



MIASTO ŚWIDNICA

**Przystąpienie do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru
w granicach ulic Okulickiego – Fieldorfa
w Świdnicy**

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

STYCZEŃ 2016r.

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 w granicach ulic Okulickiego – Fieldorfa w Świdnicy

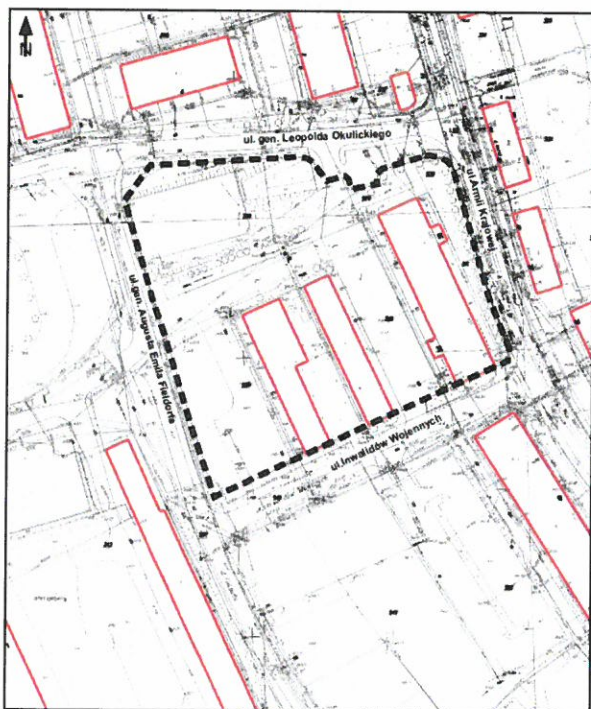
Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015r. poz. 199.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego – Fieldorfa w Świdnicy, 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 w granicach ulic Okulickiego – Fieldorfa w Świdnicy**, ograniczony jest od północy ul. gen. Leopolda Okulickiego, od zachodu ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa, od południa ul. Inwalidów Wojennych, a od wschodu ul. Armii Krajowej. Powierzchnia opracowania wynosi 1,13ha.

Kwartał zabudowy położony jest w obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XLI/469/14 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 czerwca 2014r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 14 lipca 2014r., poz. 3206, oznaczony na rysunku symbolem:

- **1.MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- **3.U** – tereny zabudowy usługowej,
- **1.ZP** – teren zieleni urządzonej.



Rys.1 Kwartał proponowany do objęcia zmianą planu



Rys.2 Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Gmina Miasto Świdnica była właścicielem działki nr 528 i działki nr 539, co stanowiło 66% własności kwartału objętego opracowaniem, a pozostałe 34% terenu stanowiły własność osób prywatnych.

W dniu 30 grudnia 2015r. działka nr 539, będąca własnością Gminy Miasto Świdnica, została sprzedana na potrzeby planowanej inwestycji celu publicznego tj. budowy siedziby Sądu Rejonowego. Działka nr 539 jest własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Sądu Rejonowego w Świdnicy.

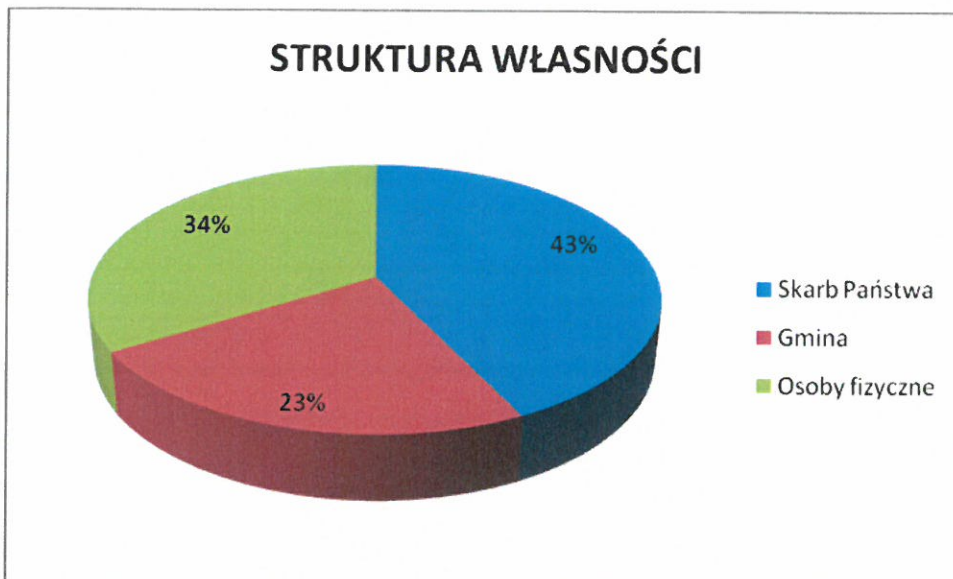
Strukturę własności opracowywanego terenu tworzą działki:

Tab.1 Struktura własności [źródło: wykonanie własne]

Lp.	Numer działki	Powierzchnia [h]	Powierzchnia [m2]	Własność	Udział [%]
1.	działka nr 539	0,4799	4799	Skarb Państwa	43
2.	działka nr 528	0,263	2630	Gmina	23
3.	działka nr 529	0,0455	455	Osoby fizyczne	34
4.	działka nr 530	0,018	180	Osoby fizyczne	
5.	działka nr 540	0,121	1210	Osoby fizyczne	
6.	działka nr 541	0,197	1970	Osoby fizyczne	
Razem		1,1244		Razem	100



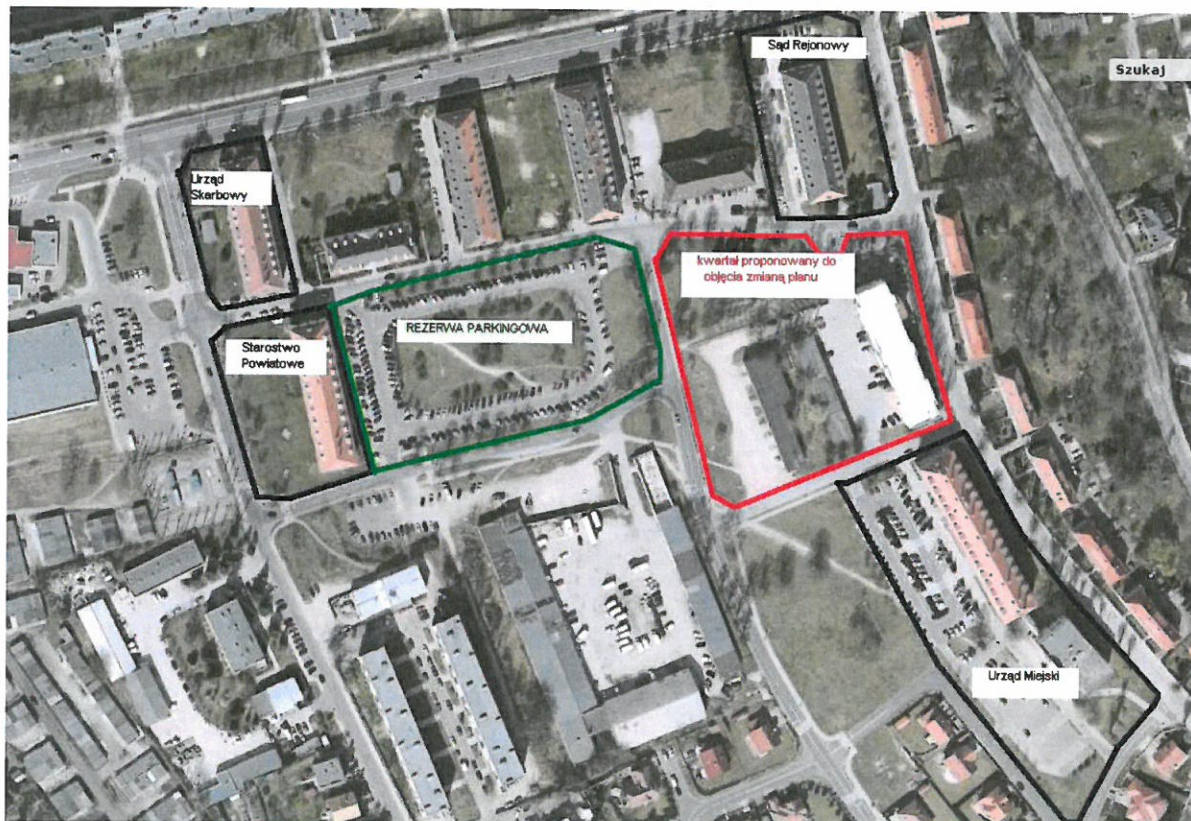
Rys.3. Mapa ewidencyjna struktury własności [źródło: wykonanie własne]



Wykres 1 Udział procentowy w strukturze własności [źródło: wykonanie własne]

Kwartał proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze usług administracji. Siedziby swoje posiadają tu:

- Starostwo Powiatowe w Świdnicy,
- Urząd Skarbowy w Świdnicy,
- Urząd Miejski w Świdnicy,
- Sąd Rejonowy w Świdnicy.



Rys.4 Centrum administracyjne [źródło: wykonanie własne]

Wytyczne z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki oznaczonej symbolem **1.MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej ustalają:

- minimalną powierzchnię działki 2000m²,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1-0,85,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:40%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 35%,
- wysokość budynków: do 15m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,

Powierzchnia działki nr 539 wynosi 4799m²; zatem 35% powierzchni to 1679m², co zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy max. powierzchnia zabudowy to 1000m². Przy założeniu budowy obiektu o maksymalnej powierzchni wyliczonej j.w można zrealizować:

- budynek 4- kondygnacyjny o powierzchni całkowitej 4000m².

W kontekście ww. ustaleń planu, po przeanalizowaniu wniosku Sądu Rejonowego z dnia 11 stycznia 2016r., nie można będzie zrealizować nowej siedziby Sądu Rejonowego, zgodnie z zatwierdzonym programem funkcjonalno – użytkowym wraz z parkingami i archiwum. Ustalono, iż w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Sądu Rejonowego w Świdnicy, najkorzystniejszym rozwiązaniem jest budowa nowej siedziby o powierzchni ponad 6 000m².

Z wnioskiem o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmiany wskaźników zabudowy, wystąpił Sąd Rejonowy, argumentując iż budowa nowej siedziby będzie ogromnym ułatwieniem przy realizacji prawidłowej organizacji i nadzoru sądu ale także poprawi i podniesie jakość obsługi interesanta Sądu poprzez skupienie wszystkich usług w jednej lokalizacji dostosowanej do potrzeb.

Ustalono, iż zmiana planu miejscowego umożliwi lokalizację inwestycji celu publicznego tj. siedziby Sądu Rejonowego spełniającej wymagania odnośnie dostępnej powierzchni, rodzaju i ilości koniecznych do sprawnego funkcjonowania sądu pomieszczeń oraz pozostałej infrastruktury technicznej.

Kwartał objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze usług administracji, zatem lokalizacja nowej siedziby Sądu Rejonowego w lokalnym centrum życia publicznego ułatwi mieszkańcom Świdnicy dostęp do sądu w najbardziej elementarnym znaczeniu.

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 przedmiotowy teren położony jest w **strefie D - zabudowy mieszkaniowej z usługami** o symbolu na rysunku studium:

- o funkcji głównej - **U/MW** - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- z funkcją towarzyszącą funkcji głównej - **MN** – istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **US** – tereny usług sportu i rekreacji, **ZP**– tereny parków i zieleni urządzonej, **KS1** – tereny parkingów, garaże istniejące, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że przewidywane rozwiązania co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia ustaleń dla terenu, 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 terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - b) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - c) 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. Obowiązujące miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i fragment proponowany do objęcia zmianą;
5. Projekt załącznika nr 1 do uchwały.
6. Kopia wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sądu Rejonowego z dnia 11.01.2016r.

AmS
złk.

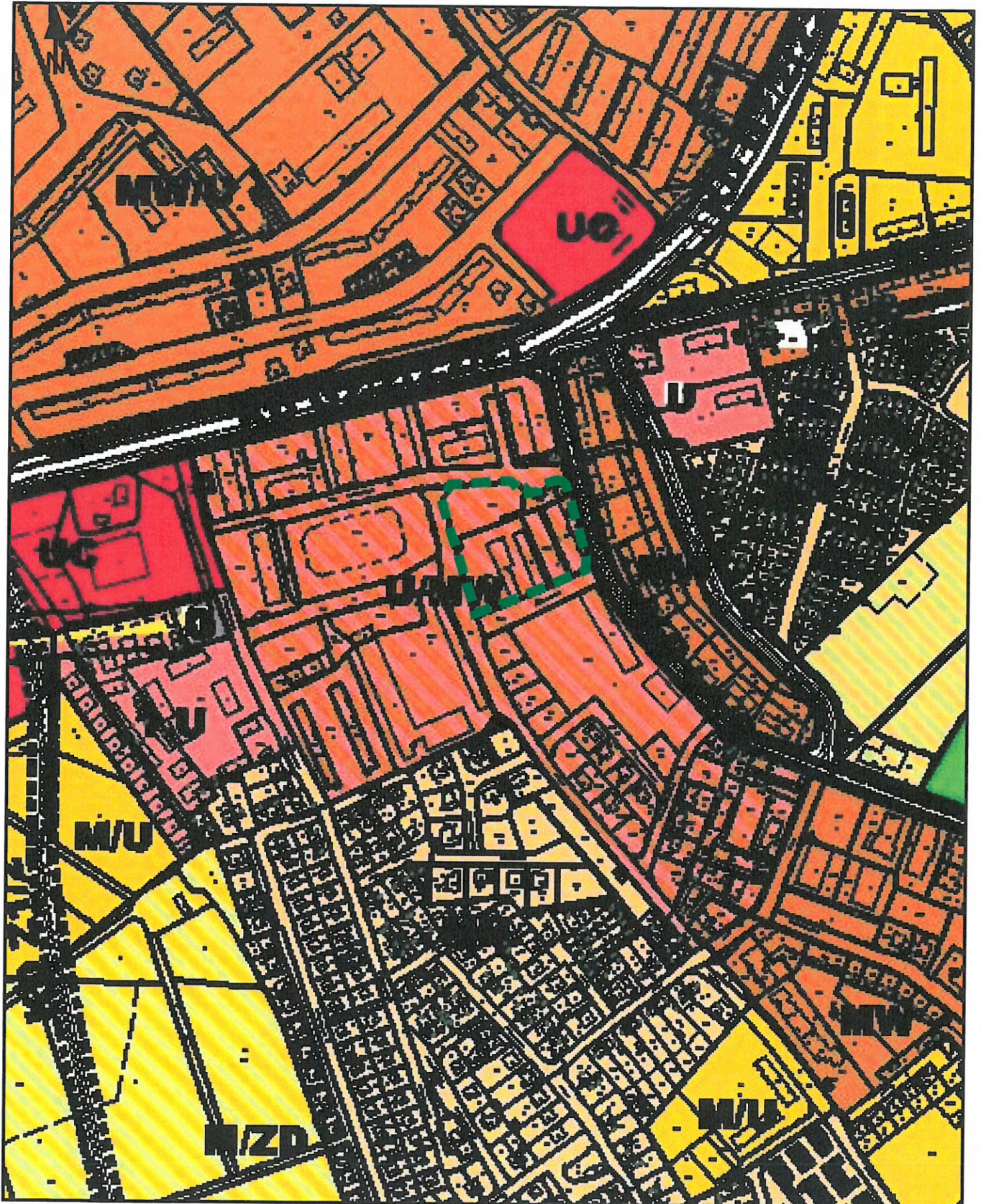
PREZYDENT MIASTA
B. Moskał-Staniewska
Beata Moskał-Staniewska

ZDJĘCIE LOTNICZE



— — — — — - granice opracowania planu

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnicy
KIERUNKI STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ MIASTA



— — — — — - granice opracowania planu

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

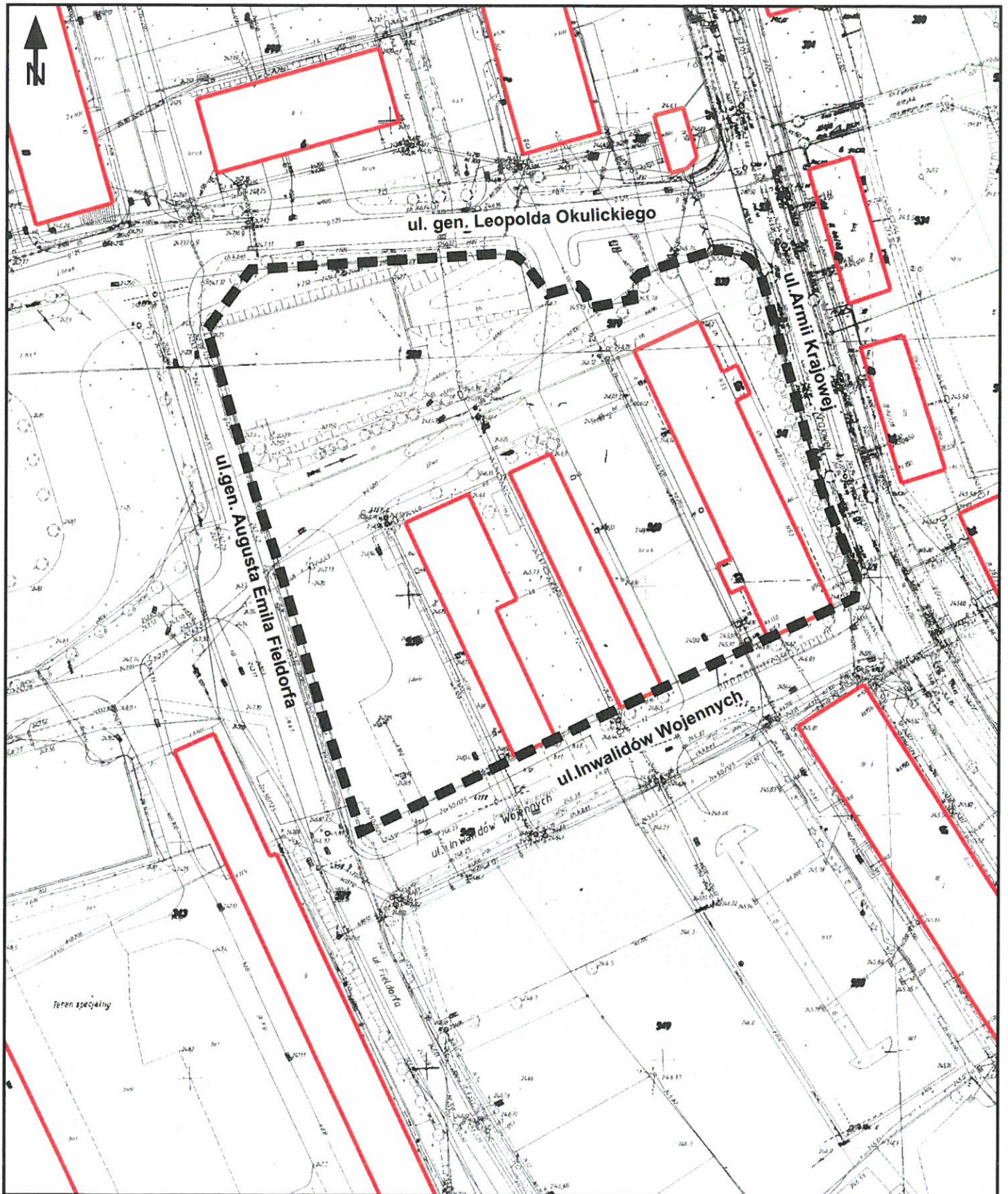


----- - granice opracowania planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego – Fieldorfa w Świdnicy

Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia

SKALA 1:1000



----- - granice opracowania planu



**SĄD REJONOWY
w ŚWIDNICY
Dyrektor Sądu**

58-100 Świdnica,
ul. Okulickiego 2-4
tel. 85 18 452, 85 18 480
fax. 85 34 453, 85 18 466
adres e-mail :
sekretariat@swidnica.sr.gov.pl

F - 22 - 4 / 16

G.A.N. / CPA - org
URZĄD MIEJSKI W ŚWIDNICY
W PŁYNEŁO
354/16
11. 01. 2016
Ilość załączników
Podpis *G. G. G.*

Leonikę
Omś

Świdnica, 11 stycznia 2016r.

URZĄD MIEJSKI W ŚWIDNICY
Wydział Gospodarki Przestrzennej
i Architektury
12. STY 2016
Ilość załączników
Podpis

**Urząd Miejski w Świdnicy
ul. Armii Krajowej 49
58-100 Świdnica**

**Wydział Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami**

Wniosek do Prezydenta Miasta Świdnicy

dotyczy : zmiany w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w związku z kupnem działki z garażami w bezpośrednim sąsiedztwie siedziby Sądu Rejonowego w Świdnicy

W związku z nabyciem nieruchomości - działki oznaczonej symbolem 1MW/U - numer 539 o powierzchni 4799m², dla której prowadzona jest księga wieczysta SW1S/00034007/2, znajdującej się przy ul Inwalidów Wojennych niemal w bezpośrednim sąsiedztwie siedziby Sądu Rejonowego w Świdnicy przy ul. Okulickiego 2-4, wnioskuję o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego. Opisane w piśmie DMK.GG.6840.7.2015 z dnia 18.05.2015r. wskaźniki intensywności zabudowy nie pozwalają na realizację całego planu. Potrzeby Sądu Rejonowego w Świdnicy wskazują niedobór – pozyskano działkę pod dobudowę brakującej powierzchni 2.255m². Budynek Sądu Rejonowego w Świdnicy przy ul. Okulickiego 2-4 logistycznie nie zapewnia możliwości realizacji zadań zgodnie ze zmieniającymi się przepisami. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania sądu najkorzystniejszym rozwiązaniem jest budowa nowej siedziby w całości

zaspokajającej potrzeby Sądu Rejonowego w Świdnicy. Bardzo istotnym argumentem dla starania się o budowę jednego obiektu jest ogromne ułatwienie zarówno dla kierownictwa sądu przy realizacji prawidłowej organizacji sądu czy nadzoru ale także podniesienie jakości obsługi interesanta sądu poprzez skupienie wszystkich usług w jednej lokalizacji dostosowanej do potrzeb i jego logistyki.

Kompleksowa budowa budynku w całości zaspokajająca potrzebną powierzchnię to ponad 6.000 m². wynika z:

1. pisma DB-II-5000-13/14/4 z dnia 15maja 2014r. - zaakceptowany program funkcjonalno-użytkowy dla Sadu Rejonowego w Świdnicy
2. z zatwierdzonego programu funkcjonalno-użytkowego wynika że sąd powinien dysponować powierzchnią 6255 m²; aktualnie sąd w siedzibie przy ul. Okulickiego 2-4 posiada powierzchnię 3973,95 m²; powierzchnia użyczana przez Sąd Okręgowy w Świdnicy przy Placu Grunwaldzkim 14 - 770,65 m²; deficyt powierzchni w siedzibie sądu przy ul. Okulickiego 2-4 wynosi 2281m²
3. znajdujący się na działce przy ul. Okulickiego 2-4 budynek Sądu (działka nr 300, obręb 5 Zachód o powierzchni 3718 m², dla której prowadzona jest Księga Wieczysta SW1S/00044380/3) zajmuje powierzchnię zabudowy 1440 m². Pozostająca część działki o powierzchni 2278 m² z uwagi na usytuowanie działki jest niewystarczająca na zabezpieczenie logistyki doprowadzeń - uniemożliwia także zabezpieczenie miejsc postojowych i parkingowych zarówno dla petentów jak też pracowników sądu w tym dla osób niepełnosprawnych.

Aktualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na działce można wybudować budynek 4-kondygnacyjny o pow. całkowitej 4000 m². Realizacja całego obiektu wynikającego z zatwierdzonego programu funkcjonalno-użytkowego wraz z parkingami oraz archiwami (o pow. całkowitej 745 m²; w tym 539 m² w części podziemnej; 216 m² w części nadziemnej) wymaga wprowadzenia zmian w MPZP. Zmiana wskaźników wymaga uzyskania pozwolenia na budowę budynku 4-kondygnacyjnego o powierzchni całkowitej do 8000 m² wraz z logistyką doprowadzeń i parkingami.

Sporządzono w 3 egzemplarzach:

Egz. 1 - adresat

Egz. 2 - Dyrektor Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu

Egz. 3 - a/a

2 powiatu

Dyrektor Sądu Rejonowego
w Świdnicy
Renata Makowiecka
mgr Renata Makowiecka
DS-8/3