

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VI/31/11
Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 31 stycznia 2011 r.

Urząd Miejski w Wałbrzychu
WYDZIAŁ ROZWOJU MIASTA
ul. Matejki 1

Analiza zmian
w zagospodarowaniu przestrzennym
miasta Wałbrzycha

Wałbrzych 2010 r.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w oparciu o art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 10 maja 2003 roku– ze zmianami) w Dziale Gospodarki Przestrzennej i Środowiska Wydziału Rozwoju Miasta przez zespół w składzie:

- Robert Szymala, Z-ca Naczelnika WRM członek ZOIU nr Z-324
- Joanna Sakowska, Inspektor ZPP
- Katarzyna Stańczyk, Inspektor ZPP
- Marta Jaroszevska, Praktykant ZPP

I Informacje podstawowe.

Przedmiot i cel opracowania

Niniejsze opracowanie jest efektem realizacji obowiązku Prezydenta Miasta wynikającego z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

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

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

II Analiza wniosków i decyzji.

– Analiza wniosków

W trakcie obecnej kadencji Rady Miejskiej, począwszy od ostatniej analizy z 2006 roku do dnia 31 lipca br, wpłynęło osiemnaście wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokonania zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha:

- 1) 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.

- 2) 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 przesłanej uzasadniających zmianę zapisów „Studium...” i sporządzenie planu miejscowego, jednak w przyszłości teren ten może stać się osiedlem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności.

- 3) Wniosek 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 lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m². 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.

- 4) Wniosek 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.

- 5) Wniosek 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 bezpośredniej 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.

- 6) Wniosek 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...”. Z uwagi na duże zainteresowanie Konradowem i oczekiwania mieszkańców spójne z kierunkami rozwoju miasta wniosek uznaje się za zasadny. W przypadku sporządzania planu miejscowego w bezpośrednim sąsiedztwie opracowaniem należy objąć również omawianą działkę. Należy jednak pamiętać, że uchwalenie planu miejscowego dla tego obszaru nieś będzie za sobą konieczność realizacji obowiązków miasta w zakresie infrastruktury technicznej.

- 7) Wniosek z dnia 15 października 2008 roku w sprawie sporządzenia planu miejscowego dla działki nr 76 obręb nr 36 Rusinowa z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinna.

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) nie powinien być przygotowywany w pierwszej kolejności.

- 8) Wniosek 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. Wniosek uznaje się za zasadny, jednak z uwagi na brak zgodności ze „Studium...” nie ma możliwości wykonania planu miejscowego wyznaczającego nowe tereny mieszkaniowe. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla sporządzenia planu miejscowego utrzymującego obecną funkcję terenu.

- 9) Wniosek 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 jednorodzinną.

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. Z uwagi na konieczność zapewnienia ładu przestrzennego na obszarze objętym ochroną krajobrazu wniosek uznaje się za zasadny.

- 10) Wniosek 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). Zapisy planu miejscowego wykluczają zmianę przeznaczenia obszaru. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla sporządzenia planu miejscowego utrzymującego obecną funkcję terenu.

- 11) Wniosek 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.

- 12) Wniosek 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.

- 13) 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.

- 14) 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.

- 15) Wniosek 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 ilości obiektów handlowych (kiosków) oraz ustaleń zabezpieczających plac przed zaburzeniem kompozycji urbanistycznej. Należy przy tym zauważyć, że w obiegu prawnym funkcjonują również inne wnioski dotyczące tego planu miejscowego.

- 16) 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 ilości obiektów handlowych (kiosków) oraz ustaleń zabezpieczających plac przed zaburzeniem kompozycji urbanistycznej. Należy przy tym zauważyć, że w obiegu prawnym funkcjonują również inne wnioski dotyczące tego planu miejscowego.

- 17) 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 starania wnioskodawcy zmierzające do realizacji inwestycji na przyległych terenach Szczawna Zdroju, w chwili obecnej brak uzasadnienia dla realizacji wniosku. Nie mniej ze względu na duże zainteresowanie zabudową mieszkaniową na tym terenie i brak określonych

zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej (w tym dróg) zasadne jest przystąpienie do sporządzania planu miejscowego po rozstrzygnięciu lokalizacji kościoła.

Ponadto oceniając stan zagospodarowania przestrzennego miasta 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 obecnej kadencji zrealizowane.

- 1) Pismo 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 niedostatkami 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 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 jednorodziną.

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.

- 3) Wniosek Zakład Drzewny „MODRZEW”, 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 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.

- 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 zrealizowany.

- 6) Wniosek 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, brak jest podstaw do uznania wniosku za zasadny.

- 7) Pismo Zespołu Ochrony i Kształtowania Środowiska Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu do Wydziału Infrastruktury Miasta (otrzymane do wiadomości) w sprawie „cmentarza dla zwierząt” wywołane zapytaniami 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 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 powinien zostać 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 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.

- 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. Dotychczasowy rozwój Lubiechowa uzasadnia wprowadzenie stosownych zmian w „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 zawieszona w związku ze zmianami w przepisach „środowiskowych” oraz zapowiadaną generalną zmianą obowiązującej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jego uchwalenie pociągać za sobą będzie skutki

finansowe wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego (wstępnie szacowane na poziomie min 5 mln zł).

- 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 zielenią niską. Ewentualna zmiana przeznaczenia terenu i sporządzenie planu miejscowego są możliwe po wprowadzeniu zmian do „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 mimo przewidywanych niekorzystnych skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W chwili obecnej prace nad projektem planu miejscowego zostały zawieszona w związku ze zmianami w przepisach „środowiskowych” oraz zapowiadaną generalną zmianą obowiązującej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 14) Wniosek Komisji Infrastruktury i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej w Wałbrzychu z dnia 10 lipca 2006 roku o podjęcie działań zmierzających do rozwiązania potrzeb firmy „Prodak Kosmetik”, w tym z ewentualnym rozpoczęciem procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na ważny interes społeczny.

Przedstawiciele „Prodak Kosmetik”, w ramach przysługujących im uprawnień, aktywnie uczestniczyli w procesie sporządzania obecnie obowiązującego planu miejscowego. Pomimo, iż ich wnioski złożone zostały po ustawowym terminie, na wniosek Prezydenta Miasta, główny projektant uwzględnił niemal wszystkie. Ponadto w ramach procedury wyłożenia do publicznego wglądu, nie zgłaszali oni żadnych uwag do projektu planu, odnoszących się do kształtowania zabudowy i funkcji terenów przy ulicy Ludowej. Plan ten został już opublikowany przez Wojewodę Dolnośląskiego i nie ma podstaw prawnych do dokonywania w nim jakichkolwiek zmian. Uznano w poprzedniej analizie, że zasadnym jest uwzględnienie wniosku Komisji i dokonania zmiany obowiązującego planu w części odnoszącej się do terenów należących do „Prodak Kosmetik” przy okazji sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sąsiednich.

- 15) Wniosek 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 wskazaniami „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.

- 16) Wniosek Pana Wiesława Szczepaniaka, Blacharstwo Pojazdowe – Auto-Szrot – Skup-Sprzedaz 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).

2.2. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

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 2000 roku Nr 46, poz. 543 ze zmianami) wydaje się decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dla pozostałych inwestycji.

W obecnej kadencji do października 2010 roku prowadzono 214 postępowań w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W tym samym czasie rozpatrywano 1286 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Ilość prowadzonych postępowań 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).

W latach 2005-2006 analiza lokalizacji wniosków o wydanie w/w decyzji, a także wypisów i wyrysów z planów miejscowych i „Studium...” oraz opinii urbanistycznych wykazała, że największym zainteresowaniem objęty był przede wszystkim obszar Nowego Miasta i obszarów bezpośrednio przyległych. Obecnie, prawdopodobnie z uwagi na zniesienie ograniczeń inwestycyjnych na gruntach rolnych należących do miast, obserwujemy zainteresowanie całym miastem, ze szczególnym wskazaniem na atrakcyjne tereny Konradowa i Lubiechowa oraz Białego Kamienia (na granicy ze Szczawnem Zdrój).

III Analiza aktualności „Studium...”

3.1. 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.

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.

3.2. 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 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 wielkopowierzchniowy obiekt handlowy (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) – rozbieżności pomiędzy granicami miasta wyznaczonymi na rysunku „Studium...”, a mapami ewidencji gruntów. Z uwagi na zaburzoną strukturę przestrzenną centralnej części Piaskowej Góry niezbędne są nowe zapisy dla Placu Zamenhofa. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego pozostałych terenów uznaje się za właściwy.

G. BIAŁY KAMIENI

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 Białą Kamień z Zachodnią Obwodnicą Miasta. 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 nadzieje 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.

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. 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.

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 rozważaną zmianę przebiegu Wschodniej Obwodnicy Miasta do rozważenia zniesienie ograniczania funkcji mieszkaniowej wzdłuż ulicy Strzegomskiej (teren 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. 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. Konieczne jest wprowadzenie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla rozległych terenów kolejowych związanych z dworcem kolejowym Wałbrzych Główny.

3.3. Wnioski z analizy

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha są nadal aktualne. Ewolucja obowiązującego prawa powoduje, 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). Zaawansowanie

prac nad nową kompleksowo zmienioną Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającą szereg nowych rozstrzygnięć odnoszących się do zadań planistycznych gminy i rozszerzonych obowiązkowych zapisów „Studium...” powoduje konieczność wstrzymania się z decyzją przystąpienia do sporządzania projektu nowego opracowania.

IV. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.1 Informacje podstawowe

Na obszarze Wałbrzycha obecnie w obiegu prawnym funkcjonuje 41 planów miejscowych, które w sumie obejmują ok 11 % powierzchni gminy:

- uchwalonych w latach 1994-1998 (14 planów miejscowych obejmujących ok. 357 ha),
- uchwalonych w latach 1999-2002 (5 planów miejscowych obejmujących ok. 140 ha),
- uchwalonych w latach 2003-2006 (7 planów miejscowych obejmujących ok. 455 ha),
- uchwalonych w latach 2007-2010 (15 planów miejscowych obejmujących ok. 524 ha)

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 4 projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w różnym stanie zaawansowania prac projektowych o łącznej powierzchni ok. 280 ha. W miesiącu październiku 2010 roku został przedstawiony Radzie Miejskiej projekt uchwały finalizujący prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie Alei Wyzwolenia w Wałbrzychu. W chwili obecnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym badana jest jego zgodność z obowiązującym prawem.

Ponadto w najbliższych miesiącach zostanie przedstawiony do zatwierdzenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Etap III.

4.2 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 (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 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. Obecnie teren został podzielony na działki budowlane, na których rozpoczęto inwestowanie co sprawia, że nie ma uzasadnionej konieczności zmiany tego dokumentu w najbliższym czasie. W przypadku przygotowywania planów miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie należy teren ten objąć wraz z nimi wspólnym opracowaniem.

- 2) miejscowy 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) miejscowy 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 funkcjonującej zajezdni autobusowej Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacji w zasadzie zrealizowany w całości. Brak istotnych przesłanek do zmiany tego dokumentu. Do rozważenia aktualizacja zapisów w przypadku objęcia nowym opracowaniem terenów bezpośrednio przyległych.

- 4) miejscowy 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) miejscowy 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) miejscowy 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) miejscowy 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. W przypadku przygotowywania planu miejscowego w bezpośrednim sąsiedztwie należy rozważyć objęcie tego terenu wraz z nim wspólnym opracowaniem.

- 8) miejscowy 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 Nr LVII/152/02 z dnia 10 października 2002 roku (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 (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. Być może pozwoli to na realizację tego zamierzenia.

- 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 (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) miejscowy 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 zmieniany w oparciu o Uchwałę XLI/374/09 z dnia 24 sierpnia 2009 roku.

- 13) miejscowy 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) miejscowy 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), na części którego trwają prace aktualizacyjne w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej Nr XLVIII/434/10 z dnia 26 marca 2010 roku. W przyszłości do rozważenia aktualizacja i dostosowanie pozostałej części w nawiązaniu do obecnie obowiązujących standardów planistycznych.

- 15) miejscowy 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.

- 16) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wrocławskiej – Wilczej - Uchwała RM Nr XXIII/396/2000 z dnia 30 maja 2000 roku (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 Książńskiego Parku Krajobrazowego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie (dawna otulina parku). Obecnie brak podstaw do aktualizacji tego dokumentu.

- 17) miejscowy 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) miejscowy 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) miejscowy 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 uzasadnienia 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 (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). Obecnie trwają prace nad zmianą planu miejscowego w części określonej Uchwałą Rady Miejskiej Nr XLVIII/434/10 z dnia 26 marca 2010 roku. 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. Zawiera jednak zapisy ograniczające lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej, co w przyszłości może pociągnąć konieczność wszczęcia prac planistycznych.

- 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 V/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) miejscowy 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. Zawiera jednak zapisy zakazujące lokalizacji wieżowych stacji bazowych telefonii komórkowej. W tej sytuacji plan miejscowy kwalifikuje się do zmiany i skorygowania wspomnianych zapisów uchwały

- 29) miejscowy 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. Obecnie z uwagi na sprzeczne ze sobą decyzje zarządcy drogi wojewódzkiej (Al. De Gaulle'a) plan oceniany jest przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. Do czasu rozstrzygnięcia sporu brak podstaw do zmiany tego dokumentu. Zawiera jednak zapisy ograniczające lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej, co w przyszłości może pociągnąć konieczność zmiany dokumentu.

- 30) miejscowy 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. Zawiera jednak zapisy zakazujące lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej. W tej sytuacji plan miejscowy kwalifikuje się do zmiany i skorygowania wspomnianych zapisów uchwały.

- 31) miejscowy 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. Zawiera jednak zapisy zakazujące lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej (a w części ogranicza ich lokalizację). W tej sytuacji plan miejscowy kwalifikuje się do zmiany i skorygowania wspomnianych zapisów uchwały.

- 32) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Warszawska-Grzybowa - Uchwała RM Nr XIV/137/07 z dnia 26 października 2007 roku (uchwała o przystąpieniu z listopada 2005 roku) - obszar 41,00 ha.

Jest to plan miejscowy wyznaczający nowe tereny mieszkaniowe. Zawiera zapisy zakazujące lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej. Ponadto treść uchwały wymusza korzystanie z sieci uzbrojenia podziemnego, której realizacja w istotnym stopniu jest opóźniona. W tej sytuacji plan miejscowy kwalifikuje się do zmiany i skorygowania wspomnianych zapisów uchwały.

- 33) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ulic Sosnowa-Warszawska-Grzybowa - Uchwała RM Nr XIV/138/07 z dnia 26 października 2007 roku (uchwała o przystąpieniu z listopada 2005 roku) - obszar 60,00 ha.

Jest to plan miejscowy wyznaczający nowe tereny mieszkaniowe. Zawiera zapisy zakazujące lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej. Ponadto treść uchwały wymusza korzystanie z sieci uzbrojenia podziemnego, której realizacja w istotnym stopniu jest opóźniona. W tej sytuacji plan miejscowy kwalifikuje się do zmiany i skorygowania wspomnianych zapisów uchwały.

- 34) miejscowy 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. W chwili obecnej brak podstaw planistycznych do jego zmiany. Zawiera jednak zapisy ograniczające lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej, co w przyszłości może pociągnąć konieczność zmiany dokumentu.

- 35) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wieniawskiego-Ogrodowej - Uchwała RM Nr XXIV/209/08 z dnia 29 kwietnia 2008 roku (uchwała o przystąpieniu z sierpnia 2007 roku) - obszar 28,00 ha.

Jest to plan miejscowy porządkujący tereny usługowe i mieszkalno-usługowe, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegu Zachodniej Obwodnicy Miasta. W chwili obecnej brak podstaw planistycznych do jego zmiany. Zawiera jednak zapisy ograniczające lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej, co w przyszłości może pociągnąć konieczność zmiany dokumentu.

- 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. W chwili obecnej brak podstaw do jego zmiany. 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. W chwili obecnej brak podstaw planistycznych do jego zmiany. Zawiera jednak zapisy ograniczające lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej, co w przyszłości może pociągnąć konieczność zmiany dokumentu.

- 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. Zawiera jednak zapisy ograniczające lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej, co w przyszłości może pociągnąć konieczność zmiany dokumentu.

- 39) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Generała Sikorskiego- 1-go Maja - Uchwała RM Nr XXVI/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, co w przyszłości może pociągnąć konieczność zmiany dokumentu.

- 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 „Magnolia”). W chwili obecnej brak podstaw planistycznych do jego zmiany. Zawiera jednak zapisy ograniczające lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej, co w przyszłości może pociągnąć konieczność zmiany dokumentu.

- 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. Zawiera zapisy zakazujące lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii

komórkowej. W tej sytuacji plan miejscowy kwalifikuje się do zmiany i skorygowania wspomnianych zapisów uchwały.

4.3 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 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.

V 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 cztery są w trakcie realizacji lub już zostały wykonane. 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. Wejście w życie Ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106 z 2010 roku poz. 675), wymusza na gminie zajęcie się w pierwszej kolejności istniejącymi planami miejscowymi, które w swoich zapisach zakazują lub w inny sposób uniemożliwiają lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dopiero po zakończeniu prac nad tymi dokumentami będzie możliwe ustalenie harmonogramu dalszych prac planistycznych.

VI Wnioski końcowe.

Przedstawione powyżej uwarunkowania prawne i merytoryczne spowodowały, że już w

obecnej kadencji rozpoczęto 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. W chwili obecnej trwają zaawansowane prace nad kompleksową zmianą obowiązującej Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zaakceptowany przez Komitet Rady Ministrów projekt został skierowany 15 września do rozpatrzenia przez Komisję Prawniczą Rządowego Centrum Legislacji). Nowa ustawa nie tylko zmieni zasady sporządzania planów miejscowych i zlikwiduje decyzje o warunkach zabudowy w ich obecnym kształcie, ale wymusi również istotne zmiany w obowiązującym „Studium...”. Z tego powodu, dla ochrony przed podwójnym wydatkowaniem środków z budżetu gminy, konieczne było wstrzymanie rozpoczęcia prac nad nowym dokumentem.

Wraz z wejściem w życie obowiązujących obecnie przepisów przystąpiono do sporządzania szeregu opracowań planistycznych. W kolejnych latach ilość wykonanych opracowań będzie się stale zwiększać. Jednocześnie trzeba mieć świadomość, że przygotowywana nowa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmierza do zmiany systemu planowania przestrzennego w kraju i stopniowego przechodzenia na planowanie zintegrowane. Jeśli zostanie wprowadzona do obiegu prawnego, pociągnie za sobą zwiększenie ilości i skali zadań planistycznych miasta, a co za tym idzie konieczność powtórnego przeanalizowania funkcjonowania obecnie obowiązujących dokumentów planistycznych wraz z innymi dokumentami o charakterze strategicznym, a także modernizację struktur organizacyjnych.