



PREZYDENT MIASTA ŚWIDNICY

ul. Armii Krajowej 49

58-100 Świdnica

tel. (74) 85-62-827; fax. (74) 852-31-10; e-mail: um@um.swidnica.pl

Świdnica 4.06.2013r.

DIM.AN.6721.1.2011

mpzp Zarzecze I

BIURO RADY MIEJSKIEJ w Świdnicy
Wpł. 05. 06. 2013
Podpis <u>Se</u>

PANI JOANNA GADZIŃSKA
PRZEWODNICZĄCA RADY MIEJSKIEJ
W/M

Dotyczy: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Zarzecze I

W ślad za przekazanym projektem uchwały, przekazuję do wglądu *Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta z dnia 8 lutego 2013r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Zarzecze I.*

Om

PREZYDENT MIASTA

Murdoch
Wojciech Murdzek

Otrzymują:

1. Adresat;

2. a/a.

M. Witkowska-Skrent

S

**ROZSTRZYGNIĘCIE
PREZYDENTA MIASTA ŚWIDNICA
z dnia 8 lutego 2013r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru Świdnicy – Zarzecze I**

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 624 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VII/58/11 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 15 kwietnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Zarzecze I, zarządza się co następuje:

§ 1

Uwzględnia się częściowo uwagi wniesione przez KAMMAR Sp. JAWNA Zbigniew Kamocki, pismem z dnia 10.01.2013r., dotyczące zmiany zapisów dla terenu 2.MWU w zakresie ustalenia:

- minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy mieszkaniowej na 0,6,
- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy mieszkaniowej na 2,0.

Uwagi uwzględniono poprzez wprowadzenie w tekście uchwały w § 57 pkt. 2 i 4 wnioskowanych wielkości współczynników intensywności zabudowy.

§ 2

Uwzględnia się uwagi wniesione przez Departament Mienia Komunalnego – Referat Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w Świdnicy, pismem z dnia 25.01.2013r., dotyczące dopuszczenia zabudowy garażowej na terenie 11.MWU dla właścicieli budynku położonego przy ul. Okrężnej 54. Uwagę uwzględniono poprzez wprowadzenie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy garażowej w obrębie dz. 218+226, w obrębie której mogą być zlokalizowane garaże. W tekście uchwały, w § 66 ust. 11 pkt 2 litera f zawarto zapisy kształtowania zabudowy garażowej.

§ 3

Uwzględnia się uwagę wniesioną przez Paulinę Rzepecką, pismem z dnia 24.01.2013r., dotyczącą jednoznacznego sprecyzowania zasad i warunków przebudowy istniejących obiektów handlowo – usługowych (pawilonów) zlokalizowanych przy ul. Klonowej na działce nr 51/11, AM9, Obr.3 (14.MWU). Uwagę uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów w tekście uchwały w § 69 ust. 11:

"11. Ustalenia szczegółowe dla zabudowy usługowej na dz. nr 51/11:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy [%]: 80;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0.
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5.
- 5) maksymalna wysokość [m]: 8;
- 6) nakaz traktowania wszystkich elewacji jako eksponowanych;
- 7) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej - 4m z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w kształcie litery L i U."

§ 4

Uwzględnia się uwagę wniesioną przez Małgorzatę i Nicolasa Gonzalez, pismem z dnia 27.01.2013r., dotyczącą dopuszczenia zabudowy garażowej na terenie 11.MWU dla właścicieli budynku położonego przy ul. Okrężnej 54. Uwagę uwzględniono poprzez wprowadzenie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy garażowej w obrębie dz. 218+226, w obrębie której mogą być zlokalizowane garaże. W tekście uchwały, w § 66 ust. 11 pkt 2 litera f zawarto zapisy kształtowania zabudowy garażowej.

§ 5

Uwzględnia się uwagę wniesioną przez Referat Dróg Urzędu Miejskiego w Świdnicy, pismem z dnia 25.01.2013r., dotyczącą terenu oznaczonego symbolem 1.KD-Z w zakresie dz. 3/1 i 3/2 zlokalizowanych przy ul. Kopernika. Uwagę uwzględniono poprzez zmianę linii rozgraniczających tereny 1.KD-Z i 1.U. Działki 3/1 i 3/2 włączono w teren 1.U.

§ 6

Uwzględnia się uwagę wniesioną przez Departament Infrastruktury Miasta Urzędu Miejskiego w Świdnicy, pismem z dnia 28.01.2013r., dotyczącą przeanalizowania współczynników intensywności zabudowy z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, zgodnie z definicją powierzchni całkowitej w oparciu o przepisy odrębne oraz usunięcia lub dopisania odsyłaczy do odpowiednich ustaleń umieszczonych w zapisach szczegółowych dla terenów: 1.MWU, 3.U, 12.U, 1.UP, 2.UP, 3.UP, 5.UP zgodnie z rysunkiem planu.

Uwagi uwzględniono poprzez:

1. wprowadzenie § 101 o treści :

"W przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji".

2. Korektę zapisów odnoszących się do rysunku planu w ustaleniach szczegółowych dla terenów: 1.MWU, 3.U, 12.U, 1.UP, 2.UP, 3.UP, 5.UP. Odpowiednio usunięto niewłaściwie przywołane ustalenia dla danej jednostki lub wprowadzono ustalenia zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7

Uwzględnia się uwagę wniesioną przez Departament Mienia Komunalnego Biuro Ochrony i Konserwacji Zabytków Urzędu Miejskiego w Świdnicy, pismem z dnia 28.01.2013r., dotyczącą wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy wojewódzką ewidencją zabytków a gminną ewidencją zabytków w kontekście zapisów ustaleń planu, dla terenu dawnych Dolnośląskich Zakładów Magnezytowych przy ul. Westerplatte 53.

Uwagę uwzględniono poprzez zmianę zapisów tabeli nr 3 w § 19 oraz korektę rysunku planu. Jednoznacznie ustalono listę obiektów objętych ochroną na terenie dawnych Dolnośląskich Zakładów Magnezytowych. Plan w tym zakresie uzyskał ponowne uzgodnienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8

Nie uwzględnia się uwag wniesionych przez KAMMAR Sp. JAWNA Zbigniew Kamocki, pismem z dnia 10.01.2013r., dotyczących zmiany zapisów dla terenu 2.MWU w zakresie:

1. ustaleń szczegółowych:

- a) zwiększenia wskaźnika zabudowy z 35% na 45%. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ dla jednostki 2.MWU przyjęto wskaźnik uśredniony, zastosowany dla wszystkich jednostek z nowoprojektowaną zabudową o symbolu MW i MWU na poziomie 35%. Wskaźnik ten również uwzględnia współczynnik zabudowy na sąsiednich posesjach (2.MW i 11.MW) ukształtowanych historycznie.
Przyjęcie takiego wskaźnika pozwoli na utrzymanie większego obszaru biologicznie czynnego i zapewni odpowiednie standardy właściwe dla zabudowy mieszkaniowej położonej poza ścisłym centrum miasta (odpowiednia ilość zieleni rekreacyjnej, placów zabaw, parkingów);
- b) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m na 15,50m. Po dokonaniu ponownej analizy zapisów dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy zwiększono ten parametr dla terenu 2.MWU do 14m. Uwaga nieuwzględniona w zakresie 15,50m, ponieważ wysokość ta znacznie przewyższałaby wysokość istniejących zabudowań w bezpośrednim sąsiedztwie i negatywnie wpływałaby na kształtowany ład przestrzenny przedmiotowego obszaru;
- c) zmiany kąta nachylenia dachu w przedziale 2° do 45°. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ dla przedmiotowej jednostki w ustaleniach planu przyjęto kąty nachylenia dachu w granicach 40° – 45°, co wynika z analizy kształtowania kąta nachylenia dachu zabudowy ustalonych na posesjach w bezpośrednim sąsiedztwie położonych przy tych samych drogach publicznych (2.MW i 11.MW). Przyjmując zasadę wpisania się z charakterem zabudowy w historyczne otoczenie, tak dowolne regulacje kąta nachylenia dachu (2°-45°) dla terenu eksponowanego z trzech dróg publicznych pozwalałaby na przypadkowe ukształtowanie zabudowy;

d) zwiększenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej z 20m do 60m. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ z przeprowadzonej analizy kształtowania wielkości elewacji frontowej na posesjach w bliskim sąsiedztwie (11.MW) parametr ten wynosi mniej niż 20m. Zapis planistyczny dopuszcza łączenie budynków ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową, jak również w kształcie litery L i U, co umożliwi docelowo uzyskanie 60 m i więcej szerokości frontowej ciągu budynków, natomiast zostanie utrzymany sztyk zabudowy adekwatny do istniejącego.

2. linii zabudowy. Nie rozpatruje się uwagi w zakresie wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 2.MWU, bowiem taka linia jest zastosowana w ustaleniach planistycznych.

§ 9

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Jerzego Guzika, pismem z dnia 16.01.2013r., dotyczących zmiany zapisów dla terenu 15.MWU w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m na 18m. Po dokonaniu ponownej analizy zapisów dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy zwiększono ten parametr dla terenu 15.MWU do 14 m. Uwaga nieuwzględniona w zakresie 18m, ponieważ wysokość ta znacznie przewyższałaby wysokość istniejących zabudowań w bezpośrednim sąsiedztwie (około 11m);

§ 10

Nie uwzględnia się uwag wniesionych przez Polskie Koleje Państwowe SA Oddział Gospodarowania Nieruchomościami, pismem z dnia 22.01.2013r., znak: KNDG10.078.2.2013.as/2 dotyczących zmiany zapisów dla terenów 1.KK, 2.KK i 1.KKU w zakresie:

- 1) rozszerzenia zapisów funkcjonalnych dla terenu 1.KKU o stacje paliw. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ w planie teren ten jest zlokalizowany w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obsługiwany będzie przez projektowaną drogę dojazdową 6.KD-D. Stacje paliw powinny być lokalizowane wzdłuż dróg zbiorczych i głównych oraz jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, winna być odpowiednio oddalona od zabudowy mieszkaniowej;
- 2) rozszerzenia zapisów przeznaczenia podstawowego o zabudowę usługową i produkcyjną. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ w planie tereny oznaczone symbolami 1.KK i 2.KK są czynnymi liniami kolejowymi, a teren oznaczony symbolem 1.KKU zlokalizowany jest w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej, dla której funkcja produkcyjna byłaby mocno kolizyjna, uciążliwa i obniżyłaby standard życia;
- 3) rozszerzenia zapisów przeznaczenia uzupełniającego o obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ponieważ taki zapis jest umieszczony w uchwale - § 6 ust.2 tabela nr 1 wiersz 24 kolumna 4.

§ 11

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Małgorzatę ~~N~~Nicolasa Gonzalez, pismem z dnia 27.01.2013r., dotyczącej likwidacji ogródków przydomowych na posesjach nr 187 i 217, braku placów zabaw dla dzieci w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.MWU. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ wprowadzona w planie funkcja nie jest kolizyjna z istniejącym zagospodarowaniem, a wprowadzone współczynniki powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% zapewniają odpowiedni udział terenów zielonych. Zapisy planistyczne narzucają konieczność zapewnienia miejsc parkingowych na każdej posesji nowej inwestycji, a place zabaw są przynależnym zagospodarowaniem zabudowy wielorodzinnej, w związku z tym mogą być zrealizowane.

§ 12

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Stefana Salamagę, pismem z dnia 23.01.2013r. dotyczącej zasad prywatyzacji mienia komunalnego tj. ustalania dróg koniecznych w księgach wieczystych poszczególnych nieruchomości przy ul. Okrężnej jako uwagi bezprzedmiotowej, gdyż nie dotyczy przedmiotu ustaleń planu miejscowego.



PREZYDENT MIASTA
Murdzek
Wojciech Murdzek