



PREZYDENT MIASTA ŚWIDNICY

ul. Armii Krajowej 49

58-100 Świdnica

tel. 748 562 827; fax. 748 523 110; e-mail: um@um.swidnica.pl

dot. VIII/3

Świdnica, 04.05.2015r.

DIM.AN.6721.1.2015

mpzp Osiedle Zawiszów



PAN JAN DZIĘCIELSKI
PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
W/M

Dotyczy: uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **Świdnicy – Osiedle Zawiszów**.

W załączeniu przekazuję projekt uchwały Rady Miejskiej w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **Świdnicy – Osiedle Zawiszów**, celem skierowania jej do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską.

W ślad za przekazaną uchwałą, przekazuję do wglądu *Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium.*

Załączniki:

1. Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

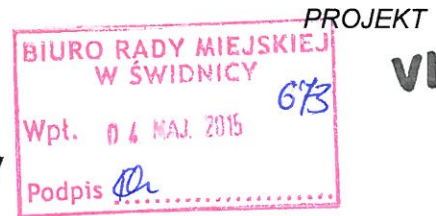
Otrzymują:

1. Adresat
 2. A/a
- M. Słowińska

wz. PREZYDENTA MIASTA

Marek Suwałski
Zastępca Prezydenta

Uchwała nr.....
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia.....



w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru **Świdnicy – Osiedle Zawiszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594 z późn. zm.) oraz art. 14 ust.1 i 2 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015r. poz. 199) na wniosek Prezydenta Miasta uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Zawiszów, ograniczonego od północy terenami Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz granicą administracyjną miasta, od wschodu rzeką Bystrzycą, od południa ul. Esperantystów i Szarych Szeregów, od zachodu linią kolejową.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny, stanowiący integralną część uchwały.

3. Opracowanie sporządzone będzie w skali 1:1000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Marek Suwalski
Zastępca Prezydenta

UZASADNIENIE
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia.....

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru **Świdnicy – Osiedle Zawiszów**

Uchwała zostaje podjęta na wniosek Prezydenta Miasta Świdnicy.

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Zawiszów zlokalizowany jest w północnej części miasta i zajmuje powierzchnię około 185ha. Przedmiotowy obszar ograniczony jest od północy terenami Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz granicą administracyjną miasta, od wschodu rzeką Bystrzycą, od południa ul. Esperantystów i Szarych Szeregów, od zachodu linią kolejową. Południową 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, zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa oraz tereny zabudowy usługowej w tym handlu hurtowego. Znajdują się tu tereny usług oświaty – szkoła podstawowa wraz z halą sportową, obiekt kultu religijnego, cmentarz. Znaczną część terenu zajmują łąki i ogrody działkowe.

W obecnym stanie prawnym politykę przestrzenną na obszarze objętym opracowaniem kształtuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy mieszkaniowej „ZAWISZÓW”, obejmujący obszar w Świdnicy ograniczony od wschodu rzeką Bystrzycą, od południa drogą krajową Nr 5, od zachodu linią kolejową relacji Świdnica – Jaworzyna Śl., od północy granicami administracyjnymi miasta, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Świdnicy nr XIII/153/03 z dnia 7 listopada 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 26 z dnia 10.02.2004r. poz. 468.

Przedmiotowy plan zdezaktualizował się przede wszystkim pod względem funkcjonalnym. Jego ustalenia dopuszczają realizację wyłącznie usług handlu i gastronomii uniemożliwiając wzbogacenie funkcji mieszkaniowych o inną gamę usług. Koniecznym jest również wprowadzenie nowego układu komunikacyjnego, określonego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, umożliwiającego dostęp do łącznika Świdnicy z autostradą A-4 oraz obsługę Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej poza terenami mieszkaniowymi.

Zasadność zmiany obowiązującego planu wynika również z faktu iż został on sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta stawiała inne niż obecnie wymagania wobec merytorycznej zawartości planów. W procesie inwestycyjnym, poza planem funkcjonowały decyzje lokalizacyjne, których rolą było uszczegółowienie ustaleń planu. Plany nie były więc konstruowane jako przepisy wyczerpujące definitywnie wymagania z zakresu zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten wymaga zatem docelowej aktualizacji dla dostosowania ich przedmiotu do obecnych wymagań i wyeliminowania zapisów odbiegających od obecnych wymagań prawnych.

Elementem świadczącym o dezaktualizacji obowiązującego planu jest również ilość wniosków o zmianę zapisów obowiązujące planu, złożonych na przestrzeni ostatnich lat przez właścicieli terenów. Dotyczyły one zmiany i dopuszczenia nowych funkcji usługowych. Na dzień dzisiejszy zarejestrowano 6 wniosków.

Mając powyższe na uwadze, wnioskuje się o przyjęcie przedmiotowej uchwały.

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

DYREKTOR DEPARTAMENTU

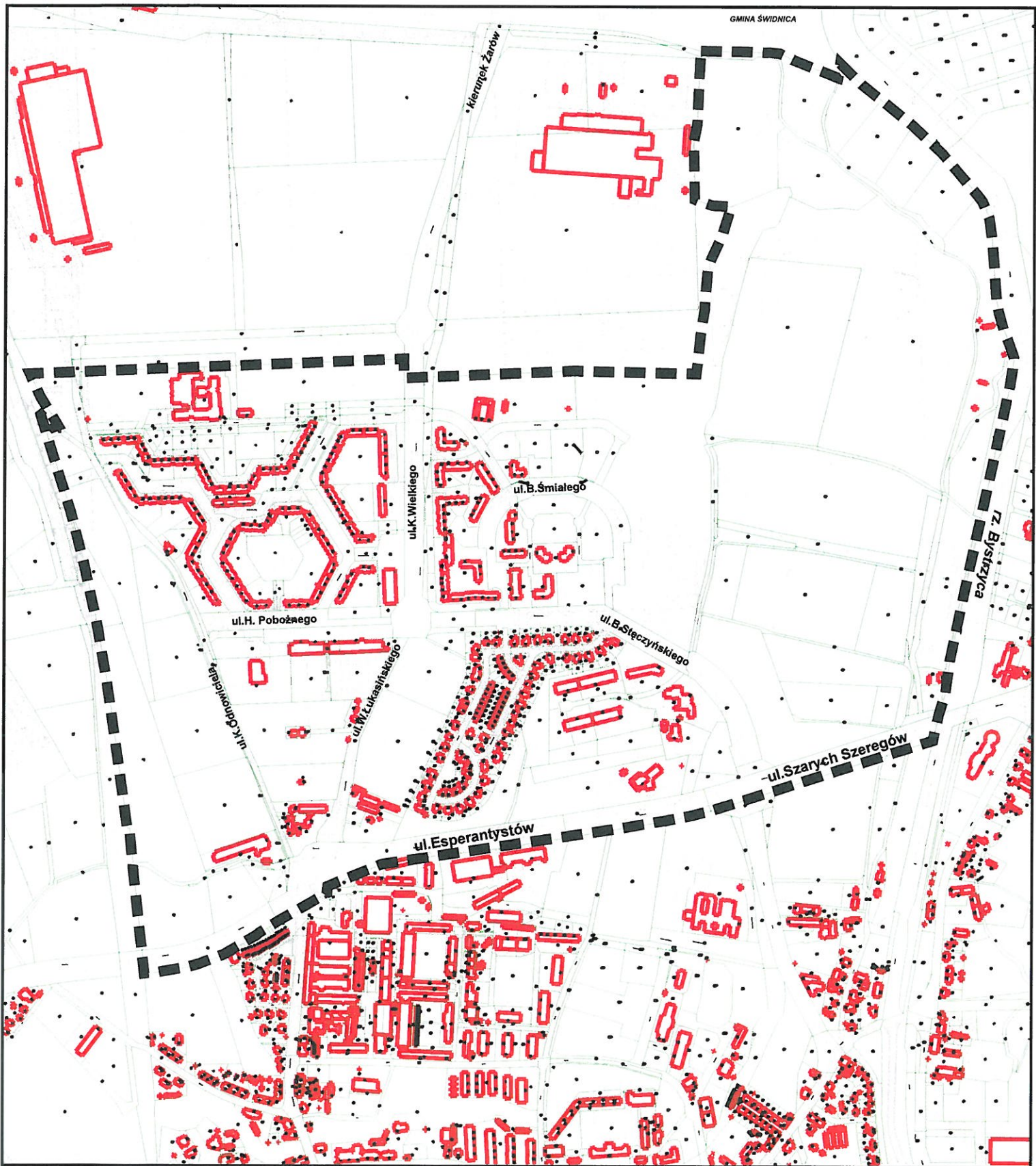
Maria Kasprunicz-Gładysz



Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - Osiedle Zawiszów

SKALA 1:10 000



----- - granice opracowania planu

dot. VIII/3



MIASTO ŚWIDNICA



***Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru***

ŚWIDNICY – OSIEDLE ZAWISZÓW

***ANALIZY WYMAGANE ART. 14 UST. 5 USTAWY Z DNIA
27 MARCA 2003r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM***

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

MAJ 2015r.

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 – Osiedla Zawiszów.

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015r. poz. 199.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedla Zawiszów, 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 – Osiedla Zawiszów zlokalizowany jest w północnej części miasta i zajmuje powierzchnię około 185ha. Przedmiotowy obszar ograniczony jest od północy terenami Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz granicą administracyjną miasta, od wschodu rzeką Bystrzycą, od południa ul. Esperantystów i Szarych Szeregów, od zachodu linią kolejową. Południową 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, zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa oraz tereny zabudowy usługowej w tym handlu hurtowego. Znajdują się tu tereny usług oświaty – szkoła podstawowa wraz z halą sportową, obiekt kultu religijnego, cmentarz. Znaczną część terenu zajmują łąki i ogrody działkowe.

W obecnym stanie prawnym politykę przestrzenną na obszarze objętym opracowaniem kształtuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy mieszkaniowej „ZAWISZÓW”, obejmujący obszar w Świdnicy ograniczony od wschodu rzeką Bystrzycą, od południa drogą krajową Nr 5, od zachodu linią kolejową relacji Świdnica – Jaworzyna Śl., od północy granicami administracyjnymi miasta, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Świdnicy nr XIII/153/03 z dnia 7 listopada 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 26 z dnia 10.02.2004r. poz. 468.

Przedmiotowy plan zdezaktualizował się przede wszystkim pod względem funkcjonalnym. Jego ustalenia dopuszczają realizację wyłącznie usług handlu i gastronomii uniemożliwiając wzbogacenie funkcji mieszkaniowych o inną gamę usług. Koniecznym jest również wprowadzenie nowego układu komunikacyjnego, określonego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, umożliwiającego dostęp do łącznika Świdnicy z autostradą A-4 oraz obsługę Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej poza terenami mieszkaniowymi.

Zasadność zmiany obowiązującego planu wynika również z faktu iż został on sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta stawiała inne

niż obecnie wymagania wobec merytorycznej zawartości planów. W procesie inwestycyjnym, poza planem funkcjonowały decyzje lokalizacyjne, których rolą było uszczegółowienie ustaleń planu. Plany nie były więc konstruowane jako przepisy definitywnie wyczerpujące wymagania z zakresu zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten wymaga zatem docelowej aktualizacji dla dostosowania ich przedmiotu do obecnych wymagań i wyeliminowania zapisów odbiegających od obecnych wymagań prawnych.

Elementem świadczącym o dezaktualizacji obowiązującego planu jest również ilość wniosków o zmianę zapisów obowiązującego planu, złożonych na przestrzeni ostatnich lat przez właścicieli terenów. Dotyczyły one zmiany i dopuszczenia nowych funkcji usługowych. Na dzień dzisiejszy zarejestrowano 6 wniosków.

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

1. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy mieszkaniowej „Zawiszów” w Świdnicy, dla obszaru ograniczonego od północy – granicą administracyjną miasta, od wschodu – skarpą oddzielającą tereny zalewowe rzeki Bystrzycy, od południa – granicą terenów zainwestowanych Osiedla Zawiszów i od zachodu – projektowanym przebiegiem ulicy Kazimierza Wielkiego – Zawiszów I (obowiązujący);
2. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy mieszkaniowej „Zawiszów” w Świdnicy, dla obszaru ograniczonego od północy – granicą administracyjną miasta, od wschodu – skarpą oddzielającą tereny zalewowe rzeki Bystrzycy, od południa – granicą terenów zainwestowanych Osiedla Zawiszów i od zachodu – projektowanym przebiegiem ulicy Kazimierza Wielkiego – Zawiszów II (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. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Parkowej dla terenu w rejonie ul. Hetmańskiej (obowiązujący);
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „Śródmieście – północ” (obowiązujący).

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 XXXV/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 1G – mieszkaniowo – usługowej i H – przyrodniczo – mieszkaniowej gdzie przeznaczenie określone jest jako:

- **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej,
- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- **U** – tereny zabudowy usługowej,

- **UC/ZD** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² i tereny ogrodów działkowych,
- **US** – tereny usług sportu i rekreacji,
- **ZP/US** – tereny zieleni urządzonej i tereny sportu i rekreacji,
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
- **ZC** – tereny cmentarzy,
- **ZP** – tereny parków i zieleni urządzonej,
- **KS1** – tereny parkingów,
- **KS2/U** – tereny stacji paliw i usług,
- **KD G1/2** – tereny ulicy głównej,
- **KD Z1/2** - tereny ulicy zbiorczej,
- **KD L 1/2** - tereny ulicy lokalnej.

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 wyjściowych warunkujących wykonanie opracowania – między innymi wniosków do planu, niezbędnych analiz, studiów itp;
- 5) Wykonanie dokumentacji ekofizjograficznej;
- 6) Wykonanie projektu planu z następującym zakresem 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy – plansza Kierunki struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta;
- 3. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy – plansza Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów;
- 4. Plany obowiązujące i w trakcie opracowania;
- 5. Projekt załącznika nr 1 do uchwały.

Omś

Lag

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Marek Suwałski
Zastępca Prezydenta

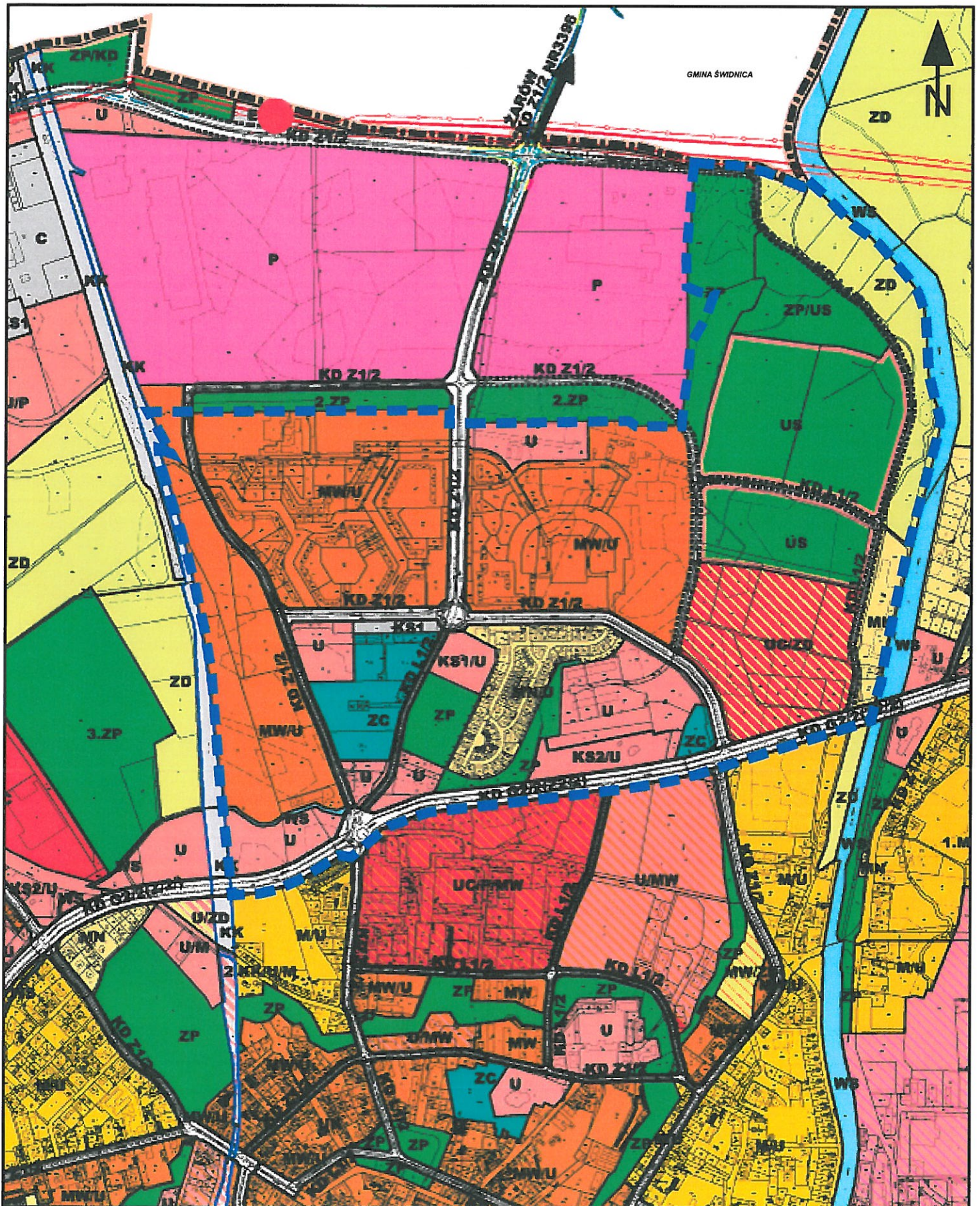


----- - granice opracowania planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - Osiedla Zawiszów

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnicy

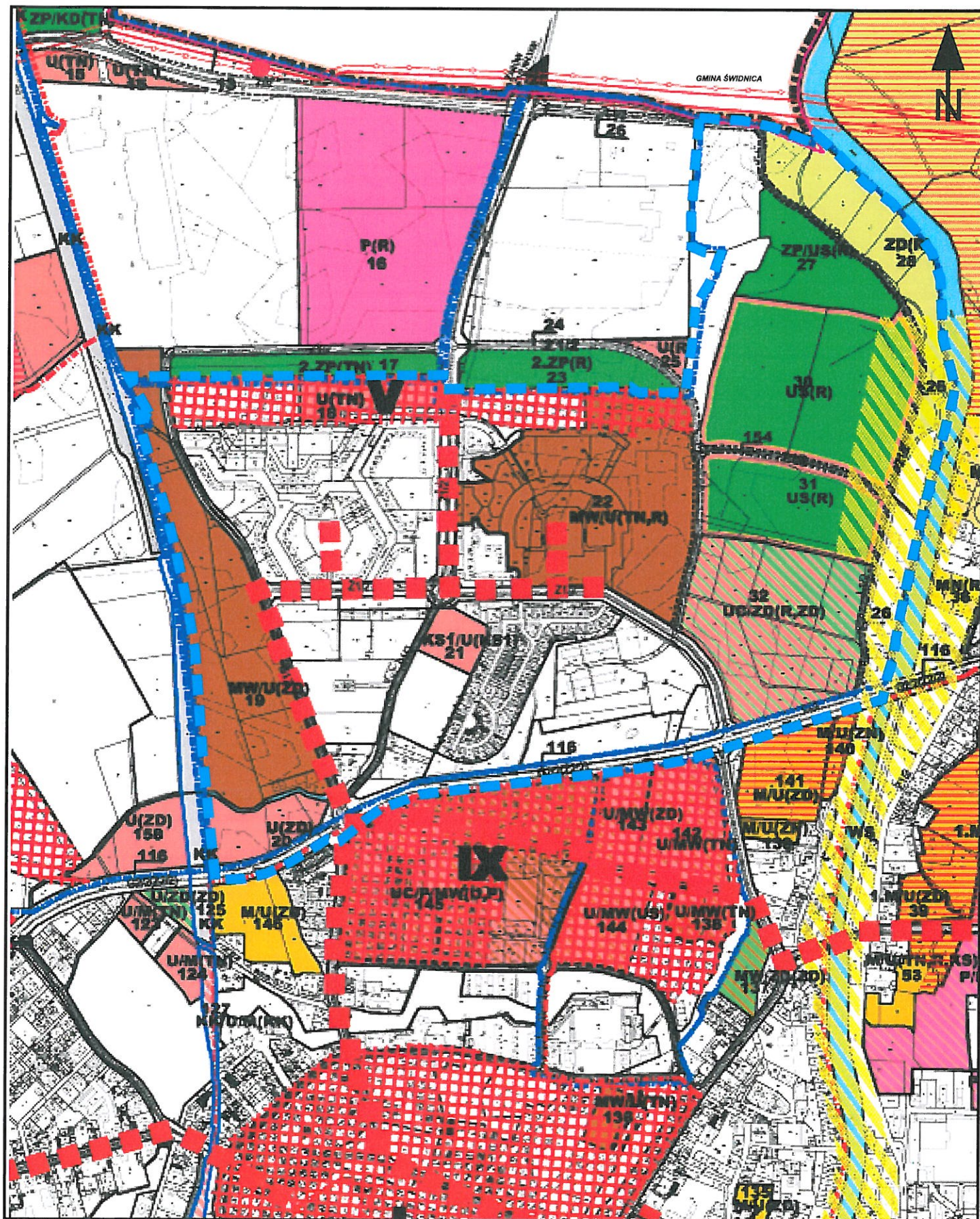
KIERUNKI STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ MIASTA



----- - granice opracowania planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - Osiedla Zawiszów

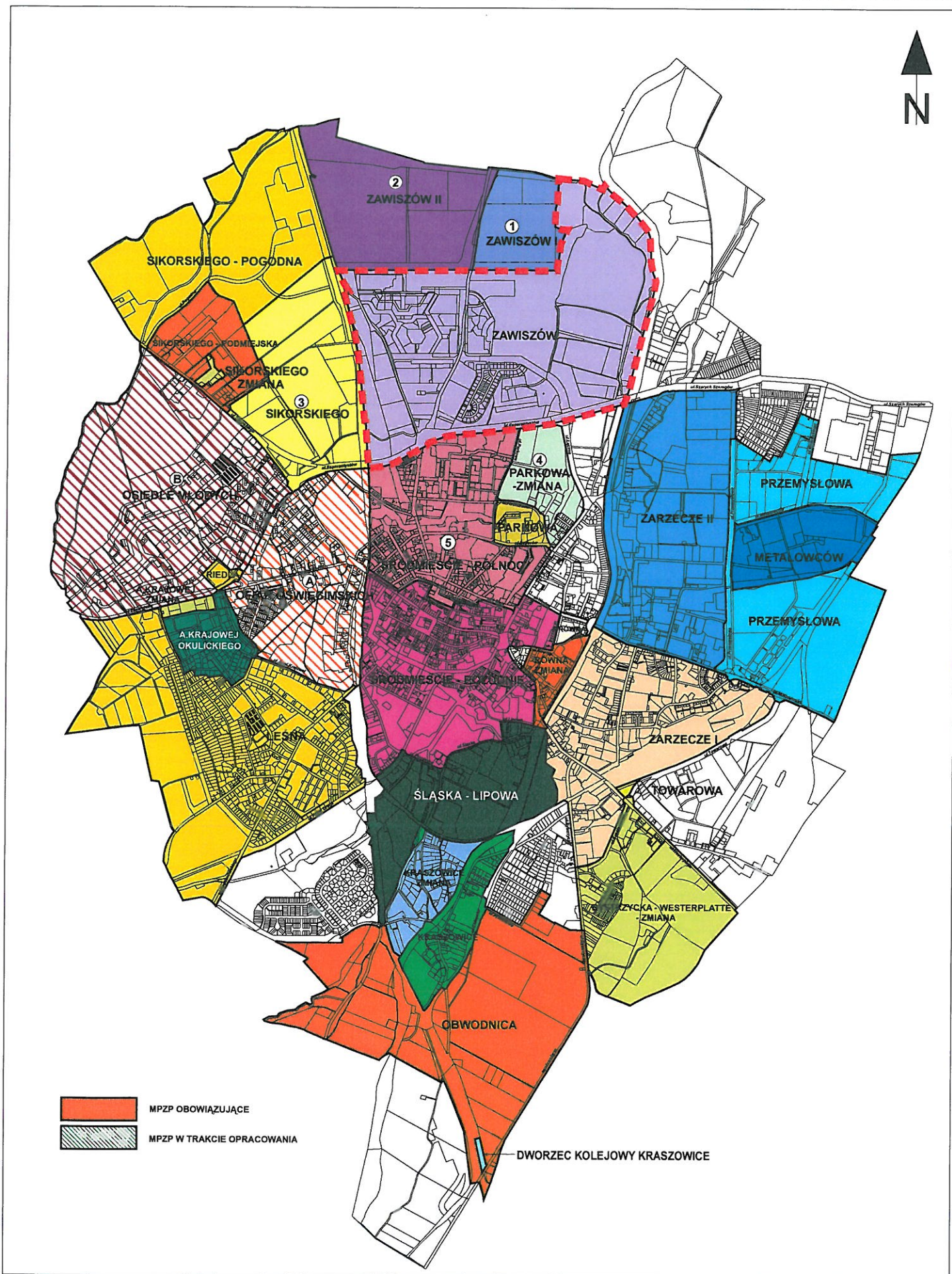
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnicy
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIA TERENÓW



— — — — — - granice opracowania planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - Osiedla Zawiszów

PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE I W TRAKCIE OPRACOWANIA

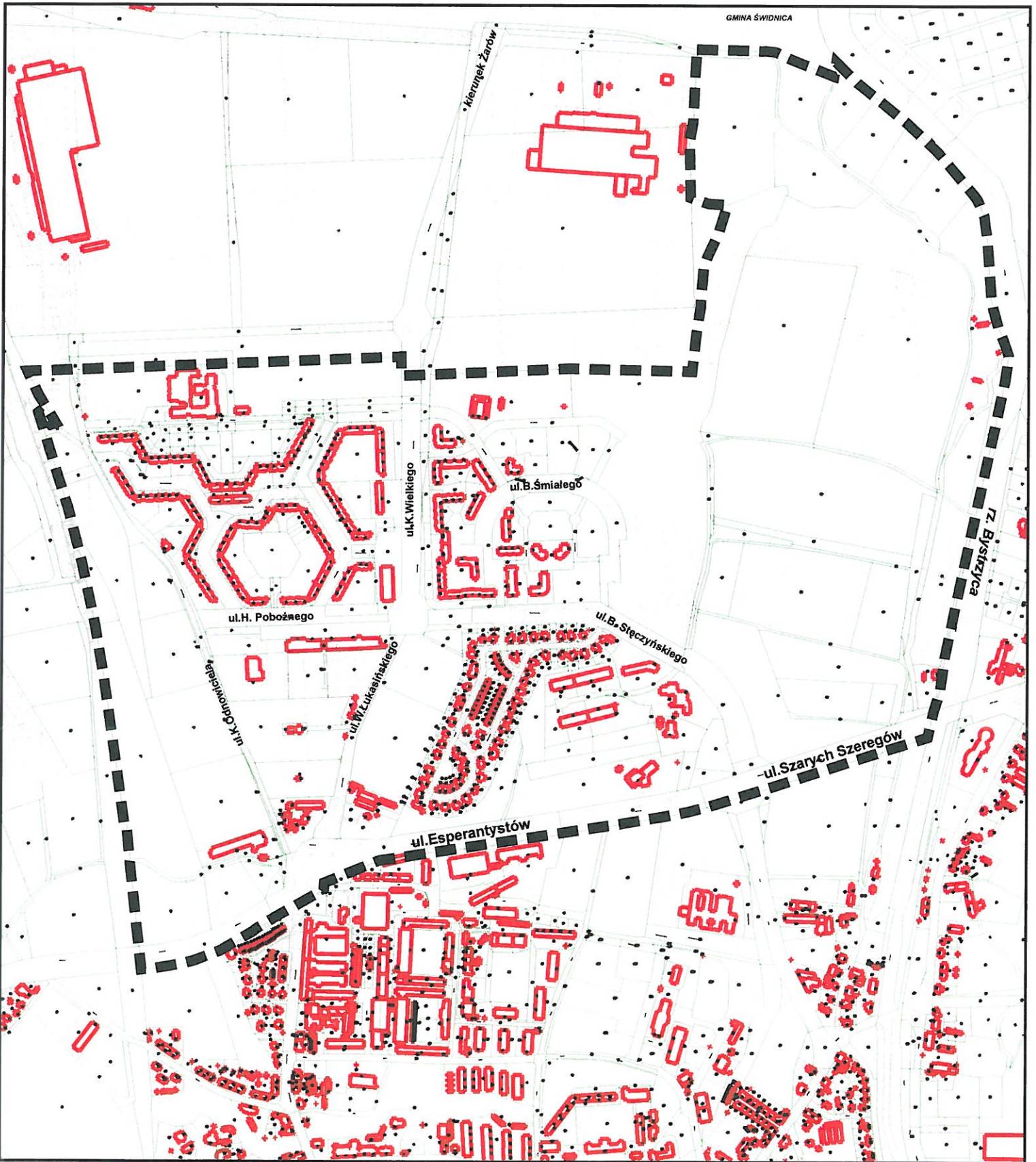




Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - Osiedle Zawiszów

Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia

SKALA 1:10 000



----- - granice opracowania planu