

**BURMISTRZ MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ**

## **OCENA AKTUALNOŚCI**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ  
I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
SPORZĄDZONYCH PO UCHWALENIU „STUDIUM ...”**

Piława Górna, lipiec 2007 r. - marzec 2008 r.

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:**

### **A. CZĘŚĆ TEKSTOWA - SPIS TREŚCI:**

#### **I. INFORMACJE OGÓLNE:**

1. Podstawa prawna opracowania
2. Podstawa formalna opracowania
3. Autorzy opracowania
4. Przyjęta metoda pracy przy sporządzaniu opracowania oraz wykorzystane materiały wejściowe
5. Ocena postępów prac planistycznych w latach 1998 -2007
6. Ocena ruchu budowlanego na obszarze miasta w latach 2006 - 2007
7. Ocena wniosków zgłoszonych do "oceny aktualności ..."

#### **II. ANALIZA AKTUALNOŚCI "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWA GÓRNA".**

1. Uwarunkowania prawne
2. Podstawowe ustalenia "studium ..."
3. Ocena aktualności uwarunkowań rozwojowych miasta określonych w "studium ..."
4. Ocena aktualności kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta określonych w "studium ..."
5. Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń "studium ...".

#### **III. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SPORZĄDZONYCH PO UCHWALENIU "STUDIUM ...":**

1. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego projektowanej linii elektroenergetycznej WN 400 kV i przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej WN 220 kV na WN 400 kV na kierunku Dobrzeń - Świebodzice.
2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna - obręb "Kośmin".
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna - strefa "Piława Zachodnia".
4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna - obszar zespołu mieszkaniowego "Braci Morawskich".
5. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej:
  - 5.1. nr 1 - obszar rolno - leśny miasta
  - 5.2. nr 2 - I Południe - rejon ul. Młynarskiej
  - 5.3. nr 3 - I Południe - rejon ul. A. Struga
  - 5.4. nr 4 - II Północ - rejon ul. H. Sienkiewicza
  - 5.5. nr 5 - II Północ - rejon ul. H. Sienkiewicza i ul. Lipowej
  - 5.6. nr 6 - III Kośmin - rejon ul. Lipowej i ul. B. Chrobrego
  - 5.7. nr 7 - III Kosmin - rejon dworca kolejowego PKP
  - 5.8. nr 8 - III Kosmin - rejon ul. Kościńskiej
  - 5.9. nr 9 - IV Kopanica - dzielnica centrum
  - 5.10. nr 10 - IV Kopanica - rejon ul. B. Chrobrego i ul. S. Okrzei
  - 5.11. nr 11 - IV Kopanica - rejon ul. Ząbkowickiej
6. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przewidzianego pod eksploatację złoża migmatytu i amfibolitu "Piława Górna" wraz z urządzeniami

towarzyszącymi.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy administracyjno - usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową przy ul. Piastowskiej.
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. B. Chrobrego
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej przy ul. B. Chrobrego 21
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Piławie Górnej (Piława - droga).

#### **IV. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA, W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ PLANÓW MIEJSCOWYCH - PODSUMOWANIE I WNIOSKI.**

#### **V. WIELOLETNI PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH.**

#### **B. DOKUMENTACJA FORMALNO - PRAWNA**

#### **C. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

#### **D. MATERIAŁY KARTOGRAFICZNE:**

- 1-10. Ocena stopnia realizacji i aktualności ustaleń sporządzonych planów miejscowych.
11. Ocena aktualności uwarunkowań rozwojowych miasta określonych w "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej.
12. Ocena aktualności kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, określonych w "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej".
13. Mapa syntezy "Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych po uchwaleniu studium" - Wieloletni program prac planistycznych.

## A. CZĘŚĆ TEKSTOWA

### I. INFORMACJE OGÓLNE:

#### 1. Podstawa prawna opracowania:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- uchwała nr 39/VI/2007 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia oceny aktualności „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych po uchwaleniu „studium ...”.

#### 2. Podstawa formalna opracowania:

- umowa o dzieło nr 3/2006 z dnia 26 kwietnia 2007 r. zawarta pomiędzy Gminą Piława Górna a Biurem Planowania Przestrzennego s.c. w Kłodzku.

#### 3. Autorzy opracowania:

Biuro Planowania Przestrzennego s.c. w Kłodzku Barbara Kaczmarek i Jadwiga Kujda  
z siedzibą: 57-300 Kłodzko ul. T. Kościuszki 8a/4

#### **4. Przyjęta metoda pracy przy sporządzaniu opracowania oraz wykorzystane materiały wejściowe.**

Przedmiotem opracowania jest ocena aktualności uchwalonych przez Radę Miejską w Piławie Górnej w latach 1998 - 2007 dokumentów planistycznych, a mianowicie:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna,
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania jest sformułowanie wniosków dotyczących aktualności powyższych dokumentów planistycznych, w aspekcie zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta, jak również aktualnie obowiązujących unormowań prawnych. Na tej podstawie, w uzgodnieniu z władzami miasta, sprecyzowano projekt wieloletniego programu prac planistycznych, niezbędnego do wykonania.

Przy sporządzaniu "oceny aktualności ..." oparto się na:

- szczegółowej bezpośredniej inwentaryzacji urbanistycznej obszaru miasta w aspekcie oceny istniejącego stanu zainwestowania; zwracając szczególną uwagę na nowe realizacje budowlane i infrastrukturalne,
- analizie uwarunkowań rozwojowych i podstawowych ustaleń funkcjonalno - przestrzennych "studium ...",
- analizie dyspozycji funkcjonalno - przestrzennych obowiązujących planów miejscowych; sporządzonych po uchwaleniu "studium ...",
- analizie wniosków zgłoszonych przez osoby fizyczne, dotyczące dokonania zmian w obowiązujących planach miejscowych,
- analizie ruchu budowlanego na obszarze miasta w latach 2006 - 2007, na podstawie rejestru wydanych pozwoleń na budowę oraz przeglądu tych inwestycji bezpośrednio w terenie,
- analizie wniosków zgłoszonych do opracowania przez organy administracji rządowej i samorządowej oraz wybrane instytucje; w odpowiedzi na pismo Burmistrza Miasta nr ZPD 7325/5/2007 z dnia 28 listopada 2007 r.,
- analizie sporządzanych aktualnie opracowań planistycznych; nieuchwalonych do 31 grudnia 2007 r. oraz innych prac studialnych.

Sporządzona "ocena aktualności ..." składa się z niniejszego opracowania tekstowego oraz zestawu niezbędnych, uzupełniających treść tekstu, materiałów kartograficznych. Dodatkowym uzupełnieniem opracowania jest dołączona do niego dokumentacja fotograficzna.

#### **5. Ocena postępów prac planistycznych w latach 1998 - 2007.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna zostało sporządzone w latach 1997 - 1998 i uchwalone uchwałą nr 239/98 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 16 czerwca 1998 r.

Przed uchwaleniem "studium ..." został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu stacji paliw płynnych przy ul. B. Chrobrego; uchwalony uchwałą nr

190/97 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z 3 listopada 1997 r. Przedmiotowa stacja paliw została zrealizowana. Inwestycja ta została w pełni usankcjonowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej; uchwalonym w 2003 r.

Zarówno "studium ..." jak i w/w plan miejscowy, zostały sporządzone zgodnie z wymogami obowiązującej wówczas ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy - Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139).

Po uchwaleniu "studium ..." sukcesywnie sporządzano i uchwalano następujące plany miejscowe; na podstawie wymogów w/w ustawy:

**w 1999 r.** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego projektowanej linii elektroenergetycznej WN 400 kV i przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej WN 220 kV na WN 400 kV na kierunku Dobrzeń - Świebodzice,

**w 2002 r.** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna  
- obręb "Kośmin",

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna  
- strefa "Piława Zachodnia",

**w 2003 r.** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna  
- obręb zespołu mieszkaniowego "Bracia Morawscy",

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej,

Przedmiotowy plan miejscowy miasta Piławy Górnej obejmuje w swych granicach prawie cały obszar miasta w jego granicach administracyjnych; z wyłączeniem terenów zawartych w granicach planów miejscowych sporządzonych wcześniej, planu miejscowego uchwalonego w 2004 r.; wymienionego poniżej, oraz niewielkich terenów rolno - leśnych położonych na południowo - zachodnim obrzeżu miasta. W planie miejscowym miasta Piławy Górnej obszar miasta podzielono na 11 jednostek strukturalnych. W konsekwencji tego podziału integralną częścią tekstu planu miejscowego jest 11 rysunków planu miejscowego, sporządzonych odrębnie dla każdej z jednostek strukturalnych.

Od tego czasu plany miejscowe sporządzano zgodnie z wymogami obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Wymienić tu należy:

**w 2004 r.** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przewidzianego pod eksploatację złoża migmatytu i amfibolitu "Piława Górna" wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

**w 2005 r.** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy administracyjno - usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową przy ul. Piastowskiej,

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej,

**w 2006 r.** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. B. Chrobrego,

**w 2007 r.** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej przy ul. B. Chrobrego 21.

Plany miejscowe uchwalone w latach 2005 - 2007 są jednostkowymi zmianami ustaleń funkcjonalno - przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej; uchwalonym w 2003 r.; za wyjątkiem planu miejscowego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Kościńskiej, który stanowi jednostkową zmianę uchwalonego w 2002 r. planu miejscowego miasta Piława Górna - obręb "Kośmin".

Wszystkie wyżej wyszczególnione plany miejscowe respektowały w pełni ustalenia funkcjonalno - przestrzenne, określone dla obszaru miasta w "studium ...". Do roku 2007 nie były dokonywane jednostkowe zmiany "studium ...".

Prace projektowe nad pierwszą jednostkową zmianą "studium ..." wszczęto w 2007 r. Dotyczy ona obustronnego pasa terenu wzdłuż linii kolejowej PKP; na odcinku od funkcjonującej kopalni migmatytu i amfibolitu "Piława Górna" po rejon dworca kolejowego. Przedmiotem tej zmiany "studium ..." jest przeznaczenie terenu rolnego pod inwestycje przemysłowo - usługowe związane z obsługą, produkcją oraz obróbką pozyskiwanego w kopalni materiału skalnego i stworzeniem dogodnych warunków dla jego transportu kolejowego i drogowego.

Równolegle do prac planistycznych dotyczących zmiany "studium ..." jest sporządzany projekt planu miejscowego dla potrzeb tego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

W podsumowaniu treści niniejszego podrozdziału należy stwierdzić, że uchwalone w latach 1999 - 2007 plany miejscowe, zapewniają miastu prawie pełne pokrycie planistyczne jego obszaru, za wyjątkiem części terenów rolno - leśnych położonych na jego południowo - zachodnim obrzeżu, gdzie zgodnie z ustaleniami "studium ..." nie przewiduje się projektowanego zainwestowania.

Materiałami li tylko archiwalnymi są opracowania planistyczne sporządzone w poprzednich dziesięcioleciach ubiegłego wieku. Dla celów tylko informacyjnych wymienić tu należy m.in.:

- plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna, sporządzony przez Wojewódzką Pracownię Urbanistyczną we Wrocławiu; uchwalony uchwałą nr 6/64 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej we Wrocławiu z dnia 11 stycznia 1964 r.,
- projekt miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna na okres perspektywiczny do roku 1990; sporządzony przez Biuro Planowania Przestrzennego we Wrocławiu w 1976 r.,
- studium komunikacyjne zespołu miast: Dzierżoniów - Bielawa - Pieszyce - Piława Górna; sporządzony przez Biuro Studiów i Projektów Komunikacji i Inżynierii Miejskiej we Wrocławiu w 1982 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej; uchwalony uchwałą nr 37/90 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 listopada 1990 r.,
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego dzielnicy śródmiejskiej w Piławie Górnej; uchwalony uchwałą nr 82/91 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 14 grudnia 1991 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego "złóże migmatytu i

amfibolitu Piława Górna; uchwalony uchwałą nr 97/96 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 12 lutego 1996 r.

## **6. Ocena ruchu budowlanego na obszarze miasta w latach 2006 - 2007.**

W latach 2006 - 2007 Starostwo Powiatowe w Dzierżonowie wydało osobom fizycznym i instytucjom łącznie 51 pozwoleń na budowę, których wykaz umieszczono na końcu niniejszego podrozdziału. Podejmowane przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczyły:

- budowy pojedynczych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w rejonie ulic: B. Chrobrego, Lipowej, Górnej, St. Staszica, Kościńskiej, Nowej, A. Mickiewicza, Leśnej, Limanowskiego; łącznie 13 obiektów budowlanych,
- rozbudowy bądź remontu istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- budowy obiektów usługowych, bądź adaptacji na ten cel budynków gospodarczych,
- budowy przychodni zdrowia "Familia" przy ul. Piastowskiej,
- budowy zespołu garażowego przy ul. Osiedlowej,
- modernizacja bądź budowa wewnętrznej instalacji gazowej w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych,
- budowa punktu dystrybucji i rozlewni gazu płynnego,
- rozbudowa stacji bazowej telefonii komórkowej przy ul. Piastowskiej 56,
- modernizacja sieci wodociągowej w obrębie pl. Powstańców Śląskich, ul. Budowlanych i ul. Tulipanowej,
- budowa stacji transformatorowej z siecią podłączeń przy ul. Lipowej,
- budowa sieci gazowej przy ul. osiedlowej i ul. St. Staszica.

W latach 2006 - 2007 nie zostały wydane żadne decyzje administracyjne o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym. Nie wydawane były również decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, jako że całość obszaru istniejącego i projektowanego zainwestowania miasta ma pokrycie planistyczne.



## **7. Ocena wniosków zgłoszonych do "oceny aktualności ...".**

Do "oceny aktualności ..." zostały zgłoszone wnioski Burmistrza Miasta i osób fizycznych, dotyczące proponowanych jednostkowych zmian ustaleń funkcjonalno - przestrzennych obowiązujących planów miejscowych. Wykaz tych wniosków, łącznie 42, zawarto na końcu niniejszego podrozdziału (tabela nr 2) oraz szczegółowo omówiono w rozdziale III, na etapie analizy aktualności poszczególnych planów miejscowych, sporządzonych po uchwaleniu "studium ...".

Wnioski Burmistrza Miasta dotyczyły głównie konieczności zmian ustaleń funkcjonalno - przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej, w obrębie wydzielonej w nim jednostki strukturalnej "dzielnica centrum" a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna - "zespół mieszkaniowy Bracia Morawscy". Wprowadzenie wnioskowanych zmian rozwiąże istotne dla miasta problemy związane z:

- budową hali sportowej wraz z pływalnią i zespołem boisk sportowych,
- realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji towarzyszącej zabudowie usługowej,
- koncentracji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach stanowiących własność komunalną.

Przedmiotem wniosków osób fizycznych są wyłącznie potrzeby w zakresie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bądź mieszkaniowo - usługowej w obrębie terenów przeznaczonych na inne cele; głównie usługowe lub rolnicze.

Łącznie złożonych zostało 42 wniosków, z czego

- 25 wniosków dotyczyło terenów położonych w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej (nr 5),
- 15 wniosków dotyczyło terenów położonych w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna - obszar zespołu mieszkaniowego Braci Morawskich (nr 4),
- 1 wniosek dotyczył terenu położonego w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. B. Chrobrego (nr 9).

Pełny wykaz wniosków zawarto w tabeli nr 2 umieszczonej na końcu podrozdziału. Z pełnej puli 42 zgłoszonych wniosków opiniuje się negatywnie 3 wnioski, uzasadniając to w sposób następujący:

- wniosek \*, dotyczący działki nr 559 obręb Południe; z uwagi na potrzebę utrzymania bez zmian przeznaczenia terenu pod projektowany parking samochodowy (*pozycja 22 w tabeli nr 2*).
- wniosek \*, dotyczący działki nr 546 obręb Kopanica; z uwagi na bezpośrednie zagrożenie powodziowe rzeki Piławy (*pozycja 40 w tabeli nr 2*),

- wniosek \*, dotyczący działki nr 34/2 obręb Kopanica; z uwagi na bezpośrednie zagrożenie powodziowe rzeki Piławy (pozycja 28 w tabeli nr 2).

Ewentualne uwzględnienie wniosków \* i \* jest możliwe po uzyskaniu zgody Dyrektora Generalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu na wprowadzenie projektowanej zabudowy na teren bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

Szersze omówienie nieuwzględnionych wniosków zawarto w rozdziale V, przy omawianiu wieloletniego programu prac planistycznych.

Uwzględnienie pozostałych wniosków nie wymaga zmiany "studium ...", lecz wprowadzenie stosownych zmian w obowiązujących planach miejscowych.

Burmistrz Miasta pismami nr ZPD 7325/3/2007 z dnia 24 października i nr ZPD 7325/5/2007 28 listopada 2007 r., wystąpił do instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania opracowań planistycznych z prośbą o przedłożenie programów i zamierzeń inwestycyjnych, bądź podjętych rozstrzygnięć, które w istotny sposób mogą wpłynąć na politykę przestrzenną prowadzoną na obszarze miasta. Uzyskano w ten sposób następujące odpowiedzi m.in.:

- Polskich Sieci Elektroenergetycznych - Zachód Sp. z o.o. w Poznaniu i Zespołu Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja SA we Wrocławiu - zamierzeń inwestycyjnych w zakresie modernizacji linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Świebodzice - Ząbkowice Śląskie,
- Burmistrza Miasta i Gminy Niemczy - tymczasowego statutu uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój,
- Starostwa Powiatowego w Dzierżoniowie - strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej z utworów proterozoicznych w Piławie Górnej,
- Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. we Wrocławiu - istniejącej sieci gazociągów przesyłowych podwyższonego średniego ciśnienia,
- Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu - terenów zagrożenia powodziowego rzeki Piławy.

Wykaz tych wniosków zawarto w tabeli nr 3, umieszczonej na końcu tego podrozdziału, zaś wnioski te szczegółowo omówiono w rozdziale II, podrozdział 5.

*Tabela nr 2 i nr 3*

## **II. ANALIZA AKTUALNOŚCI "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWA GŁÓRNA"**

### **1. Uwarunkowania prawne.**

"Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna" zostało sporządzone w latach 1997 - 1998 i uchwalone uchwałą nr 239/98 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 16 czerwca 1998 r.

Studium zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy - Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139). Zgodnie z art. 87 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

Do roku 2007 do "studium ..." nie zostały wprowadzone żadne zmiany.

W roku 2007, na podstawie uchwały nr 38/VI/2007 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 marca 2007 r. przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany ustaleń "studium ...", dla terenu położonego po obu stronach linii kolejowej PKP, na odcinku od kopalni migmatytu i amfibolitu po rejon dworca kolejowego PKP. Przedmiotowy teren przeznaczony jest pod inwestycje przemysłowo - składowe związane z obsługą produkcyjną oraz obróbką pozyskiwanego w kopalni surowca skalnego a także z jego transportem.

W stosunku do ustaleń "studium ..." wprowadza się częściowe zmiany do dyspozycji funkcjonalno - przestrzennych dla wydzielonych w "studium ..." jednostek przestrzennych: nr 2, nr 6, nr 9, nr 13 i nr 14 oraz dodatkowo wyodrębnia się jednostkę przestrzenną nr 31, usytuowaną w bezpośrednim sąsiedztwie kopalni migmatytu i amfibolitu.

## 2. Podstawowe ustalenia "studium ...".

W uwarunkowaniach rozwojowych określonych w "studium ..." dokonano oceny istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zagadnień:

- demograficznych,
- waloryzacji przestrzeni i jakości życia mieszkańców; część tekstową wzbogaca "mapa rozmieszczenia usług na obszarze zainwestowania miejskiego" oraz wykaz terenów i obiektów użyteczności publicznej,
- zatrudnienia i bezrobocia,
- rolnictwa,
- mieszkalnictwa,
- infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej,
- oceny lokalnych wartości i zasobów środowiska naturalnego, ze szczegółowym omówieniem:
  - zagadnień geologicznych, wraz z "mapą inwentaryzacji geologicznej",
  - zagadnień historycznych wraz z zasadami ochrony konserwatorskiej,
  - zagadnień powodziowych, wraz z "mapą zagrożeń powodziowych",
- zewnętrznych powiązań miasta, wraz z "mapą powiązania zewnętrzne miasta".

W tekście "studium ..." uwarunkowania rozwojowe podsumowuje diagnoza stanu istniejącego, sporządzona w formie tabeli, w której syntetycznie wypunktowano mocne i słabe strony miasta.

Całość wyszczególnionych powyższych zagadnień zobrazowano dodatkowo na planszy pt. "synteza uwarunkowań". Na planszy "synteza uwarunkowań" zawarty jest pełny zestaw treści, których zakres określa obowiązująca wówczas ustawa z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym. Wymienić tu przede wszystkim należy:

- całościowe potraktowanie zagadnień dotyczących wartości środowiska kulturowego i walorów krajobrazowych miasta,
- wskazanie terenów i obszarów górniczych a także obszarów prognostycznych złóż,
- wskazanie terenów poeksploatacyjnych; wymagających rekultywacji,
- wskazanie terenów stanowiących własność komunalną,
- określenie wówczas obowiązującego zasięgu strefy "C" ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój,
- pełną informację o istniejącym użytkowaniu terenów, położonych w obszarze zainwestowanie miejskiego wraz z hierarchizacją tego obszaru na właściwą strefę śródmiejską oraz strefy zainwestowania typu wiejskiego; z podaniem zalecanych kierunków rozwoju przestrzennych tych stref,
- całościowe zobrazowanie istniejącego układu komunikacji kolejowej i drogowej a także wyposażenia miasta w sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Na uwagę zasługuje dodatkowe uszczegółowienie powyższej problematyki poprzez określenie:

- zmeliorowanych użytków rolnych,
- zalecanych dolesień w obrębie użytków rolnych o małej wartości rolniczej,
- terenów zagrożenia powodziowego, w oparciu o dane z wylewu powodziowego w lipcu 1997 r,
- odcinków uregulowanego koryta rzeki Piławy,
- wododziału pomiędzy zlewnią Piławy i Ślęży,
- terenów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych.

Cześć "studium ..." dotycząca kierunków zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z obecną ustawą: tekst i rysunek studium) omawia w swej części tekstowej następujące zagadnienia:

- zasady kształtowania struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta dla jego poszczególnych dzielnic tj.: Piławy Zachodniej, Śródmieścia, Kośmina, Kopanicy; prawie w analogii do wyznaczonych obrębów geodezyjnych miasta,
- kierunki zagospodarowania w obrębie 30 wydzielonych na obszarze miasta jednostek przestrzennych,

- zasady kształtowania zabudowy,
- elementy środowiska kulturowego objęte ochroną prawną oraz ich wykorzystanie; w uwzględnieniu:
  - strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - strefy "B" ochrony konserwatorskiej,
  - strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego,
  - strefy "OW" obserwacji archeologicznej,
  - stanowisk zabytków archeologicznych,
  - zabytkowych obiektów architektonicznych i budownictwa; bez podziału na rejestr i ewidencję,
- elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną prawną oraz ich wykorzystanie; z uwzględnieniem:
  - chronionych użytków rolnych,
  - lasów,
  - złóż kopalin,
  - pomników przyrody żywej, których wykaz wymaga obecnie korekty zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 listopada 2006 r (Dz.U.W.D. nr 253 poz. 3768),
- odniesienia do rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- kierunki rozwoju infrastruktury technicznej
- kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w aspekcie problematyki objętej diagnozą zawartą w "uwarunkowaniach rozwojowych",
- obszary, dla których przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; tekst wzbogacony dodatkowo materiałem mapowym, gdzie określa się granicę przedmiotowych planów miejscowych, a mianowicie:
  - 1) teren przewidziany do eksploatacji udokumentowanego złoża migmatytu i emfibolitu "Piława Górna" (plan miejscowy został już sporządzony i uchwalony w 2004 r),
  - 2) teren górniczy udokumentowanego złoża sjenitu "Kośmin",
  - 3) teren nieudokumentowanego złoża kruszywa naturalnego i surowców ilastych ceramiki budowlanej w Kopanicy,
  - 4) teren dawnego założenia dworskiego z folwarkiem i parkiem podworskim przy ul. M. Sienkiewicza 96, objęty strefą "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 5) teren zespołu zabudowy kościoła parafialnego p.w. św. Marcina wraz z plebanią i cmentarzem przy ul. M. Sienkiewicza 32; objęty strefą "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 6) teren zespołu zabudowy mieszkaniowo - usługowej "Bracia Morawscy", objęty strefą "B" ochrony konserwatorskiej (plan miejscowy został już sporządzony i uchwalony w 2003 r),
  - 7) teren urządzeń i obiektów stacyjnych PKP, objęty strefą "B" ochrony konserwatorskiej wraz z sąsiadującą zabudową (teren włączony do planu miejscowego miasta Piławy Górnej, który został już sporządzony i uchwalony w 2003 r; w przedmiotowym planie miejscowym teren urządzeń i obiektów stacyjnych PKP został wyłączony z opracowania jako kolejowy teren zamknięty),
  - 8) teren zespołu dworskiego z folwarkiem przy u. B. Chrobrego (teren włączony do planu miejscowego m. Piławy Górnej, który został już sporządzony i uchwalony w 2003 r),
  - 9) pas terenu wzdłuż projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV i przewidzianej do przebudowy linii 220 kV na 400 kV na kierunku Dobrzeń - Świebodzice (plan miejscowy został już sporządzony i uchwalony w 1999 r),
  - 10) nowe tereny mieszkaniowe w dzielnicy śródmiejskiej (teren włączony do planu miejscowego m. Piławy Górnej, który został już sporządzony i uchwalony w 2003 r),
  - 11) istniejące zespoły urbanistyczne z zabudową uzupełniającą w dzielnicy śródmiejskiej (teren włączony do planu miejscowego m. Piławy Górnej, który został już sporządzony i uchwalony w 2003 r),
  - 12) teren strefy przemysłowej w rejonie ul. Lipowej i ul. B. Chrobrego (teren włączony do planu miejscowego mm. Piławy Górnej, który został już sporządzony i uchwalony w 2003 r),
  - 13) rehabilitacja terenu z wyznaczeniem stref inwestowania w dzielnicy Piława Zachodnia (plan

miejscowy został już sporządzony i uchwalony w 2002 r),  
14) teren stacji paliw przy ul. B. Chrobrego (inwestycja ta została zrealizowana w oparciu o ustalenia planu miejscowego sporządzonego przed uchwaleniem "studium ...").

Rysunek "studium ..." została sporządzony w formie planszy decyzyjnej pt. "kierunki zagospodarowania przestrzennego". Odzwierciedla on treści zawarte w tekście "studium ..." wskazując:

- układ struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta,
- obszary objęte ochroną prawną w aspekcie: środowiskowym, dziedzictwa kulturowego i prawa miejscowego; w tym obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary o lokalnych wartościach miejscowego środowiska,
- obszary wyłączone z zainwestowania ze względu na: warunki fizjograficzne, zagrożenia powodziowe oraz z uwagi na inne uwarunkowania,
- obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- kierunkowy układ ponadlokalnego układu komunikacji kolejowej i drogowej (układ ten wymaga częściowej korekty z uwagi na wprowadzone zmiany w klasyfikacji dróg),
- obszary wskazane do dalszych działań planistycznych.

### **3. Ocena aktualności uwarunkowań rozwojowych miasta określonych w "studium ..."**

Uwarunkowania rozwojowe określone w "studium ..." wymagają uzupełnień i aktualizacji w dostosowaniu do wymogów obowiązujące obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 10 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy aktualizacja uwarunkowań rozwojowych miasta winna uwzględniać przede wszystkim zaistniałe od 1998 r. zmiany i nowe uwarunkowania dotyczące:

- *dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,*
- *stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.,*
- *stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,*
- *stanu dziedzictwa kulturowego i zabytkowego oraz dóbr kultury współczesnej,*
- *warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,*
- *zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i jej mienia,*
- *potrzeb i możliwości rozwoju gminy,*
- *stanu prawnego gruntów,*
- *występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,*
- *występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,*
- *występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.*
- *występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,*
- *stanów systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,*
- *zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.*

Całościowe zagadnienia określone powyżej a dotyczące środowiska, przyrody, wartości krajobrazowych oraz warunków życia i zdrowia mieszkańców winny być przedmiotem sporządzonego wyprzedzająco dla potrzeb "studium ..." **opracowania ekofizjograficznego podstawowego**, zgodnie z wymogiem art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony

środowiska (jednolity tekst ustawy - Dz. U. z 2006 r. nr 129, poz. 902 z późn. zm.) i stosownego rozporządzenia wykonawczego Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. (Dz. U z 2002 r. nr 155, poz. 1298).

Ponadto przy aktualizacji uwarunkowań rozwojowych, określonych w obowiązującym "studium ...", należy uwzględnić zmiany innych przepisów prawnych na przestrzeni lat 1998 - 2007 a także podjęte w tym okresie decyzje i rozstrzygnięcia organów i instytucji opiniujących i uzgadniających studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz złożone przez nich wnioski.

Uwarunkowania rozwojowe określone dla miasta w "studium ..." są aktualne w zakresie dotyczącym:

- sieci hydrograficznej miasta,
- obszarów gruntów zmeliorowanych,
- stref ochrony konserwatorskiej: "A", "B", "K",
- obiektów architektury i budownictwa wpisanych do rejestru zabytków,
- zespołów przyrodniczo - krajobrazowych i zabytkowych, przewidzianych do zachowania,
- stanowisk zabytków archeologicznych,
- obszarów i zespołów o wyróżniających się walorach krajobrazowych,
- terenów poeksploatacyjnych wymagających rekultywacji,
- istniejących lasów,
- terenów mało przydatnych rolniczo przeznaczonych do zalesienia,
- obszarów prognostycznych złóż,
- przesyłowych sieci elektroenergetycznych,
- rozdzielni energetycznych,
- ważniejszych studni wierconych wód przeznaczonych do spożycia,
- rozdzielni gazu,
- istniejącej, komunalnej oczyszczalni ścieków,
- uregulowanych odcinków koryta rzeki Piławy,
- granicy zlewni rzeki Piławy i Słęzy,
- zasięgu strefy śródmiejskiej,
- obszarów zainwestowania miejskiego,
- trasy istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej WN 220 kV przewidzianej do przebudowy na 400 kV.

Uwarunkowania rozwojowe określone dla miasta w "studium ..." wymagają aktualizacji i uzupełnień w zakresie dotyczącym:

- aktualnej struktury własnościowej terenu; w tym gruntów stanowiących własność komunalną,
- lokalizacji pomników przyrody ożywionej, zgodnie z ustaleniami rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 listopada 2006 r.,
- granicy strefy "C" ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój, zgodnie z tymczasowym statutem uzdrowiska, uchwalonym w 2007 r.,
- granicy konserwatorskiej strefy "OW" obserwacji archeologicznej,
- obiektów architektury i budownictwa ujętych w ewidencji zabytków,
- terenów bezpośredniego zagrożenia powodziowego rzeki Piławy, zgodnie ze "studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy dla obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią - rzeka Piława"; sporządzonym w 2007 r.,
- obszarów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych, na podstawie sporządzonego odrębnie dla potrzeb zmiany "studium ..." 'opracowania ekofizjograficznego podstawowego',
- terenu górniczego złoża migmatytu i amfibolitu "Piława Górna", zgodnie z aktualną decyzją koncesyjną,
- obszaru górniczego złoża migmatytu i amfibolitu "Piława Górna", zgodnie z aktualną decyzją koncesyjną,
- zmian kategorii układu drogowego i kolejowego, zgodnie z aktualnymi przepisami; przy

- uwzględnieniu koncepcji przebudowy drogi wojewódzkiej nr 382 i powiązań drogowo - kolejowych kopalni migmatytu i amfibolitu ze stacją kolejową PKP,
- zmiany układu komunikacyjnego obsługującego kopalnię sjenitu, funkcjonującej przy granicy dzielnicy Kośmin, celem wyeliminowania uciążliwego dla mieszkańców tej dzielnicy ciężkiego transportu samochodowego prowadzącego do i z kopalni,
  - trasy przesyłowych gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia DN250 i DN100 1,6 MPa,
  - trasy projektowanych przesyłowych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie ze złożonym wnioskiem EnergiaPro Wałbrzych,
  - strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej z utworów proterozoicznych, ustanowionej w 2006 r.

Powyższą treść tego podrozdziału ilustruje stosowny materiał kartograficzny (nr 11).

#### **4. Ocena aktualności kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w "studium ...".**

Uchwalone w 1998 r. "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna" jest do tej pory podstawową wykładnią dla władz samorządowych w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze miasta. Jego uchwalenie było podstawą do sporządzenia w latach 1999 - 2007 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów na obszarze istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego. W tej kwestii władze samorządowe nie ograniczały swych działań do konkretnych wskazań "studium ..." do dalszych działań planistycznych lecz znacznie je poszerzały m.in. o dzielnicę Kośmin i Piławę Zachodnią. W efekcie już w 2004 r. prawie całość obszaru miasta posiadała plany miejscowe, za wyjątkiem obszaru rolno - leśnego położonego w południowo - zachodniej części miasta. Plany miejscowe sporządzone w latach następnych (2005 - 2007) to jedynie jednostkowe zmiany ustaleń planów uchwalonych uprzednio.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta przyjęte w "studium ..." były konstruowane w oparciu o wówczas aktualne uwarunkowania rozwojowe, które na przestrzeni ubiegłego dziesięciolecia w części się zdeaktualizowały, co wykazuje treść poprzedniego podrozdziału; ale także o nieobowiązującą już *ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*. Od czasu obowiązywania nowej ustawy z *dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.)* zmienił się również zakres wymagany ustaleń "studium ..." w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie w "studium ..." zgodnie z *art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.)* należy określić:

- *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,*
- *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,*
- *obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowiska,*
- *obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,*
- *kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,*
- *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,*
- *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa,*
- *obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także rozmieszczenia obiektów*



- handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej,*
- *obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,*
- *kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,*
- *obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,*
- *obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,*
- *obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej,*
- *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,*
- *granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,*
- *inne tereny problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.*

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych po uchwaleniu "studium ...", generalnie respektują określone w nim kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Nieliczne, małe odstępstwa w tym względzie wynikają z uwzględnienia w planach miejscowych wniosków mieszkańców i władz samorządowych oraz aktualnych decyzji i rozstrzygnięć organów administracji szczebla wojewódzkiego; zgłaszanych w procedurze formalno - prawnej tych opracowań. Należy również stwierdzić, że ustalenia "studium ..." były w tym względzie korzystnie nierygorystyczne, dopuszczając możliwość wprowadzenia nowej zabudowy poza terenami ścisłej jej koncentracji.

Wyznaczony w "studium ..." zasięg obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie został w zasadzie przekroczony. Ogólnopolskie zmiany zasad gospodarki rolnej zdezaktualizowały ustalenia "studium ..." dotyczące koncentracji w dzielnicy Kopanica (jednostka przestrzenna 28) usług obsługi rolnictwa. To ustalenie "studium ..." nie zostało wprowadzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej, uchwalonego w 2003 r. Wskazano natomiast w tej dzielnicy (jednostki przestrzenne nr 29 i nr 30) tereny zagospodarowania rekreacyjnego nad rzeką Słężą, zgodnie z wnioskiem władz samorządowych.

Określony w "studium ..." słuszny program rozwoju gospodarki leśnej, został w części uwzględniony w planie miejscowym miasta, choć dotąd niezrealizowany.

Część wskazanych w "studium ..." dolesień, w północno - zachodniej części miasta, została włączona w teren górniczy złoża migmatytu i amfibolitu "Piława Górna". Zgodnie z aktualną decyzją koncesyjną zasięg obszaru i terenu górniczego tego złoża wydatnie się poszerzył w stosunku do ustaleń "studium ...", co zostało formalnie usankcjonowane w sporządzonym w 2004 r. planie miejscowym. Prowadzona obecnie intensywne eksploatacja tego złoża stworzyła konieczność poszerzenia zakładu przetwórczego i realizacji powiązań komunikacyjnych (drogowych i kolejowych) funkcjonującego kamieniołomu z ul. Kościńską, ul. B. Chrobrego i kolejową stacją przeładunkową. Powyższe przedsięwzięcie jest przedmiotem sporządzanej aktualnie zmiany "studium ...". Jest to inwestycja o szerokim programie, skutkująca dużymi implikacjami w strukturę funkcjonalno - przestrzenną miasta. Planowane m.in. połączenie drogowe prowadzone wzdłuż linii kolejowej PKP, wydatnie uatrakcyjni pod względem inwestycyjnym tereny rolnicze, położone na północnym obrzeżu istniejącego zainwestowania miasta, czego nie można było przewidzieć w 1998 r. na etapie sporządzania "studium ...".

Dla złoża sjenitu "Kośmin" wskazano w "studium ..." granice terenu górniczego, nierozstrzygnięto jednak istotnej dla mieszkańców dzielnicy "Kośmin" i całego miasta zasad bezkolizyjnej obsługi komunikacyjnej funkcjonującego tu kamieniołomu w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Obecnie natężony ciężki transport surowca z kamieniołomu odbywa się przy udziale ulic miasta, co znacząco pogarsza warunki życia mieszkańców. Rozwiązanie tego ważnego problemu staje się obecnie zadaniem priorytetowym.

Wyznaczono w "studium ..." strefę projektowanej zabudowy produkcyjno - usługowej przy ul. Kościńskiej, ul. Lipowej i ul. A. Struga. W planach miejscowych ujęto je w nieco szerszym wymiarze przestrzennym przy ul. Lipowej i ul. A. Struga. Całość tych dyspozycji funkcjonalno - przestrzennych "studium ..." nie została zrealizowana, natomiast obserwuje się intensywny rozwój tej funkcji w innych rejonach miasta; szczególnie w obrębie Piławy Zachodniej.

Wskazane w "studium ..." obszary zorganizowanej działalności w zakresie budownictwa mieszkaniowego są odwzorowane w planach miejscowych w znacznie szerszym zasięgu przestrzennym. W wielu przypadkach struktura własnościowa terenu uniemożliwia ich zabudowę, choć w mieście obserwuje się duże zapotrzebowanie na działki budowlane. Te dyspozycje "studium ..." i planów miejscowych wymagają weryfikacji, by w efekcie władze samorządowe mogły dysponować ofertą terenów budowlanych własności komunalnej. Należy tu również zwrócić uwagę na sztywne ustalenia planów miejscowych w zakresie podziału terenów projektowanej zabudowy na zabudowę ściśle mieszkaniową i usługową. Przy tych zapisach planów miejscowych nie ma możliwości budowy jednorodzinne go budynku mieszkalnego z usługami komercyjnymi, a ten rodzaj inwestycji jest aktualnie preferowany przez inwestorów.

W podsumowaniu treści niniejszego podrozdziału należy stwierdzić, że kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, określone w "studium ..." wymagają aktualizacji i zmiany. Od uchwalenia "studium ..." w 1998 r. minęło 10 lat, w ciągu których zdezaktualizowało się część jego dyspozycji funkcjonalno - przestrzennych, ze względu na:

- zmianę obowiązujących przepisów prawnych, w tym m.in. z zakresu planowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opiece nad zabytkami, lecznictwa uzdrowiskowego, dróg itp.,
- aktualnie obowiązujące decyzje i rozstrzygnięcia administracyjne szczebla wojewódzkiego, w tym m.in. dotyczące terenów bezpośredniego zagrożenia powodziowego, decyzje koncesyjne, decyzja o ustanowieniu strefy ochrony ujęć wód z poziomów proterozoicznych, pomników przyrody ożywionej itp.,
- zmiany w strukturze własności terenów w granicach administracyjnych miasta,
- aktualne trendy rozwojowe miasta, w tym m.in. wpływ na jego strukturę funkcjonalno - przestrzenną zamierzonej realizacji powiązań kolejowych i drogowych kamieniołomu migmatytu z kolejową stacją przeładunkową oraz ul. Kościńską i ul. B. Chrobrego.

## **5. Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń "studium ...".**

W sprawie zmiany ustaleń "studium ..." nie zostały zgłoszone żadne wnioski osób fizycznych. Burmistrz miasta Piława Górna, pismami nr ZPD/7325/3/2007 z dnia 28 października 2007 r. i nr ZPD 7325/5/2007 z dnia 28 listopada 2007 r. wystąpił do organów i instytucji opiniujących i uzgadniających opracowania planistyczne o przekazanie materiałów i danych dotyczących programów i zamierzeń inwestycyjnych, bądź podjętych rozstrzygnięć, które w istotny sposób decydować mogą o zmianie zasad kształtowania polityki przestrzennej na obszarze miasta.

Na powyższe pisma uzyskał odpowiedzi:

- Starostwa Powiatowego w Dzierżoniowie,
- Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz - System S.A. we Wrocławiu,
- Urzędu Miasta i Gminy w Niemczy,
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych - Zachód Sp. z o.o. w Poznaniu,
- Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja S.A.,
- Dolnośląskiego Operatora Dystrybucyjnego w Wałbrzychu,
- EnergiaPro w Wałbrzychu,

- Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu,
- Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Świdnicy,
- Wojewódzkiego Biura Urbanistycznego we Wrocławiu, w imieniu Zarządu Województwa Dolnośląskiego,
- Wojewody Dolnośląskiego,
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Wałbrzychu,
- Sudeckiego Oddziału Służby Granicznej w Kłodzku,
- Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

Treść zgłoszonych wniosków zestawiono w tabeli nr 3 (rozdział I, podrozdział 7). Całość zgłoszonych wniosków wymaga uwzględnienia w projekcie zmiany "studium ...".

### **III. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SPORZĄDZONYCH PO UCHWALENIU "STUDIUM ..."**

#### **1. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PROJEKTOWANEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN 400 kV I PRZEBUDOWY ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN 220 kV NA WN 400 kV NA KIERUNKU DOBRZEŃ – ŚWIEBODZICE.**

##### **Uwarunkowania prawne.**

Plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 64/XI/99 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 23 czerwca 1999 r. Sporządzono go zgodnie z wymogami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Zgodnie z art. 87 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) niniejszy plan miejscowy, jako uchwalony po dniu 1 stycznia 1995 r; zachowuje moc.

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Planem miejscowym objęto teren o powierzchni ca 30 ha. Został on sporządzony na wniosek Polskich Sieci Elektroenergetycznych – Zachód w Poznaniu tj. właściciela elektroenergetycznej sieci przesyłowej w związku z zamierzoną przebudową i rozbudową tej sieci na kierunku Dobrzeń – Świebodzice. Przedmiotem tego zamierzenia inwestycyjnego była budowa odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400 kV o długości 1,89 km oraz przebudowa odcinka istniejącej linii elektroenergetycznej WN 220 kV o długości 1,62 km na linię WN 400 kV. Trasa istniejącego odcinka linii WN 220 kV; przewidzianego do przebudowy, przecina północno – zachodni obszar rolniczy miasta, zaś dla linii projektowanej WN 400 kV wyznaczono trasę o prawie równoległym przebiegu w stosunku do trasy linii istniejącej WN 220 kV, oddaloną od niej ca 60 m. Dla obu linii elektroenergetycznych WN ustalono maksymalny zasięg znaczącego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi w pasie technologicznym o szerokości 80 m tj. po 40 m od osi każdej z linii w obu kierunkach.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Ustalenia planu miejscowego nie zostały zrealizowane.

Na etapie sporządzenia niniejszej “Oceny aktualności ...” Burmistrz Miasta Piławy Górnej wystąpił do właściciela elektroenergetycznej sieci przesyłowej tj. Polskich Sieci Elektroenergetycznych – Zachód w Poznaniu (pismo nr ZPD-7325/3/2007 z dnia 24 października 2007 r) o potwierdzenie aktualności powyższej omówionego przedsięwzięcia inwestycyjnego. W odpowiedzi Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Zachód (pismo nr DZ/ZR/MZ/11611/2007 z dnia 30 października 2007 r) przedstawiły aktualny obecnie zakres i program inwestycyjny, który zawiera w swej treści:

- rezygnację z planowanej budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400 kV na kierunku Dobrzeń – Świebodzice,
- przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220 kV, relacji Świebodzice – Ząbkowice Śląskie na linię WN 400 kV,
- ustanowienie dla przebudowanej linii WN ochronnego pasa technologicznego o szerokości 70 m tj.: po 35 m od osi linii w obu kierunkach.

Natomiast z uzyskanych informacji z Zespołu Elektrociepłowni Wrocławski Kogeneracja SA (pismo nr DH-HA/5935/2007 z dnia 31 października 2007 r) wynika, że przewidziana do przebudowy linia WN 220 kV na 400 kV relacji Świebodzice – Ząbkowice Śląskie będzie połączona ściśle z systemem projektowanych linii WN po realizacji Elektrowni Szczytowo – Pompowej w Młotach tj.:

- dwutorowej linii WN 400 kV relacji Młoty – Ząbkowice Śląskie (długość 50 km),
- jednotorowej linii WN 110 kV relacji Młoty – Kłodzko (długość 19,5 km),
- jednotorowej linii WN 110 kV relacji Młoty – Bystrzyca Kłodzka (długość 11 km),
- dwutorowej linii WN 110 kV relacji Kłodzko – Ząbkowice Śląskie (długość 24 km).

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Jako, że ustalenia planu miejscowego nie zostały zrealizowane, nie nastąpiły żadne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w tym rejonie miasta.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Zmiana programu inwestycyjnego Polskich Sieci Elektroenergetycznych – Zachód w Poznaniu w zakresie przebudowy elektroenergetycznej sieci przesyłowej na kierunku Świebodzice – Ząbkowice Śląskie sprawia, że ustalenia uchwalonego w 1999 r. planu miejscowego są obecnie w części nieaktualne. W tym aspekcie sprawy plan miejscowy wymaga aktualizacji. Dzięki temu część obszaru rolniczego miasta zostanie wyłączona z ochronnego pasa technologicznego oddziaływań linii, gdzie obowiązują nadal stosowne ograniczenia w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

Wnioski o zmianę ustaleń planu miejscowego nie zostały zgłoszone.

## **2. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWA GÓRNA – OBREĘB “KOŚMIN”.**

### **Uwarunkowania prawne.**

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Piławie Górnej: nr 94/XVII/99 z dnia 17 grudnia 1999 r. i nr 164/XXXII/01 z dnia 31 stycznia 2001 r. Plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 260/LII/2002 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 9 października 2002 r.; ogłoszony w Dz. U.W.D. z 2002 r. numer 248, poz. 3469.

Sporządzono go zgodnie z wymogami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Do planu miejscowego została wprowadzona w 2005 r. jednostkowa zmiana i dotyczyła ona terenu położonego przy ul. Kościńskiej (symbol terenu “4U”). Dla tego terenu sporządzono plan miejscowy terenu zabudowy jednorodzinnej nr 8, który został uchwalony uchwałą nr 187/XXXIII/2005 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2005 r. (Dz. U.W.D. z 31 maja 2005 r. nr 96, poz. 2109). Zgodnie z art. 87 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) niniejszy plan miejscowy, jako uchwalony po dniu 1 stycznia 1995 r.; zachowuje moc.

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Granicami planu miejscowego objęto obszar o powierzchni ca 32,6 ha; częściowo zabudowany, położony w dzielnicy Kośmin; w rejonie ulic: Wrocławskiej, Kościńskiej, Kosynierów, Lipowej, Ludowej, Łąkowej, Gospodarczej, Rolniczej, Partyzantów i Leśnej.

Dla terenów zawartych w granicach planu miejscowego ustala się następujące formy przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi produkcyjne, usługi komercyjne, usługi rekreacyjno – sportowe, usługi rekreacyjno – wypoczynkowe, ogrody działkowe, parkingi samochodowe, zieleń izolacyjna i niska,

zielen parkowa, wody otwarte, uprawy polowe, ciągi piesze oraz drogi kołowe.

W ustaleniach planu miejscowego sankcjonuje się bez zmian całość istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej dzielnicy a istniejący układ komunikacji drogowej wzbogaca się jedynie o pojedyncze odcinki nowych dróg dojazdowych (np. ul. Łąkowa). Plan miejscowy nie rozwiązuje istotnego problemu komunikacyjnego dzielnicy, związanego z natężonym ruchem samochodów ciężarowych "z" i "do" kamieniołomu sjenitu; funkcjonującego w sąsiadującej Gminie Niemcza. Powyższy problem stanowi znaczącą uciążliwość dla mieszkańców nie tylko dzielnicy Kośmin, ale i całego miasta.

W planie miejscowym nie wyznacza się terenów zagrożenia powodziowego wskazanych w "studium ...", jednak w ich zasięgu nie wprowadza się projektowanej zabudowy. Zagrożony powodzią teren doliny wykorzystuje się dla potrzeb lokalizacji małych zbiorników wodnych a teren wokół nich przeznaczają się do zagospodarowania rekreacyjno – wypoczynkowego. Projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wprowadza się w obręb działek plombowych lub uzupełnia się nią niezabudowane obecnie ciągi komunikacyjne ulicy Kościńskiej i Łąkowej. Wyznacza się również teren dla ogrodów rodzinnych.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Ustalenia planu miejscowego zostały zrealizowane w małym zakresie. Dotyczą one przebudowy bądź budowy pojedynczych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie terenów "26MN" i "14U" a także obiektu usługowo – produkcyjnego na terenie "ZUPrMN". Realizacja budynku jednorodzinnego na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem "14U" nie jest w pełni zgodna z ustaleniami planu miejscowego. Stosowne pozwolenia na budowę dotyczące przedmiotowych terenów zawarto w wykazie wydanych decyzji; dołączonym do niniejszej "oceny aktualności ...". W tej sytuacji, nieuwzględniając ustaleń jednostkowej zmiany planu miejscowego (nr 8), w granicach planu miejscowego – obręb "Kośmin" pozostają do zabudowy następujące rezerwy terenowe:

2,97 ha	– z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "MN",
1,14 ha	– z przeznaczeniem dla potrzeb usług komercyjnych "U",
2,75 ha	– z przeznaczeniem dla usług rekreacyjno – wypoczynkowych "UT/ZP",
0,27 ha	– z przeznaczeniem dla usług rekreacyjno – sportowych "US",
0,26 ha	– z przeznaczeniem dla potrzeb parkingów samochodowych "KP",
1,50 ha	– z przeznaczeniem na ogrody rodzinne "ZD",
1,06 ha	– z przeznaczeniem na małe zbiorniki wodne "W",
9,95 ha	– łącznie do zabudowy i zagospodarowania.

Są to w całości tereny własności prywatnej.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Znikomy stopień realizacji ustaleń planu miejscowego nie wpłynął na istotną zmianę struktury funkcjonalno – przestrzennej dzielnicy Kośmin. Istniejące zasoby mieszkaniowe dzielnicy powiększyły się o 3 budynki jednorodzinne i 1 obiekt usługowo – produkcyjny.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Plan miejscowy pod względem formalno – prawnym spełnia wymogi by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe miasta.

Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. nr 167, poz. 1399) miasto Piława Górna nie posiada statusu uzdrowiska; obszar ochrony obszaru uzdrowiskowego uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój pokrywa się z jego granicami administracyjnymi. W tej sytuacji wyznaczona w planie miejscowym strefa "C" ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój nie ma obecnie uzasadnień prawnych.

Nieaktualne są ustalenia planu miejscowego określone dla terenu oznaczonego symbolem "4U", jako że przedmiotowy teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nr 8 (uchwała nr 187/XXXIII/2005 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2005 r.).

Pozostałe ustalenia planu miejscowego uznaje się aktualne.

Plan miejscowy nie rozstrzyga istotnej dla mieszkańców dzielnicy zmiany trasy, obecnie nad wyraz ciężkiego, transportu surowca skalnego z kamieniołomu sjenitu w ciągach ulic: Wrocławskiej i Kościńskiej. Powyższy problem winien być rozpatrzony całościowo dla obszaru miasta na etapie sporządzania zmiany "studium ...".

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

Wnioski o zmianę ustaleń planu miejscowego nie zostały zgłoszone.

## **3. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWA GÓRNA – STREFA „PIŁAWA ZACHODNIA”.**

### **Uwarunkowania prawne**

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały nr 95/XVII/99 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 17 grudnia 1999 r.

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymogami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 259/L/2002 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 9 października 2002 r., opublikowaną w Dz. U.W.D. z 2002 r. nr 248, poz. 3468.

Zgodnie z art. 87 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) niniejszy plan miejscowy, jako uchwalony po dniu 1 stycznia 1995 r.; zachowuje moc.

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego**

Granice planu miejscowego obejmują zachodnią część obszaru miasta, o powierzchni ca 62,5 ha; w rejonie ulic: H. Sienkiewicza, A. Struga i Młynarskiej. Jest to obszar częściowo użytkowany rolniczo. Istniejące zainwestowanie tworzą zespoły zabudowy jednorodzinnej bądź zagrodowej w ciągu ul. H. Sienkiewicza, ul. Zielonej, ul. Nowej, ul. Dalszej i ul. Młynarskiej, dla których utrzymuje się bez zmian obecne przeznaczenie.

Pod projektowaną zabudowę przeznaczają się części użytków rolnych, zawartych w granicach opracowania. Dla projektowanej zabudowy ustala się następujące funkcje użytkowe:

- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwych usług bądź działalności usługowo – produkcyjnej (MN/UP),
- U – zabudowa usługowa,
- UP – zabudowa usługowo – produkcyjna,
- P – zabudowa produkcyjna,
- KS – urządzenia obsługi komunikacji kołowej,
- KP – parkingi samochodowe
- Z – zieleń urządzona; parkowo – rekreacyjna.

Większość terenów projektowanej zabudowy wyznacza się przy ul. Młynarskiej i ul. A. Struga.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego**

Od czasu uchwalenia planu miejscowego zostały podjęte następujące działania inwestycyjne:

- realizacja komunalnego budynku wielorodzinnego w obrębie terenu „78 MW”,
- realizacja 3 budynków jednorodzinnych przy ul. Nowej wraz z kablową linią elektroenergetyczną n.n. w obrębie terenu „76 MN”,
- wewnętrzna instalacja gazowa w budynku mieszkalnym przy ul. Dalszej, w obrębie terenu „67 MR”,
- wewnętrzna instalacja gazowa w budynku mieszkalnym przy ul. Dalszej, w obrębie terenu „55U/MN”.

W tym aspekcie do zabudowy i zagospodarowania pozostaje znacząca rezerwa terenowa w następującym wymiarze:

4,43 ha	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "MN" (55 działek budowlanych),
0,70 ha	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności usługowo - produkcyjnej "MN/UP",
3,86 ha	- zabudowa usługowa "U",
0,50 ha	- zabudowa w zakresie usług motoryzacji "UM",
0,80 ha	- zabudowa w zakresie zakwaterowania zbiorczego (motel) "MN/KP",
2,82 ha	- zabudowa usługowa z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną "U/MN",
0,10 ha	- parking samochodowy "KP",
0,40 ha	- zabudowa usługowa związana z obsługą komunikacji kołowej "KS",
5,28 ha	- zabudowa produkcyjna "UP",
1,85 ha	- zieleń parkowo - rekreacyjna "ZP" i zieleń izolacyjna "ZI",

---

20,74 ha - łącznie do zabudowy i zagospodarowania



### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego**

W czasie realizacji ustaleń planu miejscowego jednorodzinne osiedle mieszkaniowe przy ul. Nowej poszerzyło się o 3 kolejne budynki mieszkalne. Oddano również do użytku komunalny budynek wielorodzinny przy ul. Młynarskiej. W skali tej części miasta jest to znaczący postęp w rozwoju budownictwa mieszkaniowego, który znajduje swe odzwierciedlenie w zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Plan miejscowy pod względem funkcjonalno – prawnym spełnia wymogi, by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe miasta.

Są aktualne podstawowe ustalenia planu miejscowego w zakresie ustalonej struktury funkcjonalno – przestrzennej, zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków a także zasad obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia.

Zgłoszone wnioski mogą być uwzględnione po dokonaniu korekty w zakresie dyspozycji funkcjonalnych planu miejscowego w stosunku do projektowanych terenów, objętych tymi wnioskami.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego**

W sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego został zgłoszony 1 wniosek, który dotyczy przeznaczenia terenu działki nr 121 obręb Południe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług komercyjnych. Przedmiotowy teren jest przeznaczony w planie miejscowym pod projektowaną zielenią parkowo – rekreacyjną „73ZP”.

Przedmiotowy wniosek nie budzi zastrzeżeń pod względem urbanistycznym. Przy jego uwzględnieniu nastąpi poszerzenie w kierunku północnym prężnie rozwijającego się osiedla jednorodzinnego przy ul. Nowej.

Formalne uwzględnienie wniosku wymaga dokonania stosownej zmiany planu miejscowego. Zmiana ta nie wymaga wyprzedzającej zmiany ustaleń „studium ...”.

## **4. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWA GÓRNA – OBSZAR ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO BRACI MORAWSKICH.**

### **Uwarunkowania przestrzenne.**

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymogami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz.

139 z późn. zm.).

Plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 31/VII/2003 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 26 lutego 2003 r.; ogłoszony w Dz. U.W.D nr 59, poz. 1344.

Zgodnie z art. 87 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) niniejszy plan miejscowy, jako uchwalony po dniu 1 stycznia 1995 r; zachowuje moc.

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Plan miejscowy obejmuje w swych granicach teren zespołu mieszkaniowego Braci Morawskich, o powierzchni ca 50 ha, położony w centralnej, zabytkowej części obszaru miasta; w rejonie ulic: Piastowskiej, Stawowej, H.Sienkiewicza, Fabrycznej, S.Staszica, Groszowieckiej, Krótkiej i Szkolnej oraz pl. Piastów Śląskich. W swym zasięgu południowym sięga po teren ogrodów działkowych i zalesionego wzgórza; górującego nad zabudową miasta.

W środkowej części terenu objętego planem miejscowym koncentruje się większość istniejącej zabudowy mieszkaniowej; w przewadze wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. W tym wymienić tu należy m.in.:

- ośrodek szkolno – wychowawczy im. ks. Jana Twardowskiego przy ul. Szkolnej 6 ("134UO/US/WZ/ZN"),
- zabytkowy park ("143ZP/ZN/CP"),
- duży zespół magazynowy ("135AGN/U/S/ZN/KP/TK") oraz położony w sąsiedztwie basen kąpielowy ("137US/U/KP/ZN"),
- gimnazjum przy ul. Wiejskiej ("110UO/US/ZN"),
- ośrodek zdrowia przy ul. Piastowskiej ("91UZ/U/ZN/KP"),
- dawny obiekt gazowni ze stacją redukcyjno – pomiarową przy ul. Fabrycznej ("51EG"),
- liczne sklepy, hurtownie, warsztaty rzemieślniczo – usługowe.

Dla zespołów istniejącej zabudowy i zagospodarowania ustala się obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej: "A", "B", "K", "OW" i "Z" - zieleni kształtowanej określając dla nich stosowne wymogi konserwatorskie. Wskazuje się również obiekty architektury i budownictwa wpisane do rejestru i ujęte w ewidencji zabytków. W ten sposób w planie miejscowym zagadnienia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków są ustalone kompleksowo i zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawnych.

Układ istniejącej sieci ulicznej miasta wzbogaca się nowym łącznikiem pomiędzy ul. Piastowską a ul. Stawową; w klasie ulicy lokalnej ("12KL1/2"). Stanowić on będzie północne przedłużenie ul. Groszowieckiej. To ustalenie planu miejscowego nie zostało zrealizowane, jak również projektowany parking samochodowy w rejonie ul. S.Staszica ("102KP"); projektowane odcinki dróg dojazdowych ("21KD1/2", "5KD1/2", "13KD1/2").

Wyznaczone w planie miejscowym tereny projektowanej zabudowy i zagospodarowania przeznacza się dla potrzeb:

- jednorodzinnego i wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego,
- zabudowy usługowej,
- zieleni parkowej,
- rozwiązań komunikacyjnych (projektowane przedłużenie ul. Groszowieckiej).

Tereny wyznaczone do zabudowy wypełniają wolne przestrzenie w obrębie istniejącego zainwestowania, tworząc z nim spójną całość zarówno w układzie przestrzennym jak i w wymiarze funkcjonalnym. Dotyczy to przede wszystkim rejonu ulic: S.Staszica, Krótkiej, Stawowej, H.Sienkiewicza oraz projektowanego odcinka ul. Groszowieckiej. Do zagospodarowania zielenią parkową przeznacza się teren rolniczy, położony na północnym stoku zalesionego wzgórza.

Wprowadza się również enklawy zieleni urządzonej w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy; często w formie zieleni izolacyjnej.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Ustalenia planu miejscowego zostały zrealizowane w małym stopniu i dotyczą jedynie budowy 4 jednorodzinnych budynków mieszkalnych; w granicach terenów: 24MN/2Z”, “112MN/U/ZN”, 118MN/U/ZN” i “125MN/U/ZN”; łącznie 0,41 ha. Pozostałe ustalenia planu miejscowego nie zostały zrealizowane. Opracowano jednak projekt podziału na działki budowlane część terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianej do realizacji u zbiegu ulic: S. Staszica i Groszowickiej.

W tej sytuacji należy uznać, że w granicach planu miejscowego “Bracia Morawscy” pozostaje do zabudowy następujący bilans rezerw terenowych:

1,66 ha	– dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej “MN” i zabudowy mieszkaniowo – usługowej “MN/U”,
0,27 ha	– dla potrzeb zabudowy zagrodowej “MZ”,
0,90 ha	– dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
0,68 ha	– dla potrzeb zabudowy usługowej “U/ZN”,
0,70 ha	– dla potrzeb usług sportu “US”,
1,19 ha	– dla potrzeb zabudowy produkcyjno – usługowej “AG”,
0,06 ha	– dla potrzeb parkingu samochodowego “KP”,
1,00 ha	– dla potrzeb projektowanego układu ulicznego “KL” i “KD”,
4,10 ha	– do zagospodarowania zielenią parkową “ZP”, zielenią niską “ZN” i zielenią izolacyjną “ZI”,
10,56 ha	– ogółem tereny do zabudowy i zagospodarowania

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Mały stopień realizacji ustaleń planu miejscowego nie spowodował istotnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. W granicach planu miejscowego powstały 4 nowe budynki jednorodzinne, przy ul. H. Sienkiewicza, Fabrycznej i Krótkiej. Jako zabudowa plombowa uzupełniają one ciągi istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usytuowane wzdłuż w/w ulic.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Plan miejscowy pod względem funkcjonalno – prawnym spełnia wymogi by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe miasta.

Ustalenia planu miejscowego w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, środowiska oraz walorów krajobrazowych są aktualne. Dotyczy to również określonej w planie miejscowym struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru, zasad uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej. Zgodnie ze złożonymi wnioskami wymagają korekty dyspozycje funkcjonalne planu miejscowego ochronie przeznaczenia pojedynczych terenów zawartych w granicach opracowania.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

Zostało zgłoszonych łącznie 15 wniosków o zmianę przeznaczenia określonych w planie miejscowym dla poszczególnych, wyznaczonych w nim terenów. Dotyczą one głównie wprowadzenia projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bądź zabudowy mieszkaniowo – usługowej na wyodrębnione w planie miejscowym tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren usług sportu "116US/KP/ZN" (działka nr 403 obręb Południe),
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej "57MW/U/ZN" (działka nr 296/2 obręb Południe),
- 3) teren zabudowy usługowo – produkcyjnej "66AGN/S/ZN" (działka nr 272/3 obręb Południe),
- 4) teren zabudowy usługowo – produkcyjnej i składów "46AG/S/ZI" (działka nr 205 obręb Południe),
- 5) teren zabudowy usługowo – produkcyjnej i składów "42AG/S/ZI" (działka nr 208 obręb Południe) i "43AGN/Zi/U" (działka nr 207 obręb Południe),
- 6) teren zieleni z usługami sportu "132ZN/US" (działka nr 378/7 obręb Południe),
- 7) teren zieleni niskiej ze ścieżkami pieszymi "96ZN/CP" (część działki nr 338/30 obręb Południe),
- 8) teren usług sportu "137US/U/KP/ZN" (działka nr 370/18 obręb Południe),
- 9) teren zieleni niskiej "49ZN" (działka nr 299/2 obręb Południe); teren bezpośredniego zagrożenia powodziowego rzeki Piławy,
- 10) teren parkingu samochodowego i zieleni niskiej "102KP" i "98ZN" (działka nr 370 obręb Południe),
- 11) teren zieleni niskiej "104ZN" i "107ZN" (działka nr 370 obręb Południe),
- 12) teren zabudowy usługowej "74U/ZN" (działka nr 265/2 obręb Południe),
- 13) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej "18MW/U" (działka nr 290 obręb Północ),
- 14) teren zabudowy usługowej "127U/ZN" (działka nr 386/5 obręb Południe),
- 15) teren zabudowy usługowej "121U/ZN" (działki nr 399/7 i nr 399/8 obręb Południe).

Lokalizację w/w terenów, wnioskowanych o zmianę przeznaczenia w stosunku do ustaleń planu miejscowego, wskazano w stosownym materiale kartograficznym.

Uwzględnienie tych wniosków wymaga wprowadzenia stosownych zmian ustaleń planu miejscowego; bez dokonywania wyprzedzająco zmian ustaleń "studium ...". Pod względem urbanistycznym wnioski te opisuje się pozytywnie, za wyjątkiem terenu określonego w pkt 9 ("49ZN"), który znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodziowego rzeki Piławy.

## **5. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ.**

### **Uwarunkowania prawne.**

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Piławie Górnej: nr 173/XXXV/2001 z dnia 29 marca 2001 r., nr 192/XXXVII/2001 z dnia 29 czerwca 2001 r. i nr 45/IX/2003 z dnia 28 kwietnia 2003 r.

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z

późniejszymi zmianami) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 75/XIV/2003 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 24 września 2003 r; ogłoszony w Dz. U.W.D z 30 stycznia 2004 r. nr 18, poz. 363).

Plan miejscowy obejmuje obszar miasta zawarty w jego granicach administracyjnych, z wyłączeniem:

- a) obszaru zawartego w granicach planu miejscowego: strefa "Piława Zachodnia"; omówionego w podrozdziale 3 niniejszego rozdziału,
- b) obszaru zawartego w granicach planu miejscowego: "zespół mieszkaniowy Bracia Morawscy"; omówionego w podrozdziale 4 niniejszego rozdziału,
- c) obszaru zawartego w granicach planu miejscowego: "Kośmin"; omówionego w podrozdziale 2 niniejszego rozdziału,
- d) obszaru zawartego w granicach planu miejscowego: "teren przewidzianego pod eksploatację złoża migmatytu i amfibolitu" wraz z urządzeniami towarzyszącymi; omówionego w podrozdziale 6 niniejszego rozdziału,
- e) obszaru zawartego w granicach planu miejscowego: projektowana linia elektroenergetyczna WN 400kV i przebudowa istniejącej linii elektroenergetycznej WN 220kV na WN400kV na kierunku Dobrzeń – Świebodzice"; omówionego w podrozdziale 1 niniejszego rozdziału,
- f) obszaru rolno – leśnego położonego w południowo – zachodniej części obszaru miasta, który dotąd nie jest objęty żadnym planem miejscowym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej składa się z tekstu i 11 sporządzonych odrębnie dla poszczególnych dzielnic miasta rysunków. Rysunki planu miejscowego są sporządzone na mapach zasadniczych w skali 1:1000; za wyjątkiem rysunku nr 1 obszaru rolno – leśnego; sporządzonego na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:5.000. Tekst planu miejscowego składa się z ustaleń ogólnych przypisanych do całego obszaru w granicach jego opracowania, zaś ustalenia szczegółowe tekstu odnoszą się do poszczególnych dzielnic miasta, których granice określa poszczególne rysunki planu miejscowego ponumerowane od 1 do 11:

- nr 1 – obszar rolno – leśny miasta (z wyłączeniem obszaru określonego powyżej w pkt f),
- nr 2 – I Południe – rejon ul. Młynarskiej,
- nr 3 – I Południe – rejon ul. A.Struga,
- nr 4 – II Północ – rejon ul. H.Sienkiewicza,
- nr 5 – II Północ – rejon ul. H.Sienkiewicza i ul. Lipowej,
- nr 6 – III Kośmin – rejon ul. Lipowej i ul. B.Chrobrego,
- nr 7 – III Kośmin – rejon dworca kolejowego PKP,
- nr 8 – III Kośmin – rejon ul. Kościńskiej,
- nr 9 – IV Kopanica – dzielnica Centrum,
- nr 10 – IV Kopanica – rejon ul. B.Chrobrego i ul. S.Okrzei,
- nr 11 – IV Kopanica – rejon ul. Ząbkowickiej i ul. S.Okrzei.

Omówienie podstawowych ustaleń planu miejscowego, ocenę stopnia realizacji tych ustaleń oraz aktualności planu miejscowego dokonano poniżej; odrębnie dla każdego z rysunku planu miejscowego.

## 5.1. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY

## **GÓRNEJ NR 1 – OBSZAR ROLNO – LEŚNY MIASTA.**

### **Uwarunkowania prawne.**

Dla części terenu "1-74RP" został sporządzony w 2006 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. B. Chrobrego (nr 9). Został on uchwalony uchwałą nr 251/XLVIII/2006 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 26 kwietnia 2006 r.; ogłoszoną w Dz. U.W.D. z dnia 2 czerwca 2006 r. nr 108, poz. 1820.

Aktualnie trwają prace planistyczne nad sporządzeniem projektu zmiany "studium ..." oraz planu miejscowego "Piława Górna – droga", zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Piławie Górnej nr 37/VI/2007 i nr 38/VI/07 z dnia 28 marca 2007 r. Przedmiotem tych opracowań jest projektowana zabudowa przemysłowo – usługowa, związana z obsługą, produkcją oraz obróbką materiału skalnego z kamieniołomu migmatytu i amfibolitu "Piława Górna" oraz powiązania komunikacyjne tej zabudowy ze stacją kolejową PKP.

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Ta część planu miejscowego miasta Piławy Górnej obejmuje jego obszar rolno – leśny, położony brzeżnie w stosunku do istniejącego i projektowanego obszaru zainwestowania miejskiego; z wyłączeniem terenów rolno – leśnych usytuowanych w południowo – zachodniej części miasta.

Prawie w całości zachowuje się bez zmian obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej w jego istniejącym zasięgu a także tereny istniejących upraw ogrodniczych. Dąży się do znaczącego poszerzenia istniejących kompleksów i zespołów leśnych. Z projektowanych elementów o innym sposobie zagospodarowania należy wyróżnić wyznaczone tereny rekreacyjne w sąsiedztwie koryta rzeki Ślęży w obrębie Kopanica.

Ponadto wskazuje się w planie miejscowym:

- istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wraz z zasięgiem wynikających stąd znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi,
- tereny górnicze i orientacyjne zasięgi nieudokumentowanych złóż kopalin,
- tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego,
- chronione elementy środowiska,
- strefy ochrony konserwatorskiej i lokalizację stanowisk archeologicznych,
- układ komunikacji kołowej wraz z trasami projektowanych ścieżek rowerowych,
- przebieg strefy "C" ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój (ustalenia planu miejscowego nieaktualne).

### **Stopień realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Podstawowe ustalenia planu miejscowego dotyczące programu zalesień oraz zagospodarowania rekreacyjnego terenów nad rzeką Ślężą nie zostało zrealizowane. W tej sytuacji należy uznać, jako rezerwy terenowe określone w planie miejscowym o następujących powierzchniach:

77,0 ha – tereny projektowanych zalesień, w obrębie terenów oznaczonych symbolami: "7RL", "8RL", "11RL", "19RL", "22RL", "24RL", "25RL", "30RL", "33RL", "38RL", "39RL", "52RL", "68RL" i "69RL",

20,0 ha – tereny projektowanego zagospodarowania rekreacyjnego, w obrębie terenów oznaczonych symbolami: "61UT" i "64UT",

---

99,0 ha – łącznie do zagospodarowania leśnego i rekreacyjnego.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Ustalenia planu w zakresie zalesień i zagospodarowania rekreacyjnego nie zostały zrealizowane, a tym samym nie zastąpiły zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru rolno – leśnego miasta.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Plan miejscowy pod względem formalno – prawnym spełnia wymogi, by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe miasta.

Ustalenia planu miejscowego w zakresie obsługi komunikacyjnej, zasad uzbrojenia, ochrony dziedzictwa kulturowego i środowiska są nadal aktualne. Aktualne są również podstawowe ustalenia planu miejscowego dotyczące dyspozycji funkcjonalno – przestrzennych dla tego obszaru.

Nieaktualne są ustalenia planu miejscowego dotyczące położenia obszaru w zasięgu strefy "C" ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój. Nie mają one obecnie uzasadnień prawnych, zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. nr 167, poz. 1399).

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

W sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego wpłynęły 3 wnioski:

- 1) dotyczy przeznaczenia pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenu położonego przy ul. Sądzińskiej, w granicach działek ewidencyjnych: nr 684, nr 685 i nr 688 obręb Kopanica. W obrębie tego terenu utrzymuje się bez zmian w planie miejscowym uprawy rolnicze,
- 2) dotyczy przeznaczenia pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenu działki nr 395 obręb Kopanica, przeznaczonej w planie miejscowym pod uprawy polowe,
- 3) dotyczy przeznaczenia pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenu działki nr 636 obręb Kopanica, przewidzianą w planie miejscowym pod uprawy polowe.

Powyższe wnioski pod względem urbanistycznym opiniuje się pozytywnie. Ich uwzględnienie wymaga wprowadzenia stosownej zmiany ustaleń planu miejscowego, bez dokonywania wyprzedzająco zmian ustaleń "studium ...".

Zgłoszony również wniosek, dotyczący projektowanej zabudowy mieszkaniowo – usługowej w granicach działki nr 892/2 obręb Kopanica, jest rozpatrywany w ramach planu miejscowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. B. Chrobrego (nr 9).

## **5.2. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ NR 2 – I POŁUDNIE – REJON UL. MŁYNARSKIEJ.**

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Ta część planu miejscowego miasta Piławy Górnej obejmuje w swych granicach tereny głównie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone w rejonie ulic: Młynarskiej i Groszowickiej; wraz z towarzyszącymi usługami komercyjnymi oraz zespół zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej wielorodzinnej u zbiegu ulic: Młynarskiej i Kasztanowej.

W ustaleniach planu miejscowego utrzymuje się bez zmiany przeznaczenia całości istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Tereny niezabudowane, sąsiadujące z tą zabudową, przeznacza się pod zabudowę:

MN – mieszkaniową jednorodziną,

MM – mieszkaniową jednorodziną z usługami komercyjnymi,

UC – usług komercyjnych,

ZM – zieleń miejską, urządzonej,

KP – parking samochodowy.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

W okresie realizacji ustaleń planu miejscowego podjęto następujące działania inwestycyjne:

- 1) budowa budynku jednorodzinnego w obrębie terenu "2-14MN" przy ul. Herbacianej,
- 2) wykonanie instalacji gazowej w budynku jednorodzinnym nr 8 w obrębie terenu "2-20MN",
- 3) wymiana sieci wodociągowej w ul. Tulipanowej, wzdłuż terenów: "2-10MN" i "2-11 MN",
- 4) rozbudowa budynku usługowego i budowa pawilonu handlowo - usługowego w obrębie terenu "2-9UC".

Mały stopień realizacji ustaleń planu miejscowego w zakresie budownictwa mieszkaniowego i usługowego wynika przede wszystkim z obecnej struktury własności terenu. Większość terenów przeznaczonych pod projektowaną zabudowę stanowi obecnie własność prywatną. W tej sytuacji w granicach planu miejscowego występują znaczące rezerwy terenowe dla nowej zabudowy i zagospodarowania. W bilansie powierzchniowym przedstawiają się one następująco:

2,93 ha	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "MN" (36 działek budowlanych),
2,00 ha	– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi "MM" (13 działek budowlanych),
1,76 ha	– tereny usług produkcyjnych "UC" (15 działek budowlanych),
0,48 ha	– tereny zieleni miejskiej urządzonej "ZM",
0,25 ha	– teren parkingu samochodowego "KP",
7,42 ha	– łącznie do zabudowy i zagospodarowania.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Pomijając drobne remonty i modernizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, efektem realizacji ustaleń planu miejscowego jest rozbudowa ośrodka usługowego u zbiegu ulic: Młynarskiej i Groszowickiej ("2-9UC") oraz budowa 1 budynku jednorodzinnego przy ul.



Herbacianej ("2-14MN"). Te realizacje nie wprowadziły istotnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tej części obszaru miasta.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Pod względem formalno – prawnym plan miejscowy spełnia wszystkie wymogi by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia przez władze samorządowe polityki przestrzennej.

Jego podstawowe ustalenia funkcjonalno – przestrzenne oraz ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego (strefa "B" ochrony konserwatorskiej, strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego) i zabytków a także środowiska i zdrowia ludzi są nadal aktualne. Dotyczy to również ustalonych w planie miejscowym zasad rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej i układu komunikacji drogowej.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany planu miejscowego.**

W sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego wpłynęły 3 wnioski, które dotyczą:

- 1) wprowadzenia przeznaczenia uzupełniającego w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenu usług komercyjnych "2-32U" (działka nr 596 obręb Południe),
- 2) wprowadzenia przeznaczenia uzupełniającego w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenu usług komercyjnych "2-31U" (działka nr 592 obręb Południe), bądź przeznaczenia powyższego terenu na projektowany zespół garażowy,
- 3) zmiany przeznaczenia terenu "2-39KP" (działka nr 559 obręb Południe) z projektowanego parkingu samochodowego na usługi komercyjne.

Wnioski zawarte w pkt 1 i 2 opiniuje się pozytywnie pod względem urbanistycznym. Ich uwzględnienie wymaga dokonania stosownej zmiany planu miejscowego. Nie zachodzi tu potrzeba sporządzenia zmiany ustaleń "studium ...". Wniosek wyszczególniony w w/w pkt 3 opiniuje się negatywnie pod względem urbanistycznym. Uważa się że lokalizacja, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, projektowanego parkingu samochodowego jest prawidłowa i niezbędna w tym rejonie miasta.

## **5.3. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ NR 3 – I POŁUDNIE – REJON UL. A.STRUGA.**

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Ta część planu miejscowego miasta Piławy Górnej obejmuje tereny niezabudowane, położone przy ul. A.Struga (droga wojewódzka nr 382 relacji: Stanowice – Świdnica – Dzierżoniów – Ząbkowice Śląskie – Paczków).

Jest to w całości teren niezabudowany; użytkowany rolniczo, który przeznacza się pod:

- 1) usługi komercyjne: "3-3UC", "3-4UC" i "3-5UC",

- 2) obiekty i urządzenia z zakresu obsługi komunikacji kołowej oraz usług komercyjnych: "3-2KP.UC",
- 3) usługi komercyjne z preferencją dla usług z zakresu rekreacji wraz z zielenią towarzyszącą i istniejącymi zbiornikami wodnymi: "3-1UC.ZN".

#### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Realizacja ustaleń planu miejscowego nie nastąpiła. Obszar opracowania jest nadal użytkowany rolniczo.

W związku z powyższym bilans rezerw terenowych, przewidywanych do zabudowy, przedstawia się następująco:

9,34 ha	– tereny projektowanych usług komercyjnych,
0,81 ha	– tereny projektowanych obiektów i urządzeń z zakresu obsługi komunikacji kołowej oraz usług komercyjnych,
0,45 ha	– tereny projektowanych usług komercyjnych z preferencją dla usług z zakresu rekreacji,
<hr/>	
10,60 ha	– łącznie do zabudowy i zagospodarowania.

#### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Brak postępów w realizacji ustaleń planu miejscowego sprawia, że nie nastąpiły żadne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru, znajdującego się w jego granicach.

#### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Pod względem formalno – prawnym plan miejscowy spełnia wszystkie wymogi, by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe.

Jego wszystkie ustalenia są nadal aktualne.

#### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

Wnioski o zmianę ustaleń planu miejscowego nie zostały zgłoszone.

### **5.4. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ NR 4 – II PÓŁNOC – REJON UL. H.SIENKIEWICZA.**

#### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Ta część planu miejscowego miasta Piławy Górnej obejmuje zachodni ciąg zabudowy wzdłuż ul. H. Sienkiewicza, gdzie znajduje się:

- gminna oczyszczalnia ścieków ("4-3NO"),
- obiekt Chrześcijańskiej Misji Pomocy Ludziom Uzależnionym ("4-10UP"),
- rozległy teren gospodarstwa agroturystycznego; funkcjonujący w obrębie zabytkowego pałacu, zespołu folwarcznego i parku przypałacowego ("4-1RH.UC.ZN"),
- zespoły zabudowy zagrodowej ("4-4MR", "4-5MR", "4-6MR"),
- zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ("4-7MN", "4-8MN"),
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ("4-11MW"),
- rzeka Piława wraz z szerokim pasem zieleni niskiej i łąkowej ("4-22N.WW", "4-9ZN.WW").

W planie miejscowym nie wyznacza się nowych terenów dla projektowanej zabudowy, jedynie zabezpiecza się rezerwę terenu dla potrzeb rozbudowy gminnej oczyszczalni ścieków. W obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach plombowych bądź adaptację części powierzchni użytkowej istniejących budynków na cele usług komercyjnych.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

W granicach planu miejscowego zostały podjęte następujące działania inwestycyjne:

- remont budynku Chrześcijańskiej Misji Pomocy Ludziom Uzależnionym ("4-10UP"),
- budowa budynku jednorodzinnego z garażem ("4-6MR"),
- nieprzerwanie są prowadzone prace renowacyjne i adaptacyjne w obrębie gospodarstwa agroturystycznego ("4-1RH.UC.ZN").

Niedokonano dopuszczonych planem miejscowym adaptacji części budynków mieszkalnych na cele usług komercyjnych. Nie została również rozbudowana gminna oczyszczalnia ścieków; rezerwa terenu dla tego zamierzenia wynosi 0,28 ha, w obrębie terenu "4-3NO".

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Mały stopień realizacji ustaleń planu miejscowego nie przyczyniły się do istotnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tej części obszaru.

Do ważnych przedsięwzięć zaliczyć należy prace renowacyjne i adaptacyjne w zabytkowym zespole pałacowo – folwarczno – parkowym, co choć częściowo chroni ten wartościowy kompleks przed dewastacją i zniszczeniem.

### **Ocena aktywności ustaleń planu miejscowego.**

Plan miejscowy pod względem formalno – prawnym spełnia wymogi by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia przez władze samorządowe polityki przestrzennej.

Ustalenia planu miejscowego w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz środowiska są nadal aktualne. Dotyczy to również dyspozycji funkcjonalno – przestrzennych, zasad uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

W sprawie zmiany planu miejscowego został zgłoszony 1 wniosek. Dotyczy on poszerzenia w kierunku wschodnim terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "4-8MW" kosztem części terenu zieleni niskiej przy korycie rzeki Piławy ("4-9ZN.WW"). Nr ewidencyjny działki 260/11 obręb Północ.

Wniosek ten pod względem urbanistycznym nie budzi zastrzeżeń i może być uwzględniony poprzez dokonanie stosownej zmiany planu miejscowego; bez dokonania wyprzedzająco zmiany ustaleń "studium ...".

### **5.5. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ NR 5 – II PÓŁNOC – REJON UL. H.SIENKIEWICZA I UL. LIPOWEJ.**

#### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Ta część planu miejscowego miasta Piławy Górnej obejmuje jednostronny (północny) ciąg zabudowy wzdłuż ul. H. Sienkiewicza; na odcinku od ul. Fabrycznej na zachodzie po ul. Lipową na wschodzie. Jest to prawie w całości teren zabudowany o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Istotnym elementem zabudowy w części zachodniej terenu jest kościół parafialny p.w. św. Marcina z plebanią i cmentarz komunalny, zaś w części wschodniej: zakład produkcyjny i siedziba RS sp. z o.o. we Wrocławiu. Pomędzy tymi zespołami rozprzestrzenia się ciąg zabudowy mieszkaniowej i wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz dawnej zabudowy zagrodowej; adaptowanej na cele mieszkalnictwa jednorodzinne.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego utrzymuje się bez zmiany przeznaczenie całości istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Do nowych elementów zabudowy i zagospodarowania zaliczyć należy:

- rezerwa terenowa dla potrzeb poszerzenia terenu istniejącego cmentarza komunalnego "5-3ZC",
- teren projektowanej zieleni o funkcji izolacyjnej "5-4ZN" i "5-22N" wokół istniejącego i projektowanego cmentarza,
- teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej "5-7MW".

Ponadto przewidziano w planie miejscowym adaptację budynku na cele usług komercyjnych z zakresu hotelarstwa przy ul. H. Sienkiewicza 2. Obiekt ten został wyremontowany.

#### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

W okresie realizacji ustaleń planu miejscowego:

- wykonano instalację gazową w lokalu mieszkalnym w budynku mieszkalnym nr 3 przy ul. H. Sienkiewicza ("5-14MW"),
- wybudowano stację transformatorową wraz z podłączeniami napowietrznej linii elektroenergetycznych ś.n. 20 kV i linii kablowej n.n. ("5-13PP"),
- wykonano remont budynku przy ul. H. Sienkiewicza 2 ("5-14MW").

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego nadal pozostają do zabudowy i zagospodarowania następujące rezerwy terenowe:

- |         |   |
|---------|---|
| 1,2 ha  | – w obrębie terenu "5-3ZC", z przeznaczeniem na poszerzenie terenu cmentarza komunalnego, |
| 0,85 ha | – w obrębie terenu "5-7MW", z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,     |
-

2,05 ha – łącznie do zabudowy i zagospodarowania.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Przedstawione powyżej przedsięwzięcia, wykonane w okresie realizacji ustaleń planu miejscowego, nie miały żadnego wpływu na zmianę zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem miejscowym.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Pod względem formalno – prawnym plan miejscowy spełnia wszystkie wymogi, by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe.

Jego wszystkie ustalenia są nadal aktualne, za wyjątkiem wprowadzenia zmian, wynikających ze złożonych wniosków określonych w poniższym podrozdziale.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

W sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego zostały zgłoszone dwa wnioski. Dotyczą one:

- 1) przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług komercyjnych terenu "5-7MW" (działki ewidencyjne nr 320, nr 321 i część działki nr 323 obręb Północ),
- 2) adaptacja na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług komercyjnych części terenu "5-12UC" (działka ewidencyjna nr 354/1 obręb Północ).

Wnioski te pod względem urbanistycznym nie budzą zastrzeżeń i mogą być uwzględnione poprzez dokonania stosownych zmian planu miejscowego. Zmiana planu miejscowego nie wymaga dokonania wyprzedzająco zmiany ustaleń "studium ...".

## **5.6. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ NR 6 – III KOŚMIN – REJON UL. LIPOWEJ I UL. B.CHROBREGO.**

### **Uwarunkowania prawne.**

W związku z likwidacją obiektu szkolnego przy ul. B.Chrobrego 21 dla tereny "6-20UP" została dokonana zmiana ustaleń planu miejscowego, w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. B.Chrobrego (nr 10), w granicach działek ewidencyjnych: nr 417/1, nr 417/2 i nr 417/3 AM.8 obręb 0003 Kośmin. Ten plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 59/XI/2007 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 26 września 2007 r. (Dz. U.W.D nr 263, poz. 3063).

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Ta część planu miejscowego miasta Piławy Górnej obejmuje w swych granicach tereny zabudowane oraz użytkowane rolniczo, położone wzdłuż ul. B.Chrobrego, ul. Lipowej i odcinka ul. H.Sienkiewicza. Tereny obecnego zainwestowania wypełnia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z enklawami zabudowy produkcyjnej. Tereny aktualnie użytkowane rolniczo przeznacza się prawie w całości pod:

- MN – zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- MM – zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami komercyjnymi,
- MW – zabudowę mieszkaniową wielorodziną,
- UC.ZN – usługi komercyjne z zielenią towarzyszącą,
- PP – zabudowę produkcyjną,
- NU – składowanie odpadów obojętnych.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Ustalenia planu miejscowego zostały zrealizowane w małym zakresie. Od czasu uchwalenia planu miejscowego działalność inwestycyjna skoncentrowała się w obrębie następujących terenów:

- “6-21MN” - gdzie trwa realizacja jednorodzinnego budynku mieszkalnego,
- “6-10MW” - gdzie dokonano przebudowy lokalu użytkowego na dwa samodzielne lokale użytkowe,
- “6-3PP” - gdzie został zorganizowany teren składowy,
- “6-2PP” - gdzie dokonano odcinkowej modernizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej ś.n. 20 kV.

W związku z powyższym do zabudowy i zagospodarowania pozostają następujące rezerwy terenowe:

7,21 ha	– tereny zabudowy produkcyjnej “PP”,
1,60 ha	– teren składowiska odpadów obojętnych “NU”,
0,70 ha	– teren usług komercyjnych z zielenią towarzyszącą “UC.ZN”,
0,30 ha	– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej “MW”,
0,69 ha	– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej “MN”,
0,42 ha	– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi “MM”,
10,92 ha	– łącznie do zabudowy i zagospodarowania.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Mały stopień realizacji ustaleń planu miejscowego nie wpłynął w istotny sposób na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym tej części obszaru miasta. Z podjętych tu realizacji wyróżnić należy okazały budynek jednorodzinny, realizowany w obrębie części terenu “6-21MN”.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Pod względem formalno – prawnym plan miejscowy spełnia wszystkie wymogi, by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe. Dla terenu “6-20UP” obowiązują nowe ustalenia określone w planie miejscowym nr 10, uchwalonym w 2007 r. Poza tym są aktualne wszystkie ustalenia funkcjonalno – przestrzenne planu miejscowego oraz określone w nim zasady ochrony

środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia.

Nieaktualne są ustalenia planu miejscowego dotyczące położenia wschodniej części terenu w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój. Nie mają one obecnie uzasadnień prawnych, zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. nr 167, poz. 1399).

Wymagają również częściowej korekty ustalenia planu miejscowego dotyczące części terenów: "6-1NU" i "6-25PP". Zmiany te wynikają z uchwał Rady Miejskiej w Piławie Górnej: nr 37/VI/2007 i nr 38/VI/2007 z dnia 28 marca 2007 r. Konsekwencją tych podjętych uchwał jest aktualne sporządzenie projektu zmiany "studium ..." i projektu planu miejscowego "Piława Górna - droga".

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

Wnioski o zmianę ustaleń planu miejscowego nie zostały zgłoszone.

## **5.7. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ NR 7 – III KOŚMIN – REJON DWORCA KOLEJOWEGO PKP.**

### **Podstawowe ustalenia miejscowego planu.**

Ta część planu miejscowego miasta Piławy Górnej obejmuje w swych granicach teren położony po wschodniej stronie linii kolejowej PKP i dworca kolejowego; przy ul. Kościńskiej i B.Chrobrego. Istniejącą zabudowę reprezentują dwa budynki mieszkalne nr 33 i nr 35, usytuowane przy ul. B.Chrobrego w granicach terenu: "7-1MN" i "7-3MW" oraz 1 budynek mieszkalny nr 1 przy ul. Kościńskiej w granicach terenu "7-8MM". U zbiegu tych ulic, na wydzielonej działce "7-4TW" znajdują się urządzenia związane z zaopatrzeniem wodą przeznaczoną do spożycia. Pozostały teren, zawarty w granicach opracowania jest użytkowany rolniczo.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego całość gruntów rolniczych włącza się w obszar zainwestowania miejskiego, przypisując im następujące funkcje użytkowe:

PPw – projektowana zabudowa produkcyjna o wysokiej intensywności zagospodarowania,

MM – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami komercyjnymi,

MN – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

UC – projektowana zabudowa usługowa.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

W granicach planu miejscowego nie były realizowane żadne inwestycje kubaturowe. Przy bocznicy kolejowej został natomiast urządzony parking samochodowy; wraz z dojazdem do ul. Kościńskiej, który zapewnia obsługę transportu kolejowego surowca skalnego wydobywanego w kamieniołomie

„Kośmin”. W tej sytuacji pozostają do zabudowy następujące rezerwy terenowe:

2,14 ha	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi „MM”,
4,70 ha	– tereny zabudowy produkcyjnej o wysokiej intensywności zagospodarowania „PPw”,
0,25 ha	– tereny zabudowy usługowej „UC”,
7,09 ha	– łącznie do zabudowy i zagospodarowania.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Przy braku realizacji projektowanej zabudowy nie nastąpiły zmiany w istniejącym zagospodarowaniu przestrzennym obszaru.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Pod względem formalno – prawnym plan miejscowy spełnia wszystkie wymogi, by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i przeznaczenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe. Są aktualne podstawowe ustalenia funkcjonalno – przestrzenne planu miejscowego oraz określone w nim zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków zasady rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia.

Nieaktualne są natomiast ustalenia planu miejscowego dotyczące ograniczeń związanych z położeniem terenu w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój. Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. nr 167, poz. 1399) ustalenia te nie mają uzasadnień prawnych. Z mocy tej ustawy strefa „C” ochrony uzdrowiska nie obejmuje swym zasięgiem obszaru miasta Piławy Górnej.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

Został zgłoszony jeden wniosek dotyczący zmiany ustaleń planu miejscowego działek ewidencyjnych nr 459, 460 i 461 obręb Kośmin („7-7MM” i „7-8MM”). Wnioskuje się o zmianę przeznaczenia tego terenu: z projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi na teren działalności produkcyjnej. Przedmiotowy wniosek pod względem urbanistycznym nie budzi zastrzeżeń i może być uwzględniony, w trybie sporządzenia jednostkowej zmiany ustaleń planu miejscowego; bez dokonywania wyprzedzająco zmiany ustaleń „studium ...”.

Jako wniosek do zmiany ustaleń planu miejscowego należy również uznać aktualnie sporządzony projekt zmiany „studium ...” i projekt planu miejscowego „Piława Górna - droga”, zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Piławie Górnej: nr 37/VI/2007 i nr 38/VI/2007 z dnia 28 marca 2007 r. W granicach tych opracowań został włączony teren oznaczony w planie miejscowym symbolem „7-3PPw”.



## **5.8. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ NR 8 – III KOŚMIN – REJON UL. KOŚMIŃSKIEJ.**

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Ta część planu miejscowego Piławy Górnej obejmuje w swych granicach tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej zabudowy usługowej (obiekt sakralny), położone przy ul. Kościńskiej; nieujęte w granicach "miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo – usługowej p.n. Kośmin" (nr 2).

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego utrzymuje się bez zmiany przeznaczenia całości istniejącej zabudowy terenu upraw ogrodniczych. Pomiędzy zespoły istniejącej zabudowy wprowadza się zabudowę projektowaną w postaci budownictwa jednorodzinnego "MN", przeznaczając na ten cel tereny obecnie użytkowane rolniczo. W ten sposób dąży się do uzyskania jednorodzinnej funkcjonalnie i przestrzennie kompleksu zabudowanego w obrębie tej dzielnicy miasta, który w swej strukturze będzie spójny z ustaleniami planu miejscowego "Kośmin" (nr 2).

Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych i gospodarczych, bądź ich adaptację na cele usług komercyjnych lub zakładów drobnej wytwórczości. Dopuszcza się również budowę dla potrzeb tej funkcji nowych obiektów budowlanych w granicach zajmowanych działek.

### **Ocena stopnia i realizacji ustaleń.**

W okresie realizacji planu miejscowego zasoby mieszkaniowe obszaru zwiększyły się o 4 jednorodzinne budynki mieszkalne, zrealizowane w obrębie terenów: "8-10MN", "8-12MN" i "8-14MN".

Pozostają do zabudowy następujące rezerwy terenowe zawarte w planie miejscowym dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "MN":

0,90 ha	– w obrębie terenu "8-2MN" (5 działek budowlanych), przy ul. Kościńskiej,
0,16 ha	– w obrębie terenu "8-6MN" (1 działka budowlana), przy ul. Partyzantów,
0,60 ha	– w obrębie terenu "8-10MN" (3 działki budowlane), przy ul. Ludowej,
0,40 ha	– w obrębie terenu "8-13MN" (3 działki budowlane), przy ul. Leśnej,
1,60 ha	– w obrębie terenu "8-14MN" (8 działek budowlanych), przy ul. Kościńskiej
3,66 ha	– łącznie do zabudowy i zagospodarowania (20 działek budowlanych).

Tereny te stanowią w całości własność prywatną.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Realizacja 4 budynków jednorodzinnych poszerzyła tereny mieszkaniowe dzielnicy; co nie miało jednak wpływu na istotne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym dzielnicy.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Pod względem formalno – prawnym plan miejscowy spełnia wszystkie wymogi by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe.

Są ponadto aktualne wszystkie jego rozstrzygnięcia funkcjonalno – przestrzenne, zasady uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy a także przyjęte w planie miejscowym zasady ochrony środowiska i zabytków.

Nieaktualne są ustalenia planu miejscowego dotyczące położenia terenu w zasięgu strefy "C" ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój. Nie mają one obecnie uzasadnień prawnych, zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. nr 167, poz. 1399).

Wnioskuje się o wyłączenie z granic planu miejscowego części terenu "8-11RO" i "8-12MN", gdyż teren ten został mylnie włączony w granice opracowania. Dla niego ustalenia funkcjonalno – przestrzenne (identyczne jak w niniejszym planie miejscowym) zostały określone w planie miejscowym "Kośmin" (nr 2). Sporny teren został wskazany w stosownym materiale kartograficznym.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany planu miejscowego.**

W sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego wpłynął 1 wniosek, który dotyczył przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną działki nr 315 obręb Kośmin. Powyższy wniosek opisuje się pozytywnie. Jego uwzględnienie wymaga stosownej zmiany planu miejscowego, bez dokonywania wyprzedzająco zmiany ustaleń "studium ...".

## **5.9. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ NR 9 – IV KOPANICA – DZIELNICA CENTRUM.**

### **Uwarunkowania prawne.**

Do planu miejscowego została wprowadzona w 2005 r jednostkowa zmiana, w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy administracyjno – usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową przy ul. Piastowskiej (nr 7). Ten plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 186/XXXIII/2005 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2005 r.; ogłoszoną w Dz. U.W.D. nr 96, poz. 2108. Jego ustalenia zostały w pełni zrealizowane.

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Ta część planu miejscowego miasta Piławy Górnej obejmuje w swych granicach dzielnicę centrum; położoną w rejonie ul. Piastowskiej. Sięga ona na północ po ul. H. Sienkiewicza, w części zachodniej po ul. Fabryczną i Osiedlową a w części wschodniej po ciąg zabudowy przy ul. B.

Limanowskiego. Plan miejscowy w kierunku południowym obejmuje tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz tereny ważnych, miejskich usług publicznych; m.in. obiekty szkolne i sportowe.

Przy ul. Piastowskiej jest usytuowany dawny kompleks przemysłowy Zakładów Przemysłu Odzieżowego "Bobo", częściowo adaptowany dla potrzeb funkcji użytkowych tj. usługowej, mieszkaniowej bądź działalność produkcyjną. W planie miejscowym dąży się do pełnego zagospodarowania tego od lat nieczynnego kompleksu przemysłowego. Na pozostałym obszarze utrzymuje się bez zmiany przeznaczenia całości istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Tereny wolne od zabudowy; usytuowane na południowym obrzeżu istniejącego zainwestowania przeznaczają się pod projektowaną zabudowę z następującym przeznaczeniem:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "MW",
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna "MN",
- zabudowa usługowa; w zakresie usług publicznych i komercyjnych "UP" i "UC",
- parkingi samochodowe "KP",
- zieleń miejską i izolacyjną "ZM".

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Od czasu uchwalenia planu miejscowego zostały podjęte następujące działania modernizacyjne i inwestycyjne:

- przebudowa i adaptacja pomieszczeń garażowo – magazynowych na zakład galanterii kamieniarskiej wraz z przebudową instalacji wewnętrznych, w obrębie terenu "9-8UCC",
- budowa sieci wodociągowej wraz z przyłączami w obrębie pl. Piastów Śląskich,
- instalacja gazu w kotłowni budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. S. Staszica 30, w obrębie terenu "9-61MW",
- remont więźby dachowej w budynku mieszkalnym przy ul. B. Limanowskiego 7, w obrębie terenu "9-27MN",
- budowa sieci wodno – kanalizacyjnej wraz z przyłączeniami przy ul. Budowlanych, w obrębie terenów: "9-61MN", "9-62UP", "9-63MW",
- budowa sieci gazowej niskiego ciśnienia wraz z przyłączem w ciągu ul. Osiedlowej i ul. S. Staszica, w obrębie terenów: "9-60MW.UCC" i "9-61MW",
- budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. S. Staszica i ul. A. Mickiewicza, w obrębie terenu "9-69MN",
- rozbudowa budynku mieszkalnego i jego przebudowa na funkcje mieszkaniowo – usługowe przy ul. Piastowskiej 55, w obrębie terenu "9-65UC",
- rozbudowa zespołu garażowego przy ul. Wąskiej, w obrębie terenu "9-54KP",
- budowa budynku gospodarczo – garażowego przy ul. Wąskiej, w obrębie terenu "9-33 MN",
- budowa budynku mieszkaniowego jednorodzinnego przy ul. B. Limanowskiego, w obrębie terenu "9-36MN",
- montaż stacji bazowej telefonii komórkowej w obrębie terenu "9-1PP",
- budowa przychodni lekarskiej przy ul. Piastowskiej, w obrębie terenu "9-81UC".

Całość powyższych działań jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego do zabudowy i zagospodarowania pozostają w granicach opracowania następujące rezerwy terenowe:

- |         |  |
|---------|--|
| 0,36 ha | – projektowany parking samochodowy, w obrębie terenu "9-22KP/MM",                                    |
| 0,10 ha | – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w obrębie terenu "9-28MN" (1 działka budowlana), |
| 0,13 ha | – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w obrębie terenu "9-32MN" (1 działka budowlana), |
| 0,10 ha | – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w obrębie terenu "9-34MN"                        |

0,13 ha	(1 działka budowlana), – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w obrębie terenu “9-35MN”
0,45 ha	(1 działka budowlana), – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w obrębie terenu “9-36MN”
0,44 ha	(4 działki budowlane), – projektowana zabudowa usługowa, w obrębie terenu “9-38UP”,
0,24 ha	– projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w obrębie terenu “9-45MW”,
0,15 ha	– projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w obrębie terenu “9-47MN”
1,70 ha	(2 działki budowlane), – projektowana zabudowa usługowa, w obrębie terenu “9-51UP”,
0,50 ha	– projektowany parking samochodowy, w obrębie terenu “9-52KP”,
0,25 ha	– projektowana zabudowa usługowa, w obrębie terenu “9-53UC”,
1,80 ha	– projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w obrębie terenu “9-59MW”,
0,10 ha	– projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w obrębie terenu “9-71MN”
0,44 ha	(1 działka budowlana), – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w obrębie terenu “9-73MN”
0,44 ha	(6 działek budowlanych), – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w obrębie terenu “9-75MN”
0,88 ha	(6 działek budowlanych), – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w obrębie terenu “9-76MN”
0,35 ha	(12 działek budowlanych), – projektowany parking samochodowy, w obrębie terenu “9-77KP”,
0,42 ha	– projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obrębie terenu “9-78MN”
0,08 ha	(5 działek budowlanych), – projektowana zabudowa usługowa, w obrębie terenu “9-79UC”,
9,06 ha	– łącznie do zabudowy i zagospodarowania, w tym:
3,34 ha	– dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2,04 ha	– dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
2,47 ha	– dla potrzeb zabudowy usługowej,
1,21 ha	– dla potrzeb obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

W granicach planu miejscowego dokonano wiele działań w zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Zainwestowano ponadto stację bazową telefonii bezprzewodowej. W zakresie zabudowy kubaturowej powstało zaledwie kilka budynków jednorodzinnych oraz w drodze przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy kilka nowych obiektów usługowych. Ten mały zakres działań inwestycyjnych nie doprowadził w konsekwencji do istotnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tej części obszaru miasta. Do zabudowy i zagospodarowania powstają nadal tereny wyznaczone w planie miejscowym na południe od ul. Piastowskiej.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Plan miejscowy pod względem formalno – prawnym spełnia wymogi, by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez

władze samorządowe miasta.

Ustalenia planu miejscowego w zakresie zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia są nadal aktualne.

Są również aktualne podstawowe ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru. Wymagają one jednostkowych korekt po uwzględnieniu złożonych wniosków. Dotyczy to przede wszystkim:

- rejonu stadionu sportowego w związku z zamierzoną budową hali sportowej i krytego basenu sportowego; wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- rezygnacji z szerokiego programu budownictwa wielorodzinnego na rzecz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nieaktualne są ustalenia planu miejscowego dotyczące położenia terenu w zasięgu strefy "C" ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój. Nie mają one obecnie uzasadnień prawnych, zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. nr 167, poz. 1399).

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

W sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego wpłynęły następujące wnioski:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną teren w granicach działki nr 34/2 obręb Kopanica, który w planie miejscowym jest przeznaczony pod projektowaną zielenią niską wzdłuż brzegu rzeki Piławy ("9-21ZN.WW").
- 2) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami komercyjnymi terenu w granicach działki nr 184 obręb Kopanica, który w planie miejscowym jest przeznaczony pod projektowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ("9-59MW"),
- 3) przeznaczenie pod urządzonej zielenią miejską terenu w granicach działki nr 440 obręb Kopanica, który w planie miejscowym jest przeznaczony pod projektowaną zabudowę usługową ("9-79UC"),
- 4) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną terenu w granicach działki nr 409/2 obręb Kopanica, który w planie miejscowym jest przeznaczony pod projektowaną zielenią niską ("9-30ZN.WW"),
- 5) znaczące poszerzenie terenu istniejącego stadionu sportowego ("9-37UP"), celem umożliwienia realizacji w jego sąsiedztwie: hali sportowej, krytego basenu sportowego, zespołu boisk i kortów tenisowych, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; wnioskowane poszerzenie terenu obejmuje tereny oznaczone w planie miejscowym symbolami: "9-47MN", "9-52KP", "9-51UP" i "9-38UP",
- 6) zmiana przeznaczenia terenu "9-53UC"; w miejsce terenu usług komercyjnych z zakresu handlu przyjąć przeznaczenia: teren usług komercyjnych,
- 7) dopuszczenie wprowadzenia projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w granice terenu oznaczonego symbolem „9-53UC”,
- 8) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami komercyjnymi terenu w granicach działki nr 446 obręb Kopanica „9-19MW.UCC”.

Powyższe wnioski pod względem urbanistycznym opisują się pozytywnie, za wyjątkiem wnioskowanego wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren bezpośredniego zagrożenia powodziowego (wniosek nr 1 dotyczący działki nr 34/2 obręb Kopanica). Uwzględnienie tych wniosków wymaga stosownych zmian ustaleń planu miejscowego, bez dokonywania wyprzedzająco zmian ustaleń "studium ...".

## **5.10. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ NR 10 – IV KOPANICA – REJON UL. B.CHROBREGO I UL. S.OKRZEI.**

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Ta część planu miejscowego miasta Piławy Górnej obejmuje w swych granicach wschodnią część obszaru miasta w rejonie ulic: B. Chrobrego i S. Okrzei. Istniejący układ przestrzenny tworzą tu zwarte ciągi zabudowy wzdłuż w/w ulic oraz zabudowa rozproszona w dolinie rzeki Piławy, o następującym przeznaczeniu:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna "MW",
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "MN",
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami komercyjnymi "MM",
- zabudowa produkcyjna "PP" i składowa "PS",
- usługi publiczne "UP".

Ciągi i zespoły istniejącej zabudowy otaczają tereny niezabudowane, zaś w dolinie rzeki Piławy użytki rolne.

Z uwagi na zagrożenie powodziowe nie wprowadza się nowej zabudowy w obręb doliny Piławy, lecz sytuuje się ją w formie plombowej głównie wzdłuż ul. B. Chrobrego, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami komercyjnymi ("MM").

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

W okresie realizacji ustaleń planu miejscowego działania inwestycyjne skoncentrowały się w obrębie terenów:

- "10-8PP" – gdzie wybudowano zakład kamieniarski,  
 "10-9MM" – gdzie część pomieszczeń budynku mieszkalnego adoptowano na zakład gastronomiczny,  
 "10-32MN" – gdzie został zrealizowany jednorodzinny budynek mieszkalny.

Do dalszej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, pozostają następujące wielkości rezerw terenowych:

- |         |   |
|---------|---|
| 0,46 ha | – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "MN" (3 działki budowlane),                           |
| 0,78 ha | – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami komercyjnymi "MM" (8 działek budowlanych), |
| 1,24 ha | – łącznie do zabudowy i zagospodarowania (11 działek budowlanych).                          |

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Działania inwestycyjne wyszczególnione w poprzednim rozdziale nie spowodowały istotnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tej części obszaru miasta.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Pod względem formalno – prawnym plan miejscowy spełnia wszystkie wymogi, by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe.

Ustalenia planu miejscowego dotyczące ochrony obszaru uzdrowiskowego uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój (strefa "C" ochrony uzdrowiska) nie mają obecnie uzasadnień prawnych, zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o granicach uzdrowiskowych (Dz. U. nr 167, poz. 1399).

Ustalenia funkcjonalno – przestrzenne planu miejscowego uznaje się dalej za aktualne, za wyjątkiem wprowadzenia do nich zmian, wynikających ze złożonych wniosków określonych w poniższym podrozdziale.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

W sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego wpłynęło 5 wniosków, które dotyczą następujących terenów:

- 1) "10-14MM" - dla którego utrzymano bez zmian istniejące przeznaczenie terenu; wnioskuje się o zniesienie zakazu wznoszenia nowych obiektów budowlanych o funkcji mieszkaniowej (działka nr 598 obręb Kopanica); wniosek opiniuje się pozytywnie,
- 2) "10-15ZN" - przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działki nr 597 obręb Kopanica; wniosek opiniuje się pozytywnie,
- 3) "10-16MN" - przeznaczenie terenu pod zieleń niską (część działki nr 570 obręb Kopanica); wniosek opiniuje się pozytywnie, gdyż teren znajduje się w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodziowego rzeki Piławy,
- 4) „10-29ZN” - przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenu działek nr 551 i nr 552 obręb Kopanica; wniosek opiniuje się pozytywnie dla południowych części działek nr 551 i 552, położonych poza zasięgiem bezpośredniego zagrożenia powodziowego rzeki Piławy,
- 5) „10-26MN” i „10-29 ZN.WW” - przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenu działki nr 546 obręb Kopanica; wniosek opiniuje się negatywnie, gdyż teren znajduje się w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodziowego rzeki Piławy.

## **5.11. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWY GÓRNEJ NR 11 – IV KOPANICA – REJON UL. ZĄBKOWICKIEJ I UL. S.OKRZEI.**

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Ta część planu miejscowego miasta Piławy Górnej obejmuje w swych granicach teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej w ciągach ulic: B. Chrobrego, Ząbkowickiej, S. Okrzei, Sąsiedzkiej i Bohaterów Getta; wraz z otaczającym go arealem rolnym. Z innych form istniejącego zagospodarowania należy wymienić: boisko sportowe, funkcjonujące w granicach terenu "11-5UP", stację paliw ("11-19KP") a także dawny zespół folwarczny przy ul. Sąsiedzkiej 5 i 7 ("11-14UC.ZN"). Obecnie w części wykorzystywany na cele mieszkaniowe zawarty w granicach terenu "11-28RH" dawny Ośrodek Hodowli Zarodowej został również w części adaptowany na cele

mieszkańciowe. Położony przy nim zabytkowy park podworski jest obecnie częściowo zniszczony. Całość istniejącej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej utrzymuje się bez zmiany ich obecnego przeznaczenia.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zespoły istniejącej zabudowy wzbogaca się o nowe tereny budowlane z przeznaczeniem na:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi,

UC – tereny usług produkcyjnych,

PP – tereny działalności produkcyjnej.

Na cele usług komercyjnych z zielenią towarzyszącą przewiduje się adaptację zabytkowego zespołu folwarcznego ("11-14UC.ZN") oraz lokalizację nowego obiektu o takim przeznaczeniu przy ul. Bohaterów Getta ("11-35UC.ZN").

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

W okresie realizacji ustaleń planu miejscowego działalność inwestycyjna została skoncentrowana w obrębie terenu istniejącej działalności produkcyjnej "11-33PP" oraz dawnego ośrodka produkcji zwierzęcej "11-28RH", gdzie dokonano prac adaptacyjnych i rozbiórkowych. Ponadto powstały dwa nowe budynki jednorodzinne na terenach: "11-31MM" i "11-37MM".

Mały stopień realizacji ustaleń planu miejscowego skutkuje dużymi rezerwami terenowymi dla potrzeb projektowanej zabudowy. Bilansuje się to w sposób następujący:

0,92 ha – dla potrzeb projektowanej zabudowy produkcyjnej "PP",

5,10 ha – dla potrzeb projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "MN" (24 działki budowlane),

3,34 ha – dla potrzeb projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16 działek budowlanych), z usługami komercyjnymi "MM",

4,08 ha – dla potrzeb projektowanej zabudowy usługowej "VC",

---

13,44 ha – łącznie do zabudowy i zagospodarowania.

### **Ocena zmian, które zastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Mały zakres programu inwestycyjnego, określonego powyżej, nie wpłynął zasadniczo na zmianę zagospodarowania przestrzennego obszaru.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Pod względem formalno – prawnym plan miejscowy spełnia wszystkie wymogi, by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe.

Ustalenia planu miejscowego dotyczące ochrony obszaru uzdrowiskowego uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój (strefa "C" ochrony uzdrowiska) nie mają obecnie uzasadnień prawnych, zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o granicach uzdrowiskowych (Dz. U. nr 167, poz. 1399).

Ustalenia funkcjonalno – przestrzenne planu miejscowego są nadal aktualne, za wyjątkiem



wprowadzenia do nich zmian, wynikających ze złożonego wniosku określonego poniżej.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego.**

W sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego został zgłoszony 1 wniosek. Dotyczy on przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działki nr 700 obręb Kopanica, położonej w obrębie terenu "11-14UC.ZN". Działka ta stanowi część terenu dawnego zespołu folwarcznego, przeznaczonego do adaptacji na cele usług komercyjnych. Z uwagi na fakt, że część zabudowań folwarku została już adoptowana na cele mieszkaniowe, wydaje się wskazanym przypisać funkcję mieszkaniową całemu terenowi "11-14UC.ZN".

Wniosek ten pod względem urbanistycznym nie budzi zastrzeżeń i może być uwzględniony poprzez dokonanie stosownej zmiany planu miejscowego. Zmiana ta nie wymaga dokonania wyprzedzająco zmiany ustaleń "studium ...".

## **6. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZEWIDZIANEGO POD EKSPLOATACJĘ ŻŁOŻA MIGMATYTU I AMFIBOLITU "PIŁAWA GÓRNA" WRAZ Z URZĄDZENIAMI TOWARZYSZĄCYMI.**

### **Uwarunkowania prawne.**

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały nr 192/XXXVII/2001 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 29 czerwca 2001 r.

Plan miejscowy uchwalono uchwałą nr 126/XXIII/2004 r Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 26 maja 2004 r.; ogłoszoną w Dz. U.W.D. z 2004 r. nr 170, poz. 2861.

Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w oparciu o stosowne zapisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 2005 r. nr 228, poz. 1947). Dla części terenu północno – wschodniego, zawartego w granicach planu miejscowego, aktualnie jest sporządzany projekt zmiany "studium ..." oraz projekt planu miejscowego "Piława – droga", zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Piławie Górnej nr 37/VI/2007 i nr 38/VI/2007 z dnia 28 marca 2007 r. Powyższe opracowania planistyczne obejmują w swych granicach północną część terenu "P" i "RP". Przedmiotowy teren przeznacza się pod inwestycje przemysłowo – usługowe związane z obsługą, produkcją oraz obróbką pozyskiwanego z kamieniołomu materiału skalnego oraz jego obsługę komunikacyjną na odcinku kamieniołom – stacja kolejowa PKP.

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Plan miejscowy obejmuje w swych granicach obszar rolno – leśny miasta, położony przy północno – zachodniej granicy administracyjnej; w obrębie którego jest ustalona granica udokumentowanego złoża migmatytu i amfibolitu "Piława Górna" oraz granice: projektowanego terenu górniczego

“Piława Górna I” i projektowanego obszaru górniczego “Piława Górna I”. Zachodni zasięg tych opracowań, wynikających z Prawa geologicznego i górniczego, przekracza granicę administracyjne miasta i obejmuje również tereny wsi Piława Dolna, gminy wiejskiej Dzierżoniów, które nie znajdują się w granicach opracowania planu miejscowego.

W granicach planu miejscowego ustanawia się następujące przeznaczenie terenu:

PE – tereny powierzchniowej eksploatacji złoża migmatytu i amfibolitu “Piława Górna”,

R – tereny robót udostępniających,

ZN – tereny zwałowisk nadkładu,

P – tereny zakładu przetwórczego,

KS – tereny dróg technologicznych i placów manewrowych,

K – tereny bocznicy kolejowej,

KK – tereny kolei; istniejący element zagospodarowania utrzymany bez zmian,

Kd – tereny dróg dojazdowych; istniejący element zagospodarowania utrzymany bez zmian,

RP – tereny rolne bez prawa zabudowy; istniejący element zagospodarowania utrzymany bez zmian,

RL – tereny leśne; istniejący element zagospodarowania utrzymany bez zmian.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego odbywa się powierzchniowa eksploatacja migmatytu i amfibolitu “Piława Górna”, w obrębie terenu “PE” tj w ustalonych granicach udokumentowanego złoża w obrębie miasta Piławy Górnej. Nadkład z wyrobiska eksploatacyjnego jest składany w obrębie terenu “ZN”, zaś przetwórstwo surowca odbywa się w obrębie terenu “P”. Trwają prace projektowe dotyczące powiązań komunikacyjnych zakładu przetwórczego a stacją kolejową PKP. Uwarunkowania prawne z tym związane omówiono na początku niniejszego podrozdziału.

Areał rolny i leśny, w zasięgu wyznaczonym w planie miejscowym, jest utrzymany bez zmian w istniejącym użytkowaniu.

W tej sytuacji w granicach miejscowego planu brak jest rezerw terenowych do zabudowy i zagospodarowania.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Realizacja ustaleń planu miejscowego w zasadniczy sposób zmieniła zagospodarowanie przestrzenne w tej części obszaru miasta. Kosztem części kompleksu rolno – leśnego powstał rozległy terenowo kamieniołom wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Eksploatacja i przetwórstwo surowca skalnego nie ma żadnych oddziaływań w stosunku do istniejącej a także projektowanej zabudowy miejskiej. Teren kamieniołomu leży w dużym oddaleniu od obszaru zainwestowania miejskiego; pośród areału rolnego. Natomiast funkcjonowanie kamieniołomu znacząco pogarsza w skali miejscowej warunki środowiskowe w obrębie otaczającego go areału rolno – leśnego.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Plan miejscowy pod względem formalno – prawnym spełnia wszystkie wymogi, by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze samorządowe miasta.

Podstawowe ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu oraz określone zasady ochrony środowiska, uwarunkowań górniczych, obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia są nadal aktualne.

Omówione na początku niniejszego podrozdziału zmiany, wynikające ze sporządzonego projektu zmiany „studium ...” i projektu planu miejscowego „Piława Górna – droga”, dotyczą jedynie północno – wschodniej części terenu opracowania.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany planu miejscowego.**

Wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego nie zostały zgłoszone.

## **7. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY ADMINISTRACYJNO – USŁUGOWEJ Z UZUPEŁNIAJĄCĄ FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ PRZY UL. PIASTOWSKIEJ.**

### **Uwarunkowania prawne.**

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały nr 117/XXI/2004 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 31 marca 2004 r.

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 186/XXXIII/2005 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2005 r.; ogłoszoną w Dz. U. W.D. Z dnia 31 maja 2005 r. nr 96, poz. 2108. Stanowi on jednostkową zmianę wprowadzoną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej (nr 5-9 – obszar „IV Kopanica – dzielnica Centrum”) i dotyczy części terenu oznaczonego symbolem „9-8 UCC.MW” z zapisem: „teren koncentracji istniejących i projektowanych usług publicznych i komercyjnych; wraz z wielorodzinną zabudową mieszkaniową”.

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Plan miejscowy obejmuje w swych granicach zabudowaną działkę ewidencyjną nr 91/12 A.M.1 obręb 04 Kopanica, o powierzchni 0,0654 ha. Istniejącemu budynkowi poprodukcyjnemu przypisuje się funkcję administracyjną i usługową z funkcją uzupełniającą w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej („A,U(MW)”), natomiast dla terenu niezabudowanego odpowiednio:

- „ZP” - teren zieleni urządzonej

- „KDW” - teren wewnętrznej obsługi komunikacyjnej funkcji administracyjnej, usługowej i mieszkaniowej budynku poprodukcyjnego.

#### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Ustalenia planu miejscowego zostały w pełni zrealizowane. W tej sytuacji w granicach planu miejscowego nie ma rezerw terenowych dla projektowanej zabudowy.

#### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Budynek poprodukcyjny przeznaczony do adaptacji na cele administracyjne, usługowe i mieszkaniowe stanowił część kompleksu zabudowy produkcyjnej dawnego Zakładu Przemysłu Odzieżowego „Bobo”. Wykonanie tych prac adaptacyjnych przyczyniło się do nadania obiektowi nowych funkcji użytkowych, które służą mieszkańcom miasta. Dzięki temu została uporządkowana, położona w centrum miasta, część dawnego kompleksu produkcyjnego.

#### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Ustalenia planu miejscowego są w pełni zrealizowane a tym samym aktualne.

#### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego**

Wnioski o zmianę ustaleń planu miejscowego nie zostały zgłoszone.

### **8. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ PRZY UL. KOŚMIŃSKIEJ.**

#### **Uwarunkowania prawne**

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały nr 118/XXI/2004 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 31 marca 2004 r.

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 187/XXXIII/2005 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2005 r.; ogłoszoną w Dz. U. W.D. Z dnia 31 maja 2005 r. nr 96, poz. 2109. Stanowi on jednostkową zmianę wprowadzoną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna – obręb „Kośmin” (nr 2) i dotyczy terenu oznaczonego w tym planie symbolem „3RP”.

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego**

Planem miejscowym objęto teren niezabudowany położony przy ul. Kościńskiej w granicach działek ewidencyjnych: nr 209, nr 210 i nr 211 obręb 03 Kośmin o łącznej powierzchni 0,8617 ha. Ustala się dla niego następujące przeznaczenie podstawowe: „MN” - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i „R” - teren rolniczy. W obrębie terenu MN wydzielą się 3 działki budowlane, o powierzchni ca 0,14 ha każda.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego**

Ustalenia planu miejscowego nie zostały zrealizowane; teren opracowania pozostaje nadal nieużytkiem z widoczną sukcesją roślin krzewiastych i młodych drzew. W tej sytuacji w granicach planu miejscowego pozostają do zabudowy 3 działki budowlane, o łącznej powierzchni 0,43 ha. Stanowią one właściwą rezerwę terenową planu miejscowego.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego**

Ustalenia planu miejscowego nie zostały zrealizowane. W tej sytuacji nie nastąpiły dotąd żadne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym dzielnicy.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Plan miejscowy pod względem formalno – prawnym spełnia wymogi by być nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej miasta przez władze samorządowe.

Ustalenia funkcjonalno – przestrzenne planu miejscowego są w pełni aktualne.

Natomiast ustalenia planu miejscowego w zakresie ochrony obszaru uzdrowiskowego uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój (strefa „C” ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój) nie mają obecnie uzasadnień prawnych, zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167, poz. 1399).

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie zmiany ustaleń planu miejscowego**

Wnioski o zmianę ustaleń planu miejscowego nie zostały zgłoszone.

## **9. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ PRZY UL. B. CHROBREGO**

### **Uwarunkowania prawne.**

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały nr 218/XXXIX/2005 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 sierpnia 2005 r.

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 251/XLVIII/2006 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 26 kwietnia 2006 r.; ogłoszoną w Dz. U.W.D. z 2 czerwca 2006 r. nr 108, poz. 1820. Stanowi on jednostkową zmianę wprowadzoną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górnej (nr 5.1 - obszar rolno - leśny) i dotyczy części terenu oznaczonego w tym planie miejscowym symbolem "1-74 RP", z zapisem: "teren istniejących upraw polowych; o wysokiej wartości rolniczej bez prawa zabudowy, wraz z ciekami naturalnym".

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Plan miejscowy obejmuje w swych granicach działki rolne: nr 751 i nr 752 A.M.9 obręb Kopanica, o łącznej powierzchni 2,39 ha. Ustala się dla niego następujące przeznaczenie podstawowe:

- "MN(U)" - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i bliźniaczej z przeznaczeniem uzupełniającym: wbudowane usługi komercyjne, o łącznej powierzchni ca 0,74 ha,
- "R/MN" - teren rolniczy z przeznaczeniem dopuszczalnym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o łącznej powierzchni ca 0,19 ha,
- "R" - teren rolniczy o łącznej powierzchni 1,70 ha; utrzymanie bez zmian obecnego sposobu użytkowania terenu,
- "WS" - powierzchniowe wody płynące, o łącznej powierzchni 0,03 ha.

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna; bliźniacza została zrealizowana na terenie oznaczonym symbolem "MN(U). Teren rolniczy "R" i "R/MN" pozostaje bez zmian w użytkowaniu rolniczym. Nie nastąpiła realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie terenu "R/MN". Jego powierzchnia 0,19 ha stanowi właściwą rezerwę terenową planu miejscowego dla projektowanej zabudowy. Rów odwadniający "WS" jest zachowany bez zmian.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta,**

### **w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Wschodnie obrzeże zainwestowania miejskiego wzbogaciło się o budynek dwurodzinny o reprezentacyjnej architekturze. Wzbudzi to zapewne zainteresowanie przyszłych inwestorów odnośnie lokalizacji w tym rejonie miasta projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenach rolniczych "R" i "R/MN; sąsiadujących z działką zrealizowanego budynku dwurodzinnego ("MN(U)").

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Plan miejscowy pod względem formalno - prawnym spełnia wymogi bycia nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej miasta przez władze samorządowe.

Ustalenia planu miejscowego w zakresie ochrony obszaru uzdrowskiego uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój (strefa "C" ochrony uzdrowiska Przerzeczyn Zdrój) nie mają obecnie uzasadnień prawnych, zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz. U. nr 167, poz. 1399).

Natomiast ustalenia funkcjonalno - przestrzenne planu miejscowego są jak dotąd aktualne.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie ustaleń planu miejscowego.**

Z wnioskiem na zmianę ustaleń planu miejscowego, dotyczącym części terenu rolnego w granicach działki nr 892/2 obręb Kopanica (nowy numer geodezyjny terenu), wystąpił właściciel terenu; proponując wprowadzenie tu zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Uwzględnienie powyższego wniosku wymaga wprowadzenia stosownej zmiany ustaleń planu miejscowego; bez dokonywania wyprzedzająco zmiany ustaleń "studium ...". Powyższy wniosek pod względem urbanistycznym opiniuje się pozytywnie.

## **10. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ PRZY UL. B. CHROBREGO 21**

### **Uwarunkowania prawne.**

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały nr 161/L/2006 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 21 czerwca 2006 r.

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Plan miejscowy został uchwalony uchwałą nr 59/XI/2007 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 26

września 2007 r.; ogłoszoną w Dz. U. W.D. z dnia 31 października 2007 r. nr 263. Stanowi on jednostkową zmianę wprowadzoną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej (nr 5.6 - obszar "III Kośmin - rejon ulic: Lipowej i B. Chrobrego") i dotyczy części terenu oznaczonego symbolem "6-20 UP, z zapisem: "teren usług publicznych z zakresu oświaty; z dopuszczeniem adaptacji obiektu na inne usługi publiczne".

### **Podstawowe ustalenia planu miejscowego.**

Plan miejscowy obejmuje w swych granicach teren o łącznej powierzchni 0,4365 ha, w granicach działek ewidencyjnych: nr 417/1, nr 417/2 i nr 417/3 A.M. 8 obręb 0003 Kośmin. Jest to działka szkolna dawnego Zespołu Szkół nr 2 im. prof. T. Kotarbińskiego w Dzierżoniowie. Właścicielem terenu jest Starostwo Powiatowe w Dzierżoniowie. Ustala się dla niej następujące przeznaczenie:

- "U/MW" - teren zabudowy usługowej z przeznaczeniem alternatywnym w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dotyczący adaptacji na inne cele zabytkowego budynku poszkolnego),
- "MN" - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; z wydzielonymi 2 działkami budowlanymi dla potrzeb tej zabudowy,
- "KX" - ciąg pieszo - jezdny; zabezpieczający dojazd do wydzielonych działek budowlanych w obrębie terenu "MN" i na zaplecze terenu "U/MW".

### **Ocena stopnia realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Ustalenia planu miejscowego nie zostały zrealizowane. W tej sytuacji całość wyznaczonych terenów "U/MW" i "MN" stanowi rezerwę terenową planu miejscowego.

### **Ocena zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.**

Brak realizacji ustaleń planu miejscowego nie prowadzi do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Budynek poszkolny nie spełnia obecnie żadnej funkcji użytkowej. Przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną teren położony na zapleczu budynku poszkolnego porasta nieuporządkowaną zielenią średniowysoką.

### **Ocena aktualności ustaleń planu miejscowego.**

Plan miejscowy pod względem formalno - prawnym spełnia wymogi bycia nadal obowiązującym aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej miasta przez władze samorządowe.

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne planu miejscowego są w pełni aktualne.

### **Ocena wniosków zgłoszonych w sprawie ustaleń planu miejscowego.**

Wnioski o zmianę ustaleń planu miejscowego nie zostały zgłoszone.



## **11. PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W PIŁAWIE GÓRNEJ (Piława – droga).**

### **Uwarunkowania prawne.**

Aktualnie jest w trakcie opracowania projekt planu miejscowego w oparciu o uchwałę nr 37/VI/2007 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 18 marca 2007 r.

Plan miejscowy jest naturalnie sporządzony w oparciu o obowiązującą ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Równolegle do prac planistycznych nad projektem planu miejscowego trwają w tej kwestii prace planistyczne dotyczące zmiany ustaleń "studium ...", zgodnie z uchwałą nr 38/VI/2007 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 marca 2007 r.

Uchwalony plan miejscowy zmieni częściowo ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej, w części dotyczącej:
  - 5.1. nr 1 - obszar rolno - leśny miasta,
  - 5.6. nr 6 - III Kośmin - rejon ul. Lipowej i ul. B. Chrobrego,
  - 5.7. nr 7 - III Kośmin - rejon dworca kolejowego PKP
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przewidzianego pod eksploatację złoża migmatytu i amfibolitu "Piława Górna" wraz z urządzeniami towarzyszącymi (6).

### **Podstawowe ustalenia projektu planu miejscowego.**

Przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje szerokie pasy terenu, położone po obu stronach linii kolejowej PKP; na odcinku od kopalni migmatytu i amfibolitu po rejon dworca kolejowego.

Teren ten przeznacza się pod inwestycję przemysłowo - usługową, związaną z obsługą produkcyjną oraz obróbką pozyskiwanego w kopalni surowca skalnego a także z jego transportem.

## **IV. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA, W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ PLANÓW MIEJSCOWYCH**

## - PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Uchwalone w 1998 r "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" oraz pełne pokrycie planistyczne terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania miasta, planami miejscowymi; sporządzonymi po uchwaleniu "studium ..." stworzyło władzom samorządowym optymalne warunki i podstawy do prowadzenia właściwej i planowanej polityki przestrzennej. Szeroką ofertę inwestycyjną dla osób fizycznych, przedsiębiorstw i inwestycji były wyznaczone do zabudowy tereny z przeznaczeniem dla budownictwa mieszkaniowego, usługowego o produkcyjnego. Natomiast władze samorządowe mogły zgodnie z ustaleniami planów miejscowych, właściwie ukierunkować całościowe prace związane z modernizacją i rozbudową sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Należy stwierdzić, że utrudnieniem dla intensywnego rozwoju programu inwestycyjnego na terenach wyznaczonych w planach miejscowych pod projektowaną zabudowę była ich struktura własnościowa. Spowodowało to i wydłużyło w wielu przypadkach proces przygotowawczy danej inwestycji lub wręcz uniemożliwiło przejęcia np. na rzecz miasta terenów wyznaczonych pod projektowaną zabudowę z rąk prywatnych. Nie we wszystkich uchwalonych planach miejscowych uznawany był priorytet przeznaczenia pod projektowaną zabudowę terenów własności komunalnej. Powyższe uwarunkowanie było przyczyną "nieuruchomienia" np. dużych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyznaczonych w planach miejscowych. W tej sytuacji większość projektowanej zabudowy o tym przeznaczeniu była realizowana na działkach plombowych, lub ich realizacja poza wyznaczonymi terenami w planie miejscowym następowała w drodze sporządzenia jednostkowych zmian w tych planach. Dodatkowym mankamentem utrudniającym rozwój budownictwa było ściśle rozgraniczenie w planach miejscowych terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej od zabudowy usługowej. Ustalenia planów nie dopuszczały do realizacji obu tych funkcji na jednym terenie.

Mimo tych ograniczeń w wyniku realizacji ustaleń planów miejscowych poszerzył się obszar zainwestowania miejskiego a w obrębie terenów istniejącego zainwestowania dokonano dużego zakresu prac modernistycznych i adaptacyjnych dla potrzeb istotnych funkcji rozwojowych miasta. Oprócz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej intensywnie rozwijał się ruch budowlany w zakresie zabudowy usługowej i produkcyjnej. Dla potrzeb funkcji użytkowych adaptowano większość obiektów dawnego kompleksu przemysłowego "Bobo". Powstały tu nowe obiekty mieszkalne, usługowe, produkcyjne i administracyjne. Analogiczny proces, być może niedoprowadzony jeszcze do końca, postępuje w obrębie innych dawnych zakładów produkcyjnych i hodowlanych miasta a także zabudowy zagrodowej. Dla potrzeb funkcji usługowej, przede wszystkim w zakresie usług komercyjnych: handlu, rzemiosła, gastronomii itp., zostały adaptowane w części budynki mieszkalne bądź nieużytkowane dotąd lokale i pomieszczenia w obiektach o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym.

Wiele działań modernizacyjnych i inwestycyjnych podjęto w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także prac modernistycznych układu komunikacji miejskiej.

Istotnym dla miejscowego rynku pracy przedsięwzięciem było uruchomienie eksploatacji złoża migmatytu i amfibolitu "Piława Górna" oraz powstanie wielu nowych zakładów kamieniarskich na obszarze miasta.

Szczegółową analizą ruchu budowlanego, w oparciu o wydane pozwolenia na budowę w latach 2006 - 2007, zawarto w podrozdziale 6 rozdziału I niniejszego opracowania.

## V. WIELOLETNI PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH

Miasto posiada, uchwalone w 1998 r., studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prawie pełne pokrycie planistyczne, sporządzonymi w latach 1999 - 2007, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Planu miejscowego nie posiada jedynie południowo - zachodnia część obszaru miasta, położona po obu stronach trasy przesyłowej linii elektroenergetycznej WN 220 kV na kierunku Dobrzeń - Świebodzice. Jest to obszar rolno - leśny, gdzie nie przewiduje się koncentracji projektowanego zainwestowania.

**"Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna" wymaga aktualizacji i zmiany**, w aspekcie aktualnie obowiązujących przepisów prawnych, podjętych decyzji i rozstrzygnięć administracyjnych oraz zgłoszonych na etapie sporządzania niniejszej "oceny aktualności ..." wniosków stosownych instytucji i organów administracji rządowej. Zakres aktualizacji i zmian "studium ..." określono w rozdziale II "oceny aktualności ...". Przed podjęciem prac planistycznych nad zmianą i aktualizacją "studium ..." należy sporządzić dla całości obszaru miasta **"opracowanie ekofizjograficzne podstawowe"**, zgodnie z wymogami:

- art. 72 ust. 4 - 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst ustawy - Dz. U. z 2006 r. nr 129, poz. 902 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 kwietnia 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. nr 155, poz. 1298).

Te dwa opracowania planistyczne umieszczono w pozycji 2 i 3 w tabeli nr 4 "wieloletni program prac planistycznych", jako że aktualnie pilnym i priorytetowym zadaniem planistycznym, umożliwiającym rozwój budownictwa w mieście, jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy śródmiejskiej (poz. 1 w tabeli nr 4). Uzasadnienie tego faktu przedstawiono w poniższych treściach niniejszego rozdziału.

W poz. 15 tabeli nr 4 "wieloletni program prac planistycznych" umieszczono sporządzenie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rolno - leśnego miasta**, położonego w południowo - zachodniej jego części. Dla tego obszaru poza ustaleniami "studium ..." nie zostały prawnie usankcjonowane żadne dyspozycje funkcjonalno - przestrzenne. W granice opracowania planu miejscowego włącza się dodatkowo teren objęty "miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego projektowanej linii elektroenergetycznej WN 400 kV i przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej WN 220 kV na WN 400 kV na kierunku Dobrzeń - Świebodzice" (nr 1), co umożliwi aktualizację tego planu zgodnie z wnioskiem złożonym przez zarządcę tej linii t.j. Polskie Sieci Elektroenergetyczne - Zachód sp. z o.o. w Poznaniu. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego nie jest obecnie pilnym zadaniem planistycznym.

Na etapie sporządzenia "oceny aktualności ..." zgłoszone zostały wnioski przez:

- instytucje i organy opiniujące i uzgadniające studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Burmistrza Miasta i mieszkańców Piławy Górnej.

Wnioski instytucji i organów predysponują głównie do aktualizacji i zmiany "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej; szczególnie w zakresie uwarunkowań rozwojowych.

Uwzględnienie wniosków Burmistrza Miasta i mieszkańców Piławy Górnej wymaga dokonania stosownych zmian ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łącznie zostały złożone 42 wnioski; z czego opiniuje się pod względem urbanistycznym 39 wniosków. Nie mogą być zaakceptowane trzy wnioski, dotyczące zmian ustaleń planów miejscowych, a mianowicie:

- Wniosek \* , dotyczący przeznaczenia pod projektowane usługi komercyjne terenu działki nr

559 obręb Południe; przedmiotowy teren, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego "Piława Zachodnia" (nr 3), jest przeznaczony w części pod projektowaną korektę łuku ul. Młynarskiej, zaś zgodnie z planem miejscowym Piławy Górnej I - Południe - rejon ul. Młynarskiej (nr 5.2.) w części pod parking samochodowy. Powyższe rozwiązania komunikacyjne są istotne dla potrzeb miasta.

- Wniosek \* , dotyczący przeznaczenia pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenu działki nr 546 obręb Kopanica; jako że znajduje się on w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodziowego rzeki Piławy. Z powyższego powodu opiniuje się pozytywnie przeznaczenie pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jedynie południową część działek nr 551 i nr 552 obręb Kopanica, jako że północne części tych działek znajdują się w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodziowego rzeki Piławy.
- Wniosek \* , dotyczący przeznaczenia pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenu działki nr 34/2 obręb Kopanica; jako że znajduje się w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodziowego rzeki Piławy.

Ewentualne uwzględnienie wniosków zgłoszonych przez \* i \* jest możliwe po uzyskaniu zgody Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu na wprowadzenie projektowanej zabudowy na teren bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

Po analizie przestrzennego rozmieszczenia na obszarze miasta 39 uwzględnionych wniosków należy stwierdzić, że koncentrują się one głównie w dzielnicy śródmiejskiej; w zasięgu:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna - obszar zespołu mieszkaniowego Braci Morawskich (nr 4) - 15 wniosków,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej - IV Kopanica - dzielnica centrum (nr 5.9) - 7 wniosków.

Pozostałe wnioski są rozproszone w innych dzielnicach miasta, a mianowicie w granicach następujących planów miejscowych:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna - Strefa Piława Zachodnia (nr 3) - 1 wniosek,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. B. Chrobrego (nr 9) - 1 wniosek,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej (nr 5) - 15 wniosków; w tym:
  - obszar rolno - leśny miasta (nr 5.1) - 3 wnioski,
  - I Południe - rejon ul. Młynarskiej (nr 5.2) - 2 wnioski,
  - II Północ - rejon ul. H. Sienkiewicza (nr 5.4.) - 1 wniosek,
  - II Północ - ul. H. Sienkiewicza i ul. Lipowa (nr 5.5) - 2 wnioski,
  - III Kośmin - rejon dworca kolejowego PKP (nr 5.7) - 1 wniosek,
  - III Kośmin - rejon ul. Kościńskiej (nr 5.8) - 1 wniosek,
  - IV Kopanica - rejon ul. B. Chrobrego i ul. S. Okrzei (nr 5.10) - 4 wnioski,
  - IV Kopanica - rejon ul. Ząbkowickiej i ul. S. Okrzei (nr 5.11) - 1 wniosek.

W tej sytuacji uzasadniona jest pilna potrzeba sporządzenia w pierwszej kolejności **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy śródmiejskiej** (poz. 1 w tabeli nr 4). W granice tego planu miejscowego należy włączyć całość obszaru dwóch planów miejscowych tj.:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna - obszar zespołu mieszkaniowego Braci Morawskich (nr 4); w granicach którego zgłoszono 15 wniosków,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej -IV Kopanica - dzielnica centrum (nr 5.9); w granicach którego zgłoszono 7 wniosków,
- wraz z kołnierzem terenów sąsiadujących od południa z granicą planu miejscowego nr 5.9 a objętym obecnie planem miejscowym nr 5.1. (obszar rolno - leśny miasta) jako że są to bardzo korzystne fizjograficznie tereny rozwojowe miasta (w tym działki nr 395 - poz. 18 w tabeli nr 2).

Granice planu miejscowego dzielnicy śródmiejskiej wskazano w stosownym materiale kartograficznym (mapa nr 13). Uchwalony plan miejscowy umożliwi znaczący rozwój budownictwa mieszkaniowego i usługowego o znaczeniu i randze centrotwórczej. Jedną z ważniejszych tu inwestycji będzie m.in. budowa hali sportowej wraz z basenem kąpielowym i zespołem innych urządzeń sportowo - rekreacyjnych. Pozwoli to również na uwzględnienie łącznie 22 zgłoszonych wniosków dotyczących terenów wyszczególnionych w tabeli nr 4 pod poz. 1.

Podjęcie prac planistycznych nad planem miejscowym dzielnicy śródmiejskiej nie wymaga dokonania stosownej zmiany ustaleń obowiązującego "studium ...", gdyż granice jego opracowania nie przekraczają wyznaczonego w "studium ..." zasięgu rozwoju przestrzennego miasta. W planie miejscowym należy jednak uwzględnić stosowne wnioski zgłoszone obecnie przez organy i instytucje a także inne decyzje i rozstrzygnięcia administracyjne szczebla wojewódzkiego.

Stwierdza się, że prace projektowe nad zmianą i aktualizacją "studium ..." i planem miejscowym dzielnicy śródmiejskiej mogą być również prowadzone równoległe, co pozostaje w ścisłym uzależnieniu od możliwości budżetowych Gminy Piława Górna.

Pozostałe 16 wniosków, zgłoszonych do "oceny ..." dotyczących pojedynczych terenów usytuowanych w różnych rejonach miasta; położonych w granicach poszczególnych planów miejscowych wymienionych powyżej. Są to głównie wnioski mieszkańców Piławy Górnej w sprawie wprowadzenia na tereny rolnicze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, bądź dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Wnioski te mogą być uwzględnione poprzez wprowadzenie jednostkowych zmian w obowiązujących planach miejscowych w ustawowej procedurze sporządzania **odrębnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Wykaz tych planów miejscowych zawarto w tabeli nr 4 w poz. 4 - 14 (łącznie 11 planów miejscowych), przyjmując zasadę włączenia w granice jednego planu miejscowego terenów położonych blisko siebie. Powyższe nie przekreśla możliwości dokonywania korekt i zmian tych granic na etapie przystąpienia do ich sporządzania. Dla tych planów miejscowych niewymagane jest dokonanie wyprzedzająco zmiany ustaleń obowiązującego "studium ...", gdyż jego zapisy nie są rygorystyczne i dopuszczają wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej; poza strefą ścisłej jej koncentracji w śródmieściu.

Powyższy wieloletni program prac planistycznych został wstępnie uzgodniony z Burmistrzem Miasta.

Całościową treść niniejszego rozdziału obrazuje tabela nr 4.

Zgodnie z wymogami i trybem ustawowym dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, wynikających z aktualnych potrzeb rozwojowych miasta, wprowadzenie stosownych zmian i korekt w przedstawionym i zawartym w tabeli nr 4 programie prac planistycznych, w zakresie kolejności i termin sporządzania opracowań planistycznych a także granic planów miejscowych, wyszczególnionych w poz. 1 oraz poz. 4 - 15.

\* Na podstawie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej ( Dz.U. Nr 112, poz. 1198 z późn. zm.) wyłączono jawność informacji w części zawierającej dane osób fizycznych. Powyższego wyłączenia dokonała Nicoś Ewa Inspektor d.s Gospodarki Przestrzennej i Dróg w Urzędzie Miasta Piławy Górnej.