

## Uzasadnienie do uchwały

### **sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - w rejonie ulic Uczniowskiej i Stacyjnej w Wałbrzychu**

#### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 Z z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - w rejonie ulic Uczniowskiej i Stacyjnej w Wałbrzychu, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr III/28/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - w rejonie ulic Uczniowskiej i Stacyjnej w Wałbrzychu, zwanego dalej „projektem planu miejscowego.”

„Projekt planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego powyższe nie występują. Ponadto plan nie zawiera wskazanych poniżej elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 5) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej,

linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 9) granic terenów zamkniętych i stref terenów zamkniętych;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1, będący integralną częścią zmiany miejscowego planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha przyjętego uchwałą Nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27czerwca r., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, nie naruszają ustaleń Studium.

## 2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez sformułowanie zapisów odnoszących się do lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie oddziaływać na środowisko. Projekt planu reguluje także m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie

powierzchni biologicznie czynnych. Określono również zasady gospodarowania odpadami. Ustalono zasady stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz ich strefę ochronną;

- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także ustalono w § 9 oraz § 12 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej;
- 7) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Nadodarszańskiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez wyznaczenie w planie terenów drogi publicznej w celu zapewnienia obsługi terenów i ciągłości oraz spójności systemu komunikacji;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie budowy nowych oraz rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 1.03.2019 r. ogłoszenie w prasie oraz na stronie internetowej <http://bip.um.walbrzych.pl/artykuly/1928/mpzp-uczniowska-stacyjna>, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie, nie został złożony żaden wniosek. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa, przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone w dniu 2 września 2019 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 10 września 2019 r. do dnia 1 października 2019 r. Dnia 19 września r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań

przyjętych w projekcie planu miejscowego. Termin składania wniosków i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczono na 15 października 2019 r.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych– zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z dyskusji publicznej, o której mowa w art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostanie sporządzony protokół. Natomiast cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności– zostały spełnione poprzez zapisy w § 8 projektu planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków, a później także uwag do projektu planu miejscowego oraz przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru

gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Uchwałą Nr LXVII/686/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, Rada Miejska Wałbrzycha przyjęła przygotowaną przez Prezydenta „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”.

W przedmiotowym dokumencie wskazano, iż obowiązujący na obszarze opracowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Uczniowskiej - II etap WSSE należałoby zaktualizować i dostosować do obecnie obowiązujących standardów planistycznych. Tym samym, uchwalenie przedłożonego projektu planu miejscowego wypełnia zlecenia zawarte w Analizie.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu planu wynika, że jego realizacja wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie Miasto Wałbrzych w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Zgodnie z przyjętymi założeniami niniejszej prognozy, w okresie 10 prognozowanych lat nie przewiduje się wydatków środków pieniężnych związanych z realizacją ustaleń aktualnie sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast wpływy z tytułu podatku od gruntu, podatku od budynków, tzw. renty planistycznej, opłat cywilnoprawnych uplasują się w wysokości nieco ponad 16 549 000zł. W wyniku bilansu wpływów i wydatków otrzymujemy bilans wynoszący niecałe 16 550 000zł. Natomiast wartość NPV (wartość bieżąca netto) to niecałe 15 078 000zł.

Do korzyści wynikających z uchwalenia aktualnie sporządzanego projektu planu miejscowego należy zaliczyć również określenie ram prawnych określających granice zagospodarowania terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Ład przestrzenny wprowadzony poprzez rozwiązania zawarte w projekcie planu będzie pozytywnie oddziaływać po okresie objętym prognozą.

Powyższe pozwala stwierdzić, iż poniesione przez Miasto prace związane z realizacją planu przyczynią się do tego, że na analizowanym obszarze w przyszłości powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu gminy stałym źródłem wpływów z tytułu podatków.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 1 marca 2019 r. Prezydent Miasta ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 22 marca 2019 r. Jednocześnie

do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynął żaden wniosek „indywidualny”, natomiast wpłynęło 9 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu uzyskał wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 2 września 2019 r. Prezydent Miasta Wałbrzych ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent Miasta informował o:

- 1) terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 września 2019 r. do 1 października 2019 r.;
- 2) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zaplanowanej na dzień 19 września 2019 r.;
- 3) nieprzekraczalnym terminie składania uwag, ustalonym na 15 października 2019 r.;
- 4) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko na piśmie, a także za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne: opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP.

W wyniku czynności wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie składania uwag, wpłynęło ..... uwag. Uwagi te zostały .....

W związku z powyższym projekt planu miejscowego został przedłożony do uchwalenia.

## 6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w północnej części miasta, na pograniczu dwóch obrębów ewidencyjnych: Szczawienko nr 3 oraz Poniatów nr 8. Granica opracowania przebiega: od północy wzdłuż południowej granicy działki ul. Stacyjnej, od wschodu wzdłuż wschodniej granicy ul. Uczniowskiej, włączając ulicę do opracowania. Od południa granica przebiega wzdłuż południowej granicy ul. M. Jachimowicza, a następnie przecina tereny przemysłowe należące do Toyota Motor Manufacturing Poland Sp. z o.o. i

Faurecia - Recliners&Frames. Wschodnią granicę opracowania stanowią tereny zieleni wzdłuż linii kolejowej Nr 274.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 86 ha. Zlokalizowany jest w Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej (WSSE) i jest już częściowo zainwestowany. Tereny przemysłowe zajmują 32,38 ha powierzchni objętej planem, tereny infrastruktury technicznej 8,55 ha, drogi 4,83 ha a tereny mieszkaniowe zaledwie 0,02 ha. Pozostałą część terenu zajmuje zieleń nieurządzona (21,61 ha) i lasy (18,53 ha).

W planie wskazano osiem przeznaczeń terenu: **P** -tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, **Z** - teren zieleni, **ZL** - tereny lasów; **KD-G** - teren drogi publicznej klasy głównej, **KD-Z** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej; **KD-L** - teren drogi publicznej klasy lokalnej, **IT-E** - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, **IT-O** - teren infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami.

Plan wypełnia dyspozycje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zawierają rozwiązania mające na celu ograniczenia negatywnego oddziaływania potencjalnych inwestycji na tym terenie. Plan dopuszcza realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

#### 7. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Prezydent Miasta Wałbrzycha