

radni x 23
18.06.2014
Joanna Cichosz



MIASTO ŚWIDNICA

dot. XLII/10

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – OSIEDLE MŁODYCH

**Analizy wymagane art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003.r
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu
- Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium

Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Młodych.

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012r. poz. 647 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Młodych, Prezydent Miasta Świdnicy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Młodych zlokalizowany jest w północno – wschodniej części miasta i zajmuje powierzchnię około 144ha. Przedmiotowy obszar ograniczony jest od północy i wschodu granicą administracyjną miasta, od południa ul. Zamenhofa, od zachodu ul. W. Sikorskiego. Południowo zachodnią granicą terenu przebiega główny szlak komunikacyjny, jakim jest droga krajowa nr 35 Wrocław – Mieroszów.

Proponowane tereny do objęcia planem posiadają zróżnicowaną strukturę przestrzenną i funkcjonalną. W jego granicach głównie zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej współczesnej, pojawia się zabudowa jednorodzinna wolnostojąca oraz tereny zabudowy usługowej a także drobne zakłady produkcyjne. Znajdują się tu tereny usług oświaty: technikum mechaniczne, gimnazjum, szkoła podstawowa, przedszkola oraz żłobek. Znaczną część terenu zajmują ogrody działkowe.

Obszar objęty opracowaniem to osiedle wielomieszkaniowe z wielkiej płyty zrealizowane w latach 80 ubiegłego wieku. Z uwagi na zużycie techniczne technologii oraz zmiany moralne przestrzeni kształtowanej w takich blokowiskach, obszar ten w przyszłości winien być poddany rewaloryzacji. Plan określi warunki niezbędne w kształtowaniu przestrzeni publicznych w procesach rewitalizacji.

Stan istniejący terenów mieszkaniowych wskazuje na konieczność ustalenia uregulowań planistycznych dotyczących komunikacji, głównie w zakresie rozwiązań parkingowych.

Regulacji wymagają również ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej w szczególności dotyczące lokalizacji inwestycji w zakresie łączności publicznej.

Część obszaru stanowią tereny przemysłowe położone przy ul. Sikorskiego, które zgodnie ze Studium przeznaczone są do stopniowego przekształcenia na funkcje usług. Określenie takiego przeznaczenia dla tych terenów spowoduje podwyższenie ich atrakcyjności i określi wartość na rynku sprzedaży.

W zachodniej części obszaru opracowania znajdują się zdegradowane tereny zieleni, dla których Studium przewiduje przekształcenie ich pod funkcję zieleni urządzonej oraz wprowadzenie usług uzupełniających. Ustalenia planu pozwolą na aktywizację tych terenów i włączenie w strukturę systemu zieleni miejskiej, natomiast brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może doprowadzić do dalszej degradacji tej części miasta.

W obecnym stanie prawnym politykę przestrzenną na obszarze wskazanym do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Młodych kształtują wydawane przez tut. Urząd decyzje o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na przestrzeni ostatnich lat aktywność inwestycyjna wzrosła i dalsza polityka przestrzenna nie może być prowadzona na bazie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu bez kompleksowych rozwiązań infrastrukturalnych, społecznych i funkcjonalnych, które mogą być określone wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Rejon Osiedle Młodych sąsiaduje z terenami, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ul. Sikorskiego” w Świdnicy w granicach ulic Sikorskiego-Pogodnej (obowiązujący)
2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w granicach ulic Sikorskiego – Podmiejskiej w Świdnicy (obowiązujący)
3. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „ul. Sikorskiego”, ograniczonego od wschodu linią kolejową, od północy granicą administracyjną Miasta, od zachodu ul. Sikorskiego, od południa ul. Esperantystów w Świdnicy (obowiązujący)
4. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy dla działek powstałych w wyniku podziału działki nr 5 am 11 obręb 1, położonej u zbiegu ulic: Zamenhofa – Riedla – Wróblewskiego (obowiązujący)
5. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Armii Krajowej – Skłodowskiej”, ograniczonej od wschodu ul. Sybiraków, od północy ul. Zamenhofa, od zachodu ul. Skłodowskiej i ul. Kolberga, od południa ul. Niecałą (obowiązujący)
6. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy dla obszaru zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Armii Krajowej – Skłodowskiej” w obrębie ulic: Ludwika Zamenhofa, Marii Skłodowskiej - Curie, Leopolda Okulickiego i Armii Krajowej (obowiązujący)
7. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „ulicy Leśnej” (obowiązujący)

A także terenami, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. uchwała nr XIV/173/12 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 24 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Ofiar Oświęcimskich;

2. uchwała nr XIV/178/12 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 24 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy.

W oparciu o powyższe uznano za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009r.

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica stwierdzono, że teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, położony jest w strefie E – mieszkaniowo - usługowej gdzie przeznaczenie określone jest jako:

- **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **U** - tereny zabudowy usługowej
- **2.U** - tereny zabudowy usługowej
- **UC** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²
- **US** - tereny usług sportu i rekreacji
- **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej
- **ZP/US** - tereny zieleni urządzonej i tereny sportu i rekreacji
- **ZP/U** - tereny zieleni urządzonej i usług
- **ZD** - tereny ogrodów działkowych
- **E** - tereny infrastruktury technicznej (GPZ)
- **W** - tereny infrastruktury technicznej (wodociągi)
- **KDG1/2** - tereny ulicy głównej

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że przewidywane rozwiązania co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia ustaleń dla terenów, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy.

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu

W trakcie przygotowywania materiałów geodezyjnych do opracowania planu, pozyskano mapy zasadnicze w skali 1:500, dla obszaru objętego projektem planu z Powiatowego Biura Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Świdnicy oraz mapy ewidencji gruntów w skali 1:1000 z zasobów własnych Urzędu.

4. Zakres prac planistycznych

Ustalony zakres prac planistycznych nawiązuje do charakteru przedmiotu opracowania planu i obejmował będzie:

- 1) Wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prace wstępne związane z rozpoczęciem prac nad projektem planu;
- 2) Wykonanie inwentaryzacji stanu władania;
- 3) Przygotowanie projektów dokumentów związanych z rozpoczęciem prac nad planem;
- 4) Pozyskanie materiałów wejściowych warunkujących wykonanie opracowania /między innymi wniosków do planu, niezbędnych analiz, studiów itp;
- 5) Wykonanie dokumentacji ekofizjograficznej;
- 6) Wykonanie projektu planu, przewiduje się następujący zakres ustaleń planu, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - i) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - j) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - k) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - l) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

A ponadto:

- a) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- b) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- c) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- d) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- e) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu

państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- f) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - g) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - h) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
- 7) Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu;
 - 8) Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 9) Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
 - 10) Przedłożenie projektu planu komisji urbanistyczno – architektonicznej celem zaopiniowania;
 - 11) Przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia;
 - 12) Czynności związane z przygotowaniem planu do publikacji oraz wykonanie kopii planu.

Załączniki:

- 1. Zdjęcie lotnicze obszaru opracowania;
- 2. Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy – plansza Kierunki struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta;
- 3. Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy – plansza Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów;
- 4. Projekt załącznika nr 1 do uchwały.

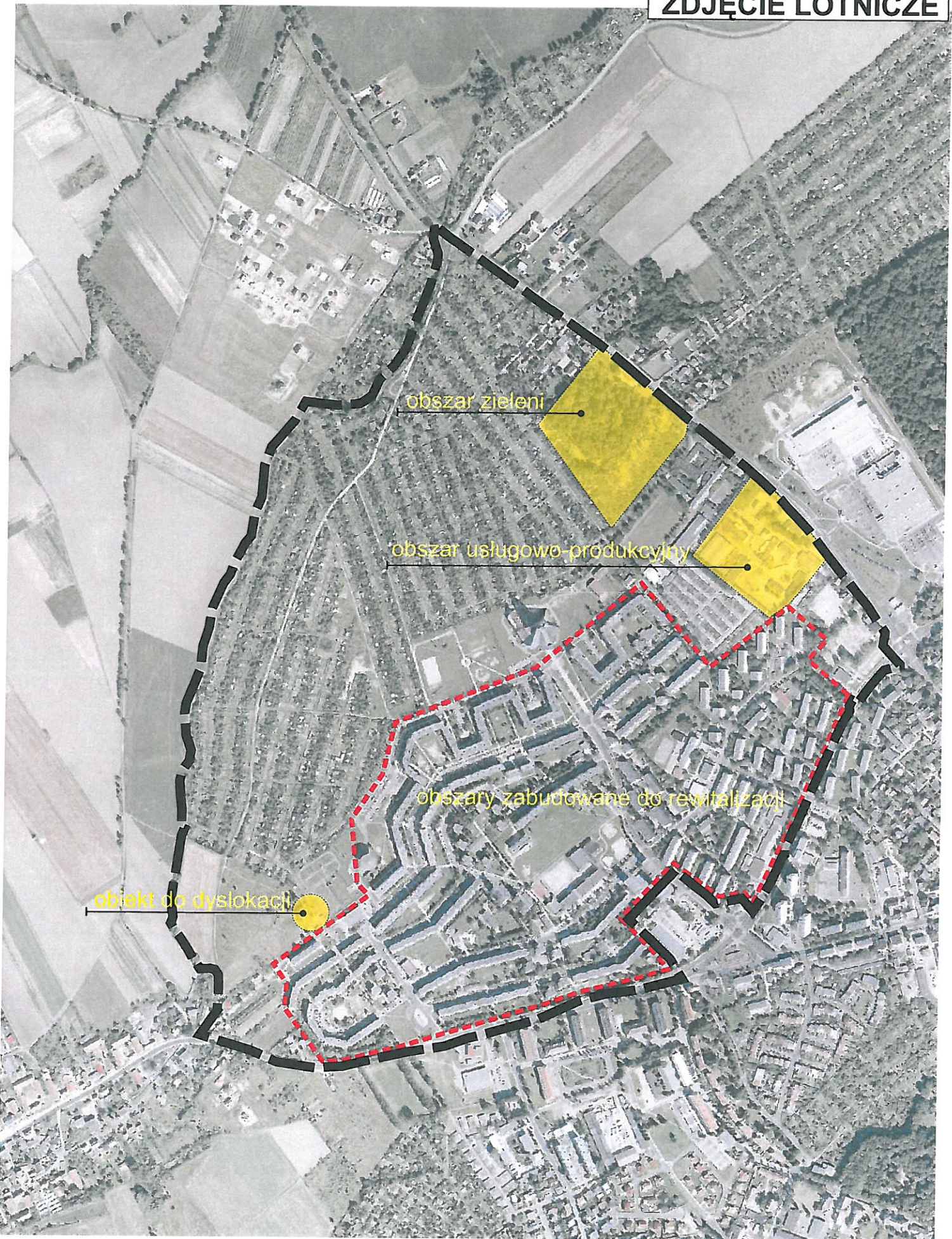
PREZYDENT MIASTA

Murdek
Wojciech Murdek

5



ZDJĘCIE LOTNICZE

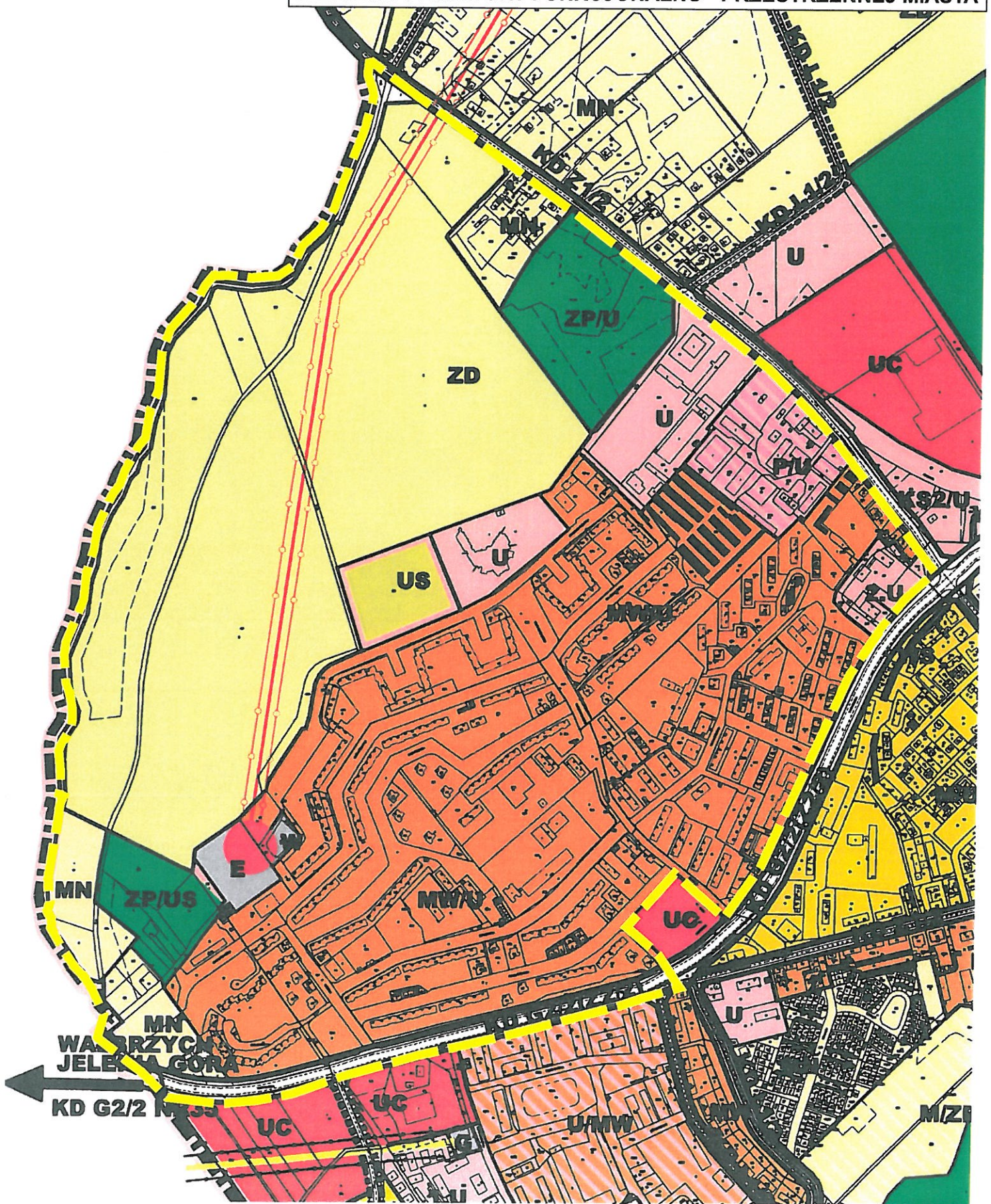


6

— — — — — - granice opracowania planu

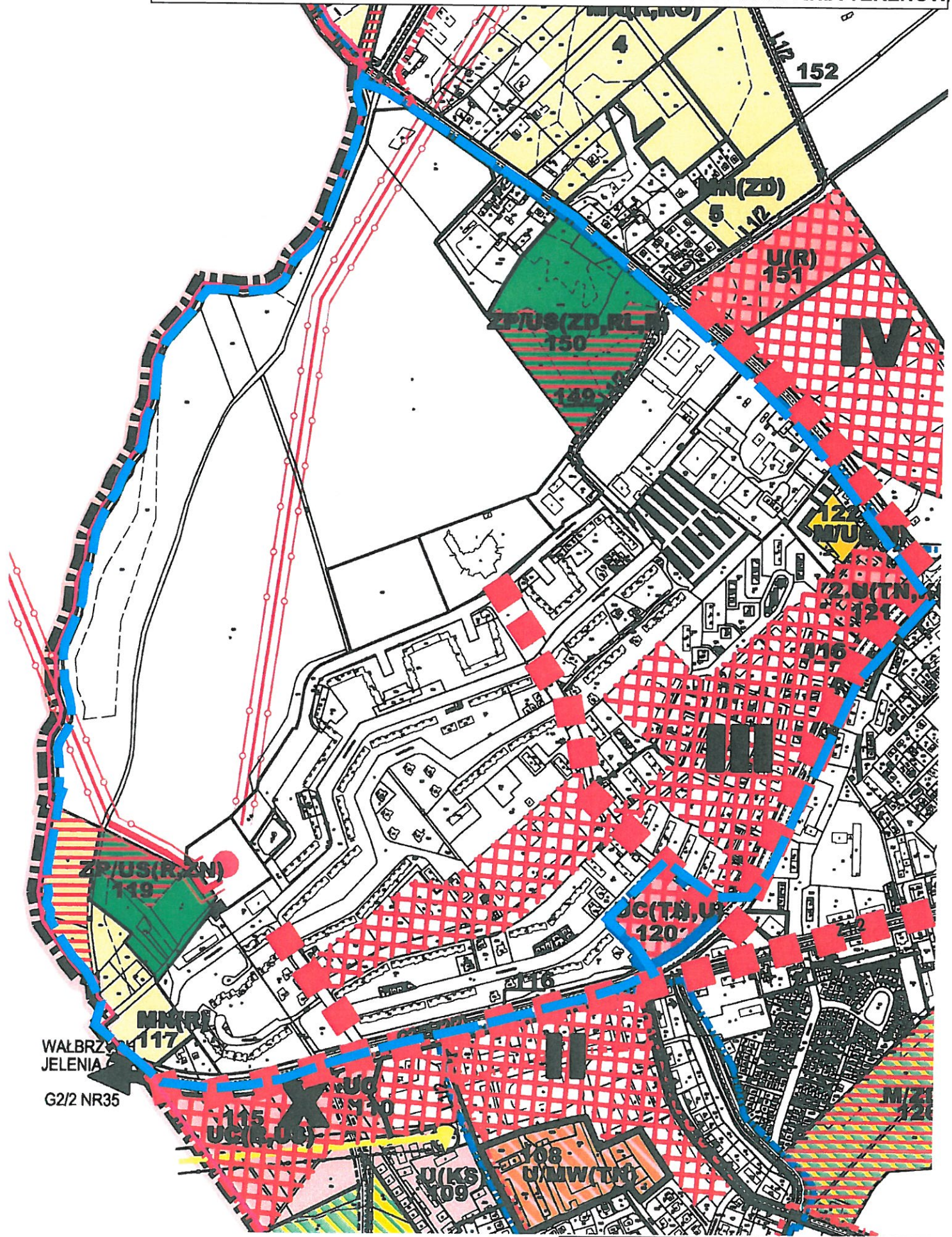
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnicy

KIERUNKI STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ MIASTA



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnicy

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIA TERENÓW



WALBRZYSKA
JELENIA
G2/2 NR35

GMINA ŚWIDNICA

