

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

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Świętego
Józefa w Wałbrzychu.

Sporządziła
J. Jankowska
Marta

Urząd Miejski w Wałbrzychu
Biuro Urbanistyki i Planowania Przestrzennego
ul. Kopernika 2
59-300 Wałbrzych

Wałbrzych 2014 r.

ROBERT SZYMALA
mgr inż.
uprawniony do wykonywania
w skali regionalnej i wojewódzkiej
członek ZOPU nr 2-124

Zatwierdził

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) ustalenia Studium i informacja o stopniu zgodności
 - 2) ustalenia wynikające z przepisów szczególnych.
- 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 Świętego Józefa w Wąbrzychu wyznacza od strony północnej ulica 1-go Maja, od strony południowo-wschodniej bocznicą kolejową (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3). Powierzchnia terenu objętego przystąpieniem zajmuje ok 19 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 Świętego Józefa - Kosteckiego w Wąbrzychu zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/232/12 z dnia 29 marca 2012 opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 lipca 2012 r. pod poz. 2629.

2. Stan prawny i stopień zgodności ze Studium.

1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzycha.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzycha zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/154/99 Rady Miejskiej Wąbrzycha z dnia 30 czerwca 1999 roku i zmienionym Uchwałą Nr XII/142/03 Rady Miejskiej Wąbrzycha z dnia 10 lipca 2003 roku, Nr XXIII/197/08 Rady Miejskiej Wąbrzycha z dnia 28 marca 2008 roku, Nr XXI/180/11 Rady Miejskiej Wąbrzycha z dnia 28 listopada 2011 roku teren objęty niniejszą uchwałą położony jest w jednostce urbanistycznej „J” – Sobiecin. Jednostka ta to obszar wielofunkcyjny, którego funkcję podstawową stanowią zabudowa przemysłowa oraz zabudowa mieszkaniowa uzupełniane przez teren leśny i tereny zdegradowane. Określając kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta „Studium...” wskazuje na działania restrukturyzacyjne, rehabilitacyjne oraz rekultywacyjne. Teren proponowany do objęcia przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego obejmuje rejon obszarów oznaczonych w w/w Studium (...):

- symbolem J 3.7., dla którego uwarunkowania rozwoju stanowi zabudowa mieszkaniowa. Zabudowa usługowa i usługowo-produkcyjna. Kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazują, iż zabudowa mieszkaniowa i usługowa kwalifikowane są do działań rehabilitacyjnych;
- symbolem J 3.6 i J 3.5., dla których uwarunkowania rozwoju stanowią tereny częściowo zdegradowane a w części nieużytkowane, a kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazują na wprowadzenie wymaganych działań restrukturyzacyjnych i rehabilitacyjnych z możliwością wprowadzenia funkcji usługowo - produkcyjnej.

Dodatkowo zmiana Studium (...) z roku 2008 wprowadza na obszarach J 3.5 i J 3.6 możliwość lokalizacji pozostałych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH) o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m².

2) Ustalenia wynikające z przepisów szczególnych

W sąsiedztwie terenu proponowanego do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zlokalizowany jest zabytkowy park miejski i zespół zabytkowej zabudowy przemysłowej Zakładu Koksowniczego „Victoria” oraz obszar Natura 2000: Sudety Wąbrzysko-Kamienogórskie (dyrektywa „ptasia”)

Proponowane przeznaczenie terenu objętego projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Świętego Józefa w Wąbrzychu będzie zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzycha.

3. Zagospodarowanie obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia projektu planu.

Obszar objęty projektem uchwały jest terenem wielofunkcyjnym w części o charakterze pokopalnianym. Na południu obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu zlokalizowane są tereny poprzemysłowe, w części niezagospodarowane. Północno-wschodni fragment

Urząd Miejski w Wałbrzychu
Biurowiec Miejski
ul. Rynek 1
55-800 Wałbrzych

ROBERT SZYMALA
mgr inż.
uprawniony do projektowania
w skali regionalnej i lokalnej
ozdoność ZOfi i ZOfi

- 1) fragment rysunku "Studium..." - Problematyka realizacyjna - z nanieśionym przebiegiem granic przystąpienia
- 2) mapa ewidencyjna z nanieśionym przebiegiem granic przystąpienia
- 3) mapa topograficzna z nanieśionym przebiegiem granic przystąpienia

8. Załączniki.

Kierując się zapisami "Studium..." należy jednoznacznie stwierdzić, że analizowany teren wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na wskazane działania rehabilitacyjne i rewitalizacyjne terenów pokopalnianych, do których jest kwalifikowany. Tym bardziej, że w granicach tego obszaru znajdują się tereny zarówno mieszkalniowe jak i przemysłowe. Konflikt przestrzenny i funkcjonalny tych sposobów zagospodarowania powoduje konieczność uregulowania zapisów dotyczących możliwości użytkowania przedmiotowego obszaru, które powinny zakładać pełnienie funkcji izolacyjnej lub przynajmniej łagodzącej niekorzystne zjawiska przestrzenne.

Przebiegając do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego jest również konieczność określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Sobiecin wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 31.05.1978 r. pod numerem 715/696/Wł oraz zabezpieczenie przedmiotowego terenu przed niewłaściwym zagospodarowaniem.

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

7. Wnioski końcowe.

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

W ramach dalszych prac nad projektem planu niezbędną 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.

6. Niezbędny zakres prac planistycznych.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Świętego Józefa 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.

5. Materiały geodezyjne.

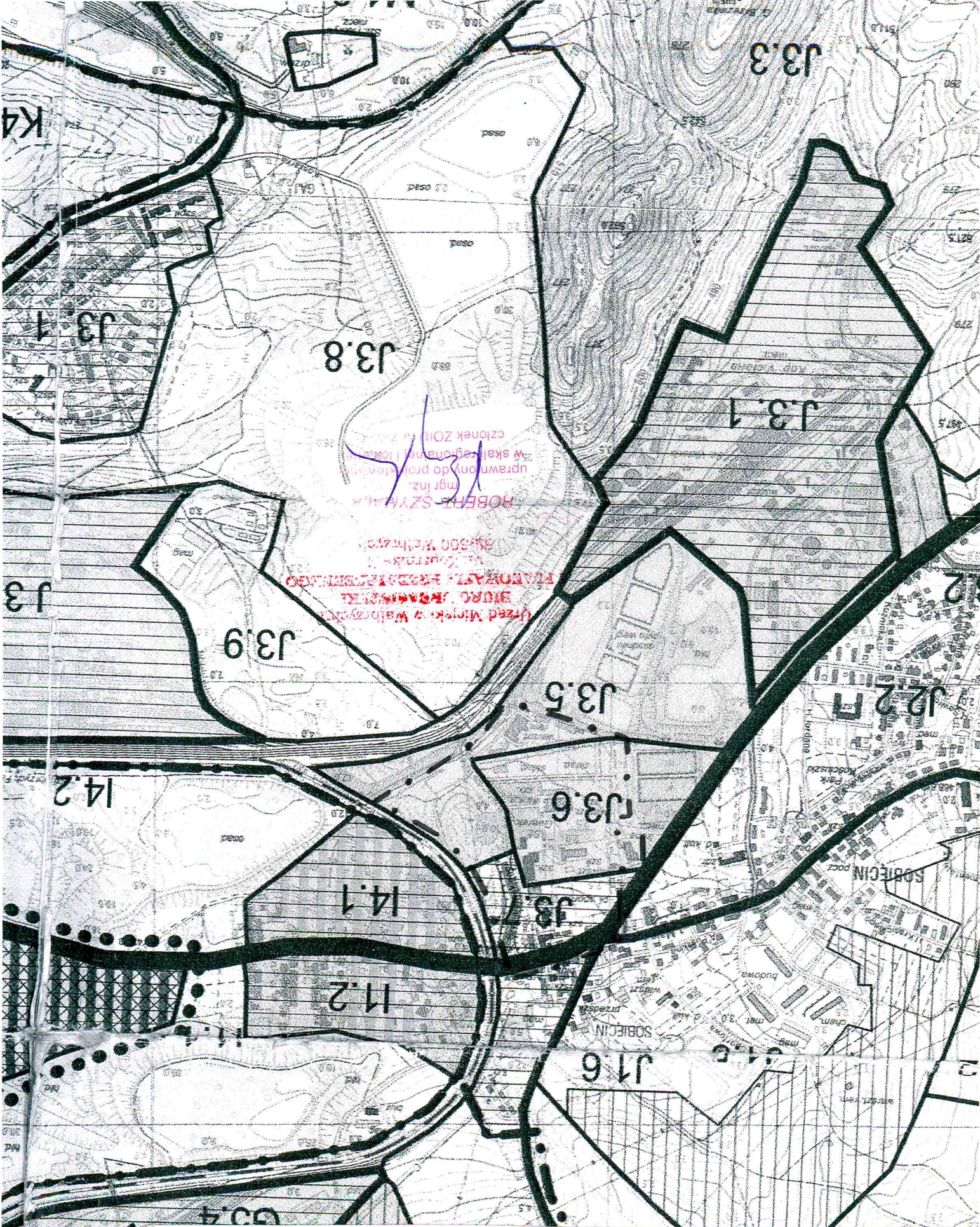
Dużą część przedmiotowego terenu stanowią grunty gminne. Bezpośrednio przy granicy analizowanego obszaru znajdują się grunty należące do Wałbrzyskich Zakładów Koksowniczych "Victoria" S. A., które nie są objęte projektem uchwały o przystąpieniu. Na etapie sporządzenia projektu planu wykonana zostanie szczegółowa analiza struktury własności terenu ze szczególnym uwzględnieniem terenów wymagających zabezpieczenia pod inwestycje celu publicznego.

4. Struktura własności.

Przedmiotowego terenu pełni funkcję mieszkaniową. W granicach wyznaczonych projektem uchwały zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa i Gimnazjum oraz Kościół paraf. p.w. św. Józefa Oblubieńca NMP wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 4 maja 1990 roku pod numerem A/1956/1303/Mł.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Świętego Józefa 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 Świętego Józefa w Wąbrzychu
Załącznik graficzny nr 3
- mapa topograficzna z naniesionym przebiegiem granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (skala 1:10000)



ROBERT SZYMALA
mgr inż.

uprawniony do projektowania w skali regionalnej i lokalnej

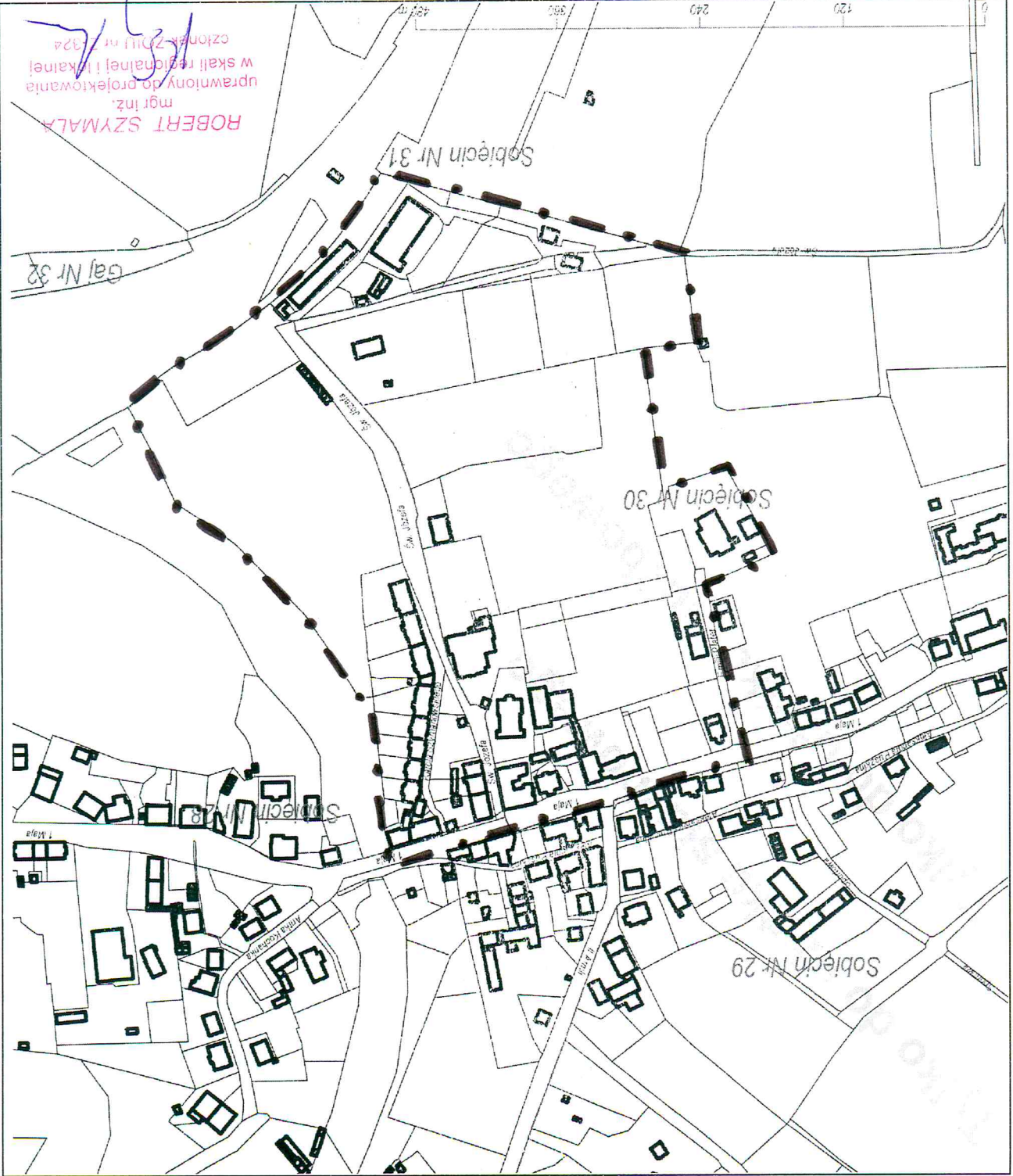
członek ZPiL nr 2-324

Urząd Miejski w Wąbrzychu

BIURO ARCHITEKTURALNE

ul. Dąbrowska 2
58-300 Wąbrzych

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ulicy Świętego Józefa w Wałbrzychu
Załącznik graficzny nr 2
- mapa ewidencyjna z naniesionym przebiegiem granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (skala 1:5000)



* - wydruk odpowiada skali pod warunkiem ustawienia poprawnej konfiguracji drukarki.
Rozdzielczość obrazu: 216dpi (0.12mm/px)
Mapa jest graficznym raportem z bazy danych WebEWD. Wydruk nie jest wierną kopią mapy zasadniczej i ma charakter wyłącznie informacyjny.
Pozyskania informacji o przesłaniu:

Urząd Miejski w Wałbrzychu
Wydział Inżynierii i Gospodarki
Uprządkowania i Inżynierii
ul. Topolowa 17
58-506 Wałbrzych