

**Załącznik nr 2 do  
UCHWAŁY NR XXVI /234/08  
RADY MIEJSKIEJ  
WAŁBRZYCHA  
z dnia 27 czerwca 2008 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA  
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE  
ULIC GENERAŁA WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO – 1-GO MAJA  
W WAŁBRZYCHU.**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) **Rada Miejska Wałbrzycha**, biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta Miasta Wałbrzycha zawarte w Wykazie uwag wniesionych **do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Generała Sikorskiego – 1-go Maja w Wałbrzychu** oraz w przedstawionej liście nieuwzględnionych uwag

**rozstrzyga, co następuje:**

1. Odnośnie uwag, które wpłynęły do Urzędu Miasta w dniu 16-05-2008 r., wniesionych przez Guava Sp. z o.o. (00-498 Warszawa, ul. Książęca 17/19), w tym:

- 1) uwagę postulującą zmianę w § 7 ust. 8 pkt. 15, polegającą na rezygnacji z obowiązku lokalizowania na terenie „1UC” wymaganych projektem planu usług sportu i rekreacji w budynkach – odrzuca się w części,
- 2) uwagę postulującą zmianę w § 7 ust. 4 pkt 9, dotyczącą jednego z wymogów wynikających z ustalenia obowiązującej linii zabudowy przebiegającej wzdłuż ulicy 1-go Maja na terenie „1UC” – odrzuca się w części, poprzez realizację interesów inwestora innymi zapisami projektu planu,

2. Odnośnie uwag wniesionych pismem z dnia 16.05.2008 r. przez MD POLAND II Sp. z o.o. (02-326 Warszawa, Al. Jerozolimskie 148), w tym:

- 1) uwagę postulującą zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie „4UC” wzdłuż potoku Sobiećinka – odrzuca się w całości,
- 2) uwagę postulującą zmianę w § 7 ust. 8 pkt. 15, polegającą na zmniejszeniu

wymaganej powierzchni usług sportu i rekreacji na terenie „4UC” z 5% do 3% powierzchni sprzedaży – odrzuca się w części,

- 3) uwagę postulującą zmianę w § 7 ust. 8 pkt. 18 lit. a, polegającą na zmianie w wymaganym harmonogramie realizacji ulicy „2KDL” – uwzględnia się, zmieniając jednak brzmienie postulowanego zapisu,
- 4) uwagę postulującą zmianę w § 7 ust. 8 pkt. 18 lit. b, polegającą na rezygnacji z obowiązku oddania do użytku ulicy „3KDD” przed likwidacją dotychczasowego dojazdu do terenu EnergiPro („1UP”) z ulicy Sikorskiego („1KDG”) – odrzuca się,
- 5) uwagę dotyczącą budowy nowego pełnego skrzyżowania ulicy Sikorskiego („1KDG”) z ulicą „2KDL” oraz ponowienia uzgodnień projektu planu z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad – odrzuca się,
- 6) uwagę dotyczącą poszerzenia pasa drogowego ulicy „2KDL”, dla zapewnienia możliwości lokalizacji prostopadłych do jezdni miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych – odrzuca się.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Wałbrzycha  
Stefanos Ewangielu

## UZASADNIENIE

### **do rozstrzygnięcia o rozpatrzeniu uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Generała Sikorskiego – 1-go Maja w Wałbrzychu.**

1. Odnośnie uwag wniesionych pismem przez Guava Sp. z o.o. (00-498 Warszawa, ul. Książęca 17/19):

Ad. 1)

Częściowo uwzględniono, a w pozostałej części odrzucono uwagę poprzez zmniejszenie wymaganej powierzchni usług sportu i rekreacji w budynkach do 2,5% powierzchni sprzedaży na terenie „1UC”, przy jednoczesnym podniesieniu wymaganej łącznej powierzchni usług sportu i rekreacji (w budynkach i poza budynkami) do 6% powierzchni sprzedaży. Jedną z przesłanek takiego rozstrzygnięcia były deklaracje i koncepcje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych składanych dotychczas przez zainteresowanego inwestora.

Ad. 2)

Częściowo uwzględniono, a w pozostałej części odrzucono uwagę poprzez zmniejszenie wymaganego na terenie „1UC” zasięgu oddziaływania obowiązującej linii zabudowy z 50 m do 30 m. Z uwagi na fakt, że w koncepcji projektowej przedstawionej przez inwestora najbliższy punkt budynku przewidzianego do usytuowania w cieniu obowiązującej linii zabudowy znajduje się 30 m od tej linii, taka zmiana uwzględnia jego interes. Jednocześnie pas o szerokości 30 m umożliwi ustawienie w nim, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w sąsiedztwie ul. 1-go Maja, nowego ciągu zabudowy, pożądanego dla wykreowania pierzei tej ulicy.

Nie można było natomiast wprost wykorzystać zaproponowanego przez autora uwagi brzmienia zmiany tekstu projektu planu, gdyż sugerowany zapis posługiwał się nie stosowanym w ustaleniach tego projektu pojęciem „kolejnego etapu”. Natomiast zastosowanie tego pojęcia, w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zamierzeń inwestora, okazało się niepożądane.

Przy okazji warto zauważyć, że wyżej omawiana zmiana zapisu jest uzupełnieniem zmiany spowodowanej zmianą omówioną w pkt 2, która dopuszcza nieco późniejszą realizację budynku hotelu oraz budynku usług sportu i rekreacji w stosunku do terminu realizacji obiektów handlowych.

2. Odnośnie uwag wniesionych pismem z dnia 16.05.2008 r. przez MD POLAND II Sp. z o.o. (02-326 Warszawa, Al. Jerozolimskie 148):

Ad. 1)

Prowadzenie ciągów pieszych i pieszko-rowerowych wzdłuż rzek i cieków wodnych to nieomal zasada we współczesnym planowaniu przestrzennym. Są to bowiem przestrzenie, w których zwykle z różnych względów, przewiduje się większą ilość zieleni niż w ich otoczeniu i gdzie podchodzenie z zabudową pod brzeg koryta prowadzącego wody powierzchniowe jest niepożądane dla bezpieczeństwa tej zabudowy (m.in. ze względu na zagrożenie powodziowe), jak i ze względu na potrzeby eksploatacyjne cieków, realizowane zwykle z ich nabrzeży. Warto też dodać, że przesłanki dla tworzenia zielonych pasów wzdłuż cieków wodnych jest znacznie więcej i trudno je w tym miejscu kompleksowo omówić.

Projekt planu – w tym na wniosek inwestora – przewiduje, że zasadnicza zmiana obecnego sposobu zagospodarowania będzie następowała po południowej stronie „Sobięcinki”. Natomiast można przewidywać, że po północnej stronie tego potoku, na obszarze zajmowanym przez firmę EnergiaPro, przez dłuższy czas pozostanie dotychczasowy, przemysłowo-składowy sposób użytkowania. W tej sytuacji - za pomocą linii zabudowy - wyznaczono wolny od niej pas po południowej stronie Sobięcinki, a wewnątrz tego pasa ciąg pieszy.

Po południowej stronie Sobięcinki linia zabudowy, nie tylko na obszarach należących do inwestora, została poprowadzona – na przeważającym odcinku - w odległości około 12-13 m od oznaczonej na podkładzie mapowym krawędzi lustra wody potoku. To około połowy wysokości budynku, który zamierza wznieść inwestor (i dopuszcza projekt planu). W tej przestrzeni powinny się znaleźć skarpy potoku, pasy zieleni, a także ciąg pieszy. Rozmiar przestrzeni wyłączonej z zabudowy ustaleniami projektu planu jest zatem uzasadniony zarówno funkcjonalnie, jak i kompozycyjnie. Gdyby pas dla prowadzenia ciągu pieszego był węższy wiele osób korzystających z niego mogłaby odczuwać brak komfortu psychicznego, przechodząc ciasnym przejściem pod wysoką ścianą budynku.

Jednocześnie się wyjaśnia, że wbrew twierdzeniu autora uwagi kwestionowany przez niego zapis nie narusza art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bo ten przepis przesądza, że nowe zagospodarowanie musi być zgodne z ustaleniami planu miejscowego, ani art. 4 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, gdyż wprowadzenie regulacji takich, jak np. linie zabudowy jest obowiązkiem planu miejscowego, wynikającym z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na omówione wcześniej przesłanki, ta linia nie może być poprowadzona po granicy nieruchomości

inwestora, w sąsiedztwie Sobiećinki.

Ad. 2)

Częściowo uwzględniono, a w pozostałej części odrzucono uwagę poprzez zmniejszenie wymaganej powierzchni usług sportu i rekreacji w budynkach do 2,5% powierzchni sprzedaży na terenie „1UC”, przy jednoczesnym podniesieniu wymaganej łącznej powierzchni usług sportu i rekreacji (w budynkach i poza budynkami) do 6% powierzchni sprzedaży. Przyjęty sposób rozpatrzenia uwagi jest analogiczny do sposobu zastosowanego przy rozpatrzeniu podobnej uwagi, złożonej przez firmę Guava Sp. z o.o.

Ad. 3)

Uwzględniono uwagę biorąc pod uwagę mogące wystąpić ewentualne opóźnienia w przejmowaniu niektórych gruntów niezbędnych do wybudowania ulicy 2KDL, zmieniając jednak nieco brzmienie wnioskowanego zapisu, ze względu na potrzebę zapewnienia konsekwencji w stosowanej terminologii i zasadach redagowania poszczególnych ustaleń.

Ad. 4)

Nie uwzględnia się uwagi, gdyż jak ustalono w trakcie prac nad projektem planu, jedynym poprawnym alternatywnym sposobem obsługi komunikacyjnej terenu 1UP zajmowanego przez firmę EnergiaPro, w tym w szczególności rejonu gdzie znajdują się jej główne budynki, jest przewidywana w projekcie planu ulica 3KDD.

Ulica KDD ma zastąpić obecny dojazd z ul. Sikorskiego (1KDG) do nieruchomości użytkowanej przez firmę EnergiaPro, który na gruncie gminnym został przez nią zrealizowany. Zastąpił on bardzo niebezpieczny zjazd do omawianej nieruchomości bezpośrednio z ul. Wysockiego. Zatem przewidziana w projekcie planu możliwość zajęcia obecnego dojazdu od ul. Sikorskiego nie może być dokonana przed zapewnieniem dojazdu przez ulicę 3KDD. Inaczej może to narazić Gminę na spór prawny z firmą EnergiaPro i w konsekwencji na odszkodowania dla tej firmy.

Ad. 5)

Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do budowy pełnego skrzyżowania ulicy oznaczonej symbolem 2KDL z ulicą Sikorskiego (1KDG). Nie można jej uwzględnić nie tylko z powodu braku, w tym względzie, uzgodnień z GDDKiA, ale także z niezgodnością wnioskowanego rozwiązania z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej

z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 14 maja 1999 r. Nr 43, poz. 430), określającym minimalne odległości skrzyżowań na drogach publicznych różnych klas.

Jednocześnie wyjaśnia się, że wyłożony projekt planu jest zgodny z uzyskanym uzgodnieniem GDDKiA.

Ad. 6)

Odrzuca się uwagę, gdyż wnioskowane rozwiązanie:

- ze względu na ukształtowanie terenu utrudniłoby realizację zabudowy z elewacjami na poziomie ulicy 2KDL, po jej południowej stronie, co byłoby nieuzasadnione ani funkcjonalnie, ani ekonomicznie, ani kompozycyjnie;
- obniżyłoby poziom bezpieczeństwa na ulicy 2KDL, po której będzie odbywał się cały ruch samochodowy do obiektu handlowego na działce autora uwagi, a także do innych terenów w pobliżu, na których przewiduje się nową zabudowę mieszkaniową i usługową.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Wałbrzycha  
Stefanos Ewangielu

**Załącznik nr 3 do  
UCHWAŁY NR XXVI/234/08  
RADY MIEJSKIEJ  
WAŁBRZYCHA  
z dnia 27 czerwca 2008 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE  
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) **Rada Miejska Wałbrzycha rozstrzyga co następuje:**

§ 1.

- 7) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.
- 8) Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy o zamówieniach publicznych.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska,
- inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała rady miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4.

1. Zadania w zakresie budowy dróg należących do inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji należących do inwestycji, o których mowa w § 1, będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2003 roku Nr 123 poz. 858) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

§ 5.

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) pożyczki preferencyjne,
- 4) fundusze Unii Europejskiej,
- 5) udział podmiotów gospodarczych.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Wałbrzycha  
Stefanos Ewangelu