwała RM Nr **XLI/379/2012** z dnia 20 grudnia 2012 r. (uchwała o przystąpieniu z grudnia 2011 roku) – obszar 39 ha. Plan zakłada konieczność modyfikacji dotychczasowych zasad i warunków użytkowania danego obszaru pod kątem np. powiązań komunikacyjnych, ochrony wartości kulturowych czy też konfliktów przestrzennych. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 49) **Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawskiej-Grzybowej w Wałbrzychu** – Uchwała RM Nr **LVIII/592/2014** z dnia 20 lutego 2014. Celem planu jest umożliwienie dalszego rozwoju funkcji turystycznych na tym obszarze. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”
- 50) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulicy Małopolskiej i Górniczej w Wałbrzychu** – Uchwała RM Nr **LVIII/593/2014** z dnia 20 lutego 2014. Celem planu jest uporządkowanie zasad funkcjonowania terenów pokopalnianych w rejonie tych ulic. Brak podstaw planistycznych do zmiany tego dokumentu przed aktualizacją „Studium...”

### 5.3. 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 przepisy 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 niezadowalające, 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 obiektywnych 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.

### 5.3. Program prac planistycznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha wskazuje na 23 obszary, dla których konieczne jest opracowanie projektów planów miejscowych, z tego sześć jest w trakcie realizacji lub już została wykonana. Opracowane „Założenia do gminnej ewidencji zabytków i gminnego programu opieki nad zabytkami” 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 dla potrzeb rozwoju terenów produkcyjnych i zabezpieczaniem terenów pokopalnianych przed niekorzystnym zainwestowaniem konieczne jest przygotowanie dokumentów dla potrzeb obszarów podlegających rewitalizacji oraz opracowywanego Parku Kulturowego.



## VI Wnioski końcowe.

Przedstawione powyżej uwarunkowania prawne i merytoryczne spowodowały, że już od pewnego czasu trwają prace przygotowawcze zmierzające do aktualizacji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. Na przełomie 2007-2008 roku zakończono prace nad Ekofizjografią obejmującą cały obszar miasta. Wykonano również analizę dotyczącą wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, czego efektem było poszerzenie tematyczne i zmiana obowiązującego dokumentu w tym zakresie. Sporządzono również kilka opracowań dotyczących szczegółowych wytycznych konserwatorskich dla poszczególnych obszarów zabudowy staromiejskiej. Wykonano koncepcję zagospodarowania miejskiego odcinka drogi nr 35 na obszarze Wałbrzycha oraz szereg opracowań dotyczących Śródmieścia.

Mimo wielokrotnych zapowiedzi i przeprowadzanych konsultacji społecznych kilku wersji nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal obowiązują przepisy, których zapowiadana zmiana, legła u podstaw wstrzymania przystąpienia do sporządzania nowego „Studium...” w 2010 roku. Ustalenia zawarte w wymienionych powyżej dokumentach, wyniki przedstawionej analizy jak również zmiany społeczno-gospodarcze zachodzące na terenie miasta, wskazują iż obowiązujące „Studium...” jest w dużej części dokumentem nieaktualnym i wymagającym kompleksowej przebudowy. Ponadto 13 grudnia 2011 roku został przyjęta przez Radę Ministrów Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030. Natomiast 28 lutego 2013 roku Sejmik Województwa Dolnośląskiego przyjął Uchwałę Nr XXXII/932/13 w sprawie Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego, a 27 marca 2014 roku przyjął Uchwałę Nr XLIII/1622/2014 zatwierdzającą Plan Zagospodarowania Województwa Dolnośląskiego. Istotnym opracowaniem regionalnym jest również powstała we wrześniu 2012 r. Strategia Rozwoju Aglomeracji Wałbrzyskiej na lata 2013-2020, a w dniu 17 czerwca 2014 r. Rada Miejska Wałbrzycha przyjęła Uchwałę Nr LXIII/645/2014 w sprawie Strategii Zrównoważonego Rozwoju Wałbrzycha do 2020 r. Tym samym dysponujemy kompletem dokumentów planistycznych na szczeblu krajowym, wojewódzkim jak i lokalnym niezbędnych do rozpoczęcia prac nad nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Wałbrzycha.

Wraz z wejściem w życie obowiązujących obecnie przepisów przystąpiono do sporządzania szeregu opracowań planistycznych. W kolejnych latach ilość obowiązujących planów miejscowych będzie się stale zwiększać. Jednocześnie trzeba mieć świadomość, że przygotowywane nowe regulacje w zakresie gospodarki przestrzennej (nowelizacja obecnie obowiązującej ustawy i powstanie „Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego”) zmierzają do zmiany systemu planowania przestrzennego w kraju i stopniowego przechodzenia na planowanie zintegrowane. Jeśli zmiany te zostaną wprowadzone do obiegu prawnego, pociągną za sobą zwiększenie ilości i skali zadań planistycznych miasta, a co za tym idzie konieczność powtórzonego przeanalizowania funkcjonowania obecnie obowiązujących dokumentów planistycznych wraz z innymi dokumentami o charakterze strategicznym, a także modernizację struktur organizacyjnych.

Biorąc pod uwagę wyniki powyższych analiz uznaje się za aktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. 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 2013 poz. 594 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.

Przedstawiona "Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wałbrzycha" sporządzona została 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 stanowią 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).

W ostatnich latach realizowano prace przygotowawcze zmierzające do aktualizacji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. Zakończono prace związane z wykonaniem pełnego opracowania ekofizjograficznego obejmującego obszar całego miasta, sporządzono kilka opracowań dotyczących szczegółowych wytycznych konserwatorskich dla poszczególnych obszarów zabudowy staromiejskiej, przeprowadzono analizę dotyczącą wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, wykonano koncepcję zagospodarowania miejskiego odcinka drogi nr 35 na obszarze Wałbrzycha oraz szereg opracowań dotyczących Śródmieścia.

Ustalenia zawarte w wymienionych powyżej dokumentach, wyniki przedstawionej analizy jak również zmiany społeczno - gospodarcze zachodzące na terenie miasta, wskazują iż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest w dużej części dokumentem nieaktualnym wymagającym kompleksowej przebudowy. Ponadto dnia 13 grudnia 2011 przez Radę Ministrów został przyjęty dokument pn. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030. Natomiast dnia 27 marca 2014 roku Sejmik Województwa Dolnośląskiego przyjął Uchwałę Nr XLIII/1622/2014 zatwierdzającą Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego. Kolejnym strategicznym dokumentem przyjętym przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego Uchwałą Nr XXXII/932/13 z dnia 28 lutego 2013 roku jest Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego. Istotnym opracowaniem jest Strategia Rozwoju Aglomeracji Wałbrzyskiej na lata 2013-2020 powstała 5 września 2012 roku oraz Strategia Zrównoważonego Rozwoju Wałbrzycha do 2020 przyjęta przez Radę Miejską Wałbrzycha Uchwałą Nr LXIII/645/2014 w dniu 17 czerwca 2014 roku. Tym samym dysponujemy kompletem dokumentów planistycznych na szczeblu krajowym, wojewódzkim jak i lokalnym niezbędnych do rozpoczęcia prac nad nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Wałbrzycha.

Ustalenia nowego "Studium..." posłużą do powtórnej weryfikacji wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta.

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.