

Urząd Miejski w Wałbrzychu
Biuro Urbanistyki i Planowania Przestrzennego
ul. Kopernika 2

**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy
Wysockiego w Wałbrzychu.**

Sporządziła

Marta Jeroszaska

Urząd Miejski w Wałbrzychu
BIURO URBANISTYKI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ul. Kopernika 2
58-300 Wałbrzych

Zatwierdził

Robert Szymala
ROBERT SZYMALA
mgr inż.
uprawniony do projektowania
w skali regionalnej i lokalnej
członek ZOIR nr Z-324

Wałbrzych 2014 r.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu została opracowana zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 14 ust. 5.

- 1. Podstawowe dane o terenie**
- 2. Stan prawny i stopień zgodności ze Studium**
 - 1) wniosek PPHU MARCCO ul. Chrobrego 51 58-300 Wałbrzych w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 191 obręb 18 Biały Kamień
 - 2) ustalenia Studium i informacja o stopniu zgodności
- 3. Zagospodarowanie obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia projektu planu**
- 4. Struktura własności**
- 5. Materiały geodezyjne**
- 6. Niezbędny zakres prac planistycznych**
- 7. Wnioski końcowe**
- 8. Załączniki**

1. Podstawowe dane o terenie.

Granice terenu objętego projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Wysockiego w Wałbrzychu wyznacza od strony północno-wschodniej ulica Wysockiego, od strony południowo-wschodniej ulica Antka Kochanka (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3). Powierzchnia terenu objętego przystąpieniem zajmuje ok 13 ha. W chwili obecnej na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pokopalnianego w rejonie ulic Piotra Wysockiego-A. Kochanka w Wałbrzychu zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/378/12 z dnia 20 grudnia 2012.

2. Stan prawny i stopień zgodności ze Studium.

- 1) wniosek PPHU MARCCO ul. Chrobrego 51 58-300 Wałbrzych w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 191 obręb 18 Biały Kamień

Podstawą niniejszej analizy przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Wysockiego w Wałbrzychu jest wniosek PPHU MARCCO. Firma ta jest zainteresowana prowadzeniem działalności usługowej (parking, myjnia samochodowa, mała gastronomia) na działce 191 obręb 18 Biały Kamień. Inwestor zwraca uwagę na problemową kwestię skomunikowania w/w działki z drogą publiczną.

- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 roku i zmienionym Uchwałą Nr XII/142/03 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 10 lipca 2003 roku oraz Uchwałą Nr XXII/197/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 marca 2008 roku, a następnie zmienionym Uchwałą Nr XXI/180/2011 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 listopada 2011 roku, teren objęty planem położony jest w jednostce urbanistycznej:

- "G"-Biały Kamień na obszarze oznaczonym symbolem G 5.1, dla którego „Studium...” jako uwarunkowania rozwoju przyjmuje, iż jest to teren ekstensywnego rolnictwa, zabudowa usługowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (gazociągi, linie energetyczne). Jako kierunek zagospodarowania przestrzennego „Studium...” wprowadza możliwość intensyfikacji zagospodarowania terenu poprzez wprowadzenie funkcji usługowo-produkcyjnej. Wymagane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów nie zainwestowanych.

Dodatkowo zamiana „Studium...” z 2008 roku wprowadza na obszarze G 5.1 możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m².

Proponowane przeznaczenie terenu objętego projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Wysockiego w Wałbrzychu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha.

3. Zagospodarowanie obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia projektu planu.

Teren objęty projektem uchwały położony jest na obszarze w znaczącej części niezabudowanym. W części przedmiotowego obszaru znajduje się tylko stacja transformatorowa

4. Struktura własności.

Firma PPHU MARCCO jest użytkownikiem wieczystym działki 191 obręb 18 Biały Kamień (własność skarbu państwa), na której chce realizować działalność z branży usługowej. Znaczącą część terenu analizowanego stanowią grunty należące do osób fizycznych lub prawnych. Gmina Wałbrzych jest właścicielem działki 190/11, która tylko w części jest w granicach obszaru analizowanego.

5. Materiały geodezyjne.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Wysockiego w Wałbrzychu realizowane będzie na scalonej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, zgodnej pod względem zawartości z zasobami Biura Geodezji i Kartografii tut. Urzędu.

6. Niezbędny zakres prac planistycznych.

Zakres prac planistycznych powinien obejmować inwentaryzację terenu, opracowanie analizy własnościowej oraz opracowanie z zakresu powiązań komunikacyjnych.

W ramach dalszych prac nad projektem planu niezbędne będzie wykonanie prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze z elementami ekofizjografii (w celu weryfikacji posiadanej ekofizjografii dla tego terenu) oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

7. Wnioski końcowe.

Kierując się zapisami „Studium...” należy jednoznacznie stwierdzić, że analizowany teren wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przesłanką do przystąpienia do sporządzenia mpzp jest także inicjatywa inwestora, który we wniosku kierowanym do Prezydenta Miasta Wałbrzycha zwraca się z prośbą o przystąpienie do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który obejmowałby działkę 191 obręb 18 Biały Kamień. Prośbę swoją motywuje chęcią prowadzenia działalności gospodarczej na w/w działce o charakterze usługowym. Biorąc pod uwagę fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie realizowana jest inwestycja p.n „Park Wielokulturowy Stara Kopalnia” przeznaczenie niezagospodarowanego do tej pory terenu przy ul. Wysockiego i Antka Kochanka pod działalność usługową, taką jak parking czy mała gastronomia, jest pożądane. Inwestycja taka z pewnością przyczyni się do dalszego rozwoju tej części miasta. Dodatkowo „Studium...” przewiduje intensyfikację przedmiotowego terenu poprzez wprowadzenie między innymi funkcji usługowej.

W związku z powyższym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Wysockiego w Wałbrzychu uznaje się za zasadne.

8. Załączniki.

- 1) fragment rysunku „Studium...” - Problematyka realizacyjna - z naniesionym przebiegiem granic przystąpienia
- 2) mapa ewidencyjna z naniesionym przebiegiem granic przystąpienia
- 3) mapa topograficzna z naniesionym przebiegiem granic przystąpienia

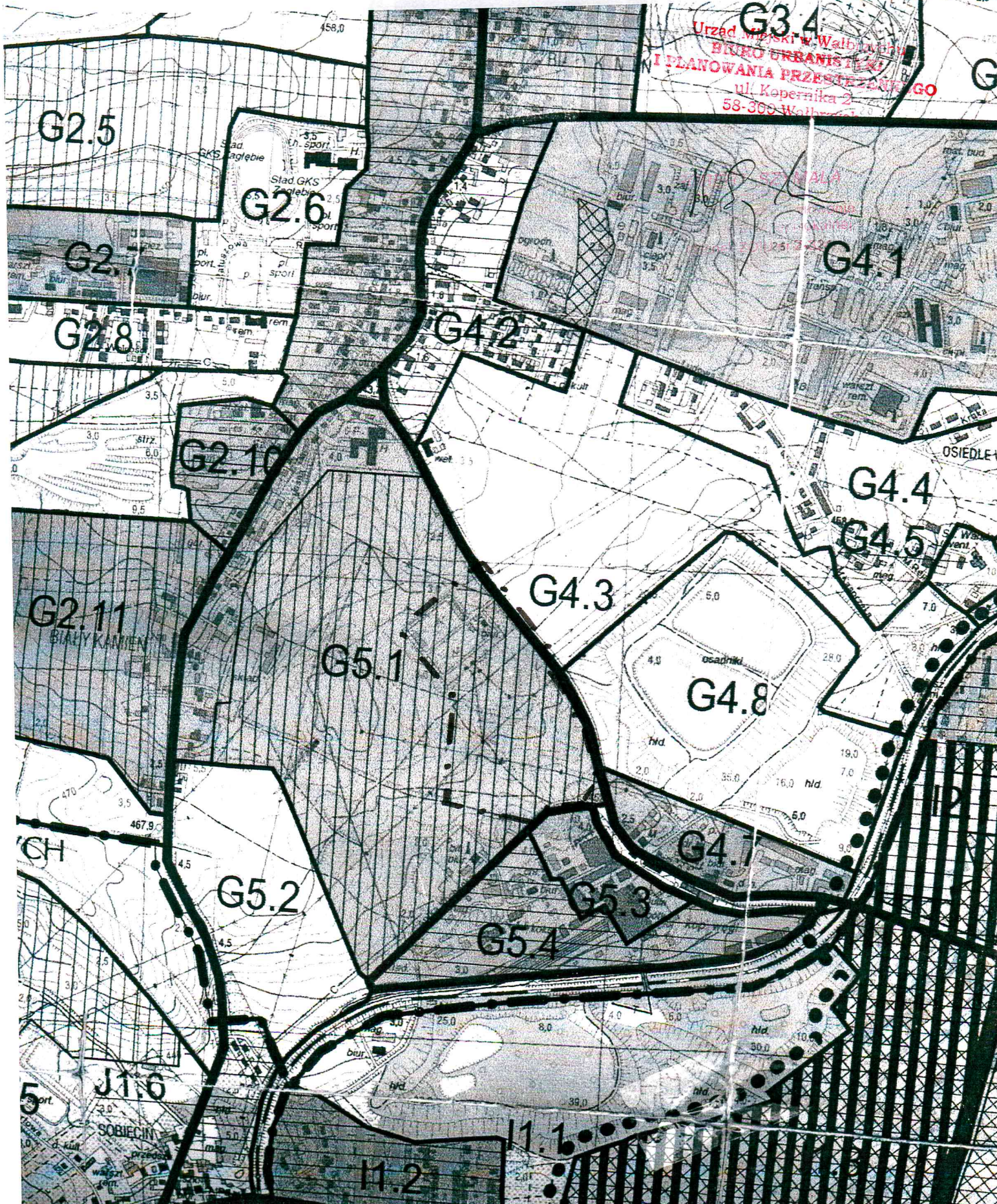
Urząd Miejski w Wałbrzychu
BIURO URBANISTYKI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ul. Kopernika 2
58-300 Wałbrzych

ROBERT SZYMALA
mgr inż.
uprawniony do projektowania
w skali regionalnej i lokalnej
członek ZOJ nr Z-324

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Wysockiego w Wałbrzychu

Załącznik graficzny nr 1

-fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha - Problematyka realizacyjna - obszary i zasady realizacji WOH (skala 1:10000)



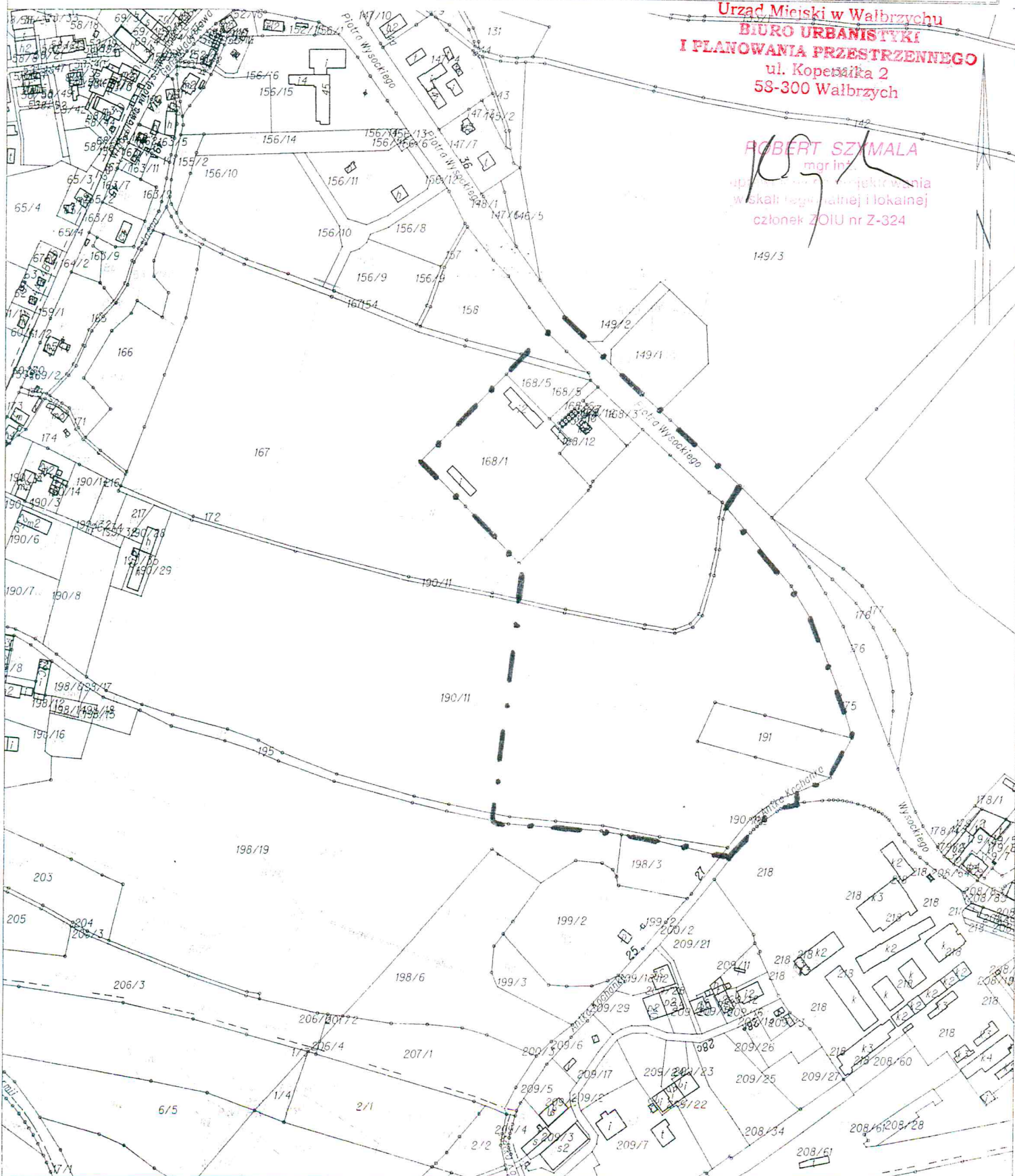
Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Wysockiego w Wałbrzychu

Załącznik graficzny nr 2

- mapa ewidencyjna z naniesionym przebiegiem granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (skala 1:5000)

Urząd Miejski w Wałbrzychu
BIURO URBANISTYKI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ul. Kopernika 2
58-300 Wałbrzych

ROBERT SZYMALA
mgr inż.
uprawnienia projektowania
w skali regionalnej i lokalnej
członek ZOUI nr Z-324



..... dn. 2013-07-23
Sporządził(a): Marta Jaroszevska

