

dot. XXXIV / 2



# MIASTO ŚWIDNICA

## **Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Łączna**

Analizy wymagane art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.)

- **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**
- **Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnicy**

maj 2017r.

**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 – ul. Łączna**

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016r. poz. 778 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Łączna, 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 – ul. Łączna, zlokalizowany jest w środkowej części miasta i zajmuje powierzchnię około 38ha. Przedmiotowy obszar ograniczony jest od północy ul. Esperantystów, od wschodu rzeką Bystrzycą i ul. Nadbrzeżną, od zachodu ul. Łączną i ul. Wrocławską, od południa ul. Wodną, ul. Mieszka I i ul. Równą.

Tereny proponowane do objęcia planem, posiadają zróżnicowaną strukturę przestrzenną i funkcjonalną. W jego granicach, zlokalizowane są głównie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (szkoła podstawowa), a także tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych. Północną część terenu objętego planem zajmują ogrody działkowe, a południową, tereny objęte obowiązującym planem w granicach, którego znajduje się targowisko, przychodnia zdrowia oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

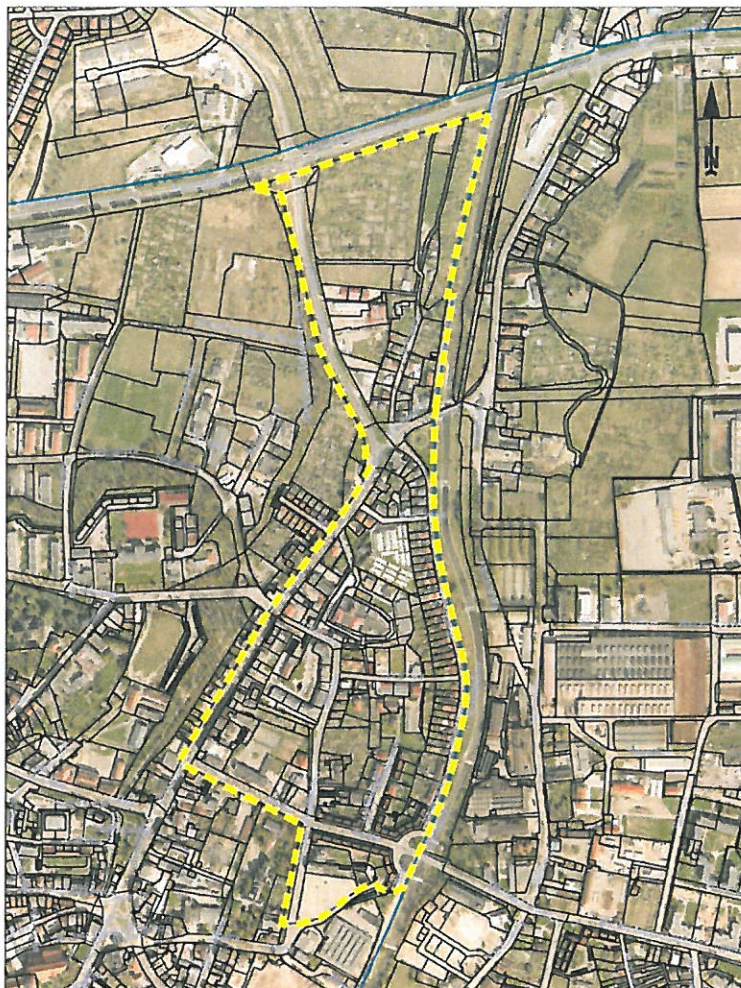
Stan istniejący omawianych terenów wskazuje na konieczność ustalenia dość sztywnych uregulowań planistycznych w zakresie funkcjonalnym, wymogów środowiskowych, zasad ochrony wartości kulturowych oraz regulacji komunikacyjnych. Brak planu miejscowego stopniowo doprowadza do pogłębienia się konfliktów przestrzennych i społecznych oraz dalszej degradacji przedmiotowych terenów. Obszar planu stanowi część zewnętrznego pierścienia śródmiejskiego z dużym potencjałem rezerw budowlanych, w szczególności na terenach po byłych ogrodnictwach. Przyjęcie nowych funkcji uporządkuje i zaktywizuje te obszary nadając im miejski charakter.

Teren objęty opracowaniem obejmuje między innymi cenny zespół zabudowy z lat 20-tych XIX w. Tworzy on charakterystyczny układ budynków wielorodzinnych ukształtowany osiowo wzdłuż ul. Wodnej, stopniowo przechodzący w bliźniaczą zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy ul. Nadbrzeżnej. Z uwagi na walory architektoniczne i przestrzenne tego układu, należy w planie określić sztywne zasady ochrony, przy jednoczesnym umożliwieniu remontu, rozbudowy i przebudowy, nie zmieniających charakteru tej zabudowy. Stan istniejący terenów mieszkaniowych wskazuje także na konieczność ustalenia uregulowań planistycznych dotyczących komunikacji, głównie w zakresie rozwiązań parkingowych.

Ważnym aspektem jest ustalenie zasad ochrony środowiska, głównie w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych przy ul. Nadbrzeżnej, która pośrednio, przez rzekę Bystrzycę graniczy z terenami po byłym zakładzie ŚFUP, gdzie obecnie funkcjonuje odlewania generująca znaczny hałas. Zatem zasadnym jest ustalenie standardów



akustycznych, w planie miejscowym, gdzie poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przypisuje się im klasyfikację ochrony przed hałasem.



Rys. 1. Obszar objęty opracowaniem.

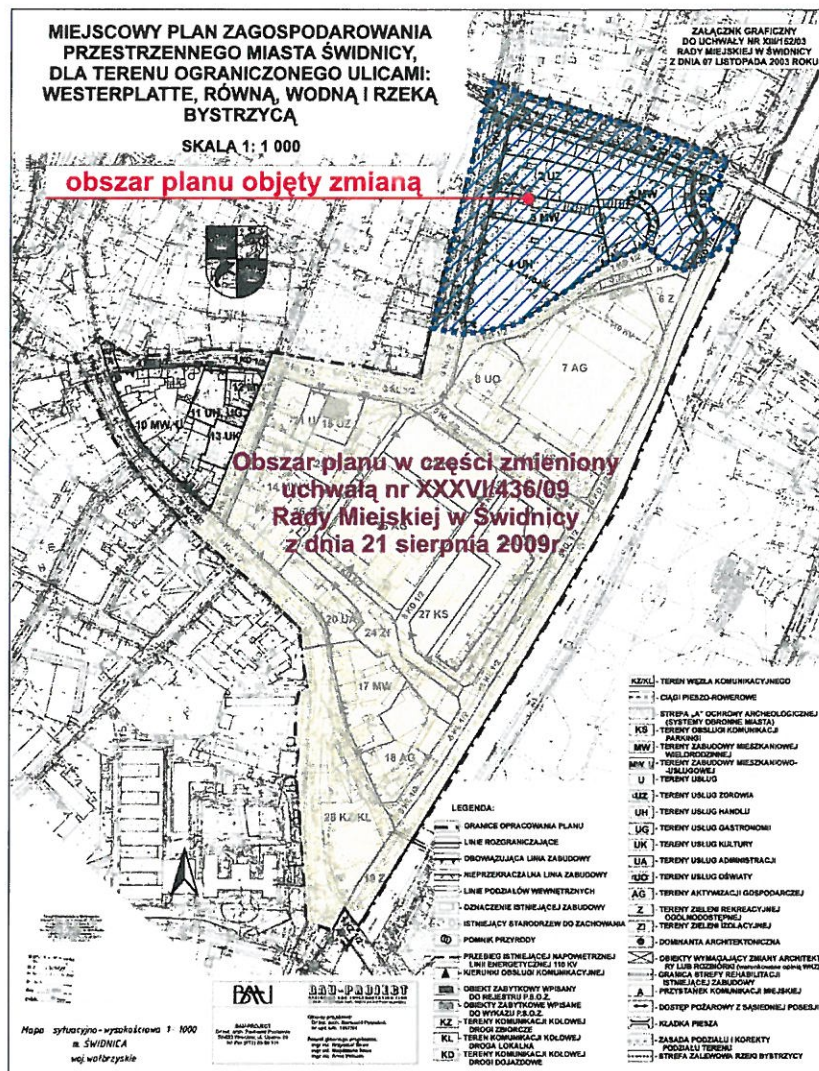
W północnej części obszaru opracowania znajdują się tereny ogrodów działkowych, w znacznej części nieużytkowane i zdegradowane, dla których Studium przewiduje przekształcenie ich pod funkcję zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia planu pozwolą na aktywizację tych terenów i włączenie w strukturę systemu miejskiego, natomiast brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może doprowadzić do dalszej degradacji tej części miasta.

W obecnym stanie prawnym, politykę przestrzenną, na przeważającej części obszaru wskazanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Łączna, kształtują wydawane przez tutaj. 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.

Opracowaniem, objęty zostaje również fragment obszaru, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **miasta Świdnicy dla terenu ograniczonego**



ulicami: Westerplatte, Równą, Wodną i rzeką Bystrzycą, zatwierdzonego uchwałą nr XXII/267/00 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 17 listopada 2000r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 lutego 2001r., Nr 14, poz. 123.



Rys. 2. Obowiązujący plan

Zasadność zmiany, tej części obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, wynika głównie z faktu, iż został on sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.). Ustawa ta stawiała, inne niż obecnie, wymagania wobec merytorycznej zawartości planów, w związku z czym obowiązujący plan nie zawiera takich elementów jak ustalenie wskaźników urbanistycznych i wysokości zabudowy.

W granicach przedmiotowego planu zlokalizowana jest połowa cennego układu zabudowy przy ul. Wodnej, dla którego ważnym jest ustalenie w planie spójnych zasad ochrony. Ponadto znaczna część tego. planu została już zmieniona w 2009r.

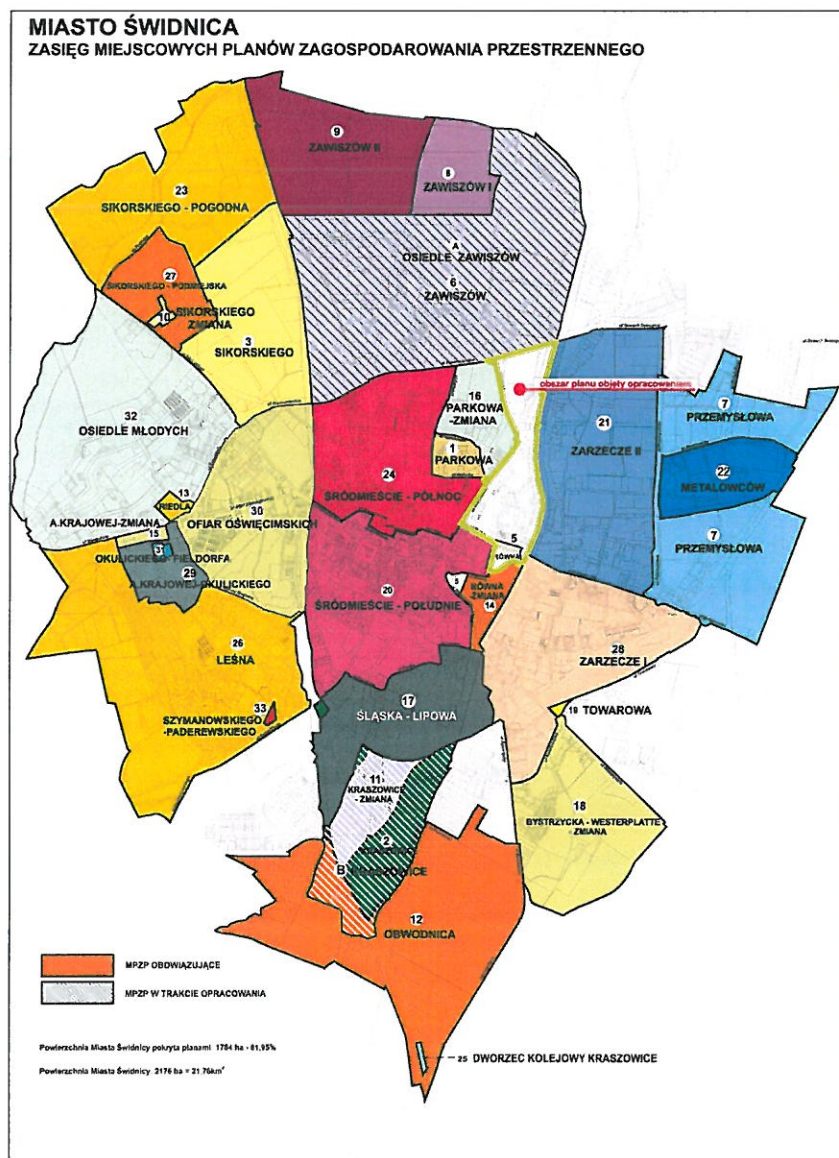
Elementem świadczącym o zasadności przystąpienia do opracowania niniejszego planu jest również ilość wniosków złożonych na przestrzeni ostatnich lat przez właścicieli i dzierżawców terenów. Na dzień dzisiejszy zarejestrowano 3 wnioski.



Rejon ul. Łącznej sąsiaduje z terenami, na których obowiązują:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy mieszkaniowej „Zawiszów”, zatwierdzony uchwałą nr XIII/153/03 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 7 listopada 2003r.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy, dla terenu ograniczonego ulicami: **Westerplatte, Równą, Wodną i rzeką Bystrzycą**, zatwierdzony uchwałą nr XXXVI/436/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 21 sierpnia 2009 r.
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy **ul. Parkowej dla terenu w rejonie ul. Hetmańskiej**, zatwierdzony uchwałą nr XLII/501/10 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 19 lutego 2010r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy dla obszaru miasta Świdnicy „**Śródmieście – południe**”, zatwierdzony uchwałą nr XLVI/546/10 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 16 czerwca 2010r.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **Świdnica– Zarzecze II**, zatwierdzony uchwałą nr **XLI/468/14** Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 czerwca 2014r.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „**Śródmieście – północ**” zatwierdzony uchwałą nr **XII/145/11** Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 listopada 2011r.
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **Świdnicy – Zarzecze I**, zatwierdzony uchwałą nr **XXVII/320/13** Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 7 czerwca 2013r.

**Zaznaczyć należy, iż obszar objęty opracowaniem jest jedynym fragmentem w centrum miasta, dla którego brak jest ustaleń planistycznych.**



Rys.3. Zasięg MPZP Miasta 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 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 **A** – centralnej - wielofunkcyjnej, gdzie przeznaczenie określone jest jako:

- **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;
- **M/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej,
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
- **KD Z1/2** - tereny ulicy zbiorczej.

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;
  - d) zasady kształtowania krajobrazu;
  - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - f) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - g) 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;

- h) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- i) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- j) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- k) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- l) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- m) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

A ponadto:

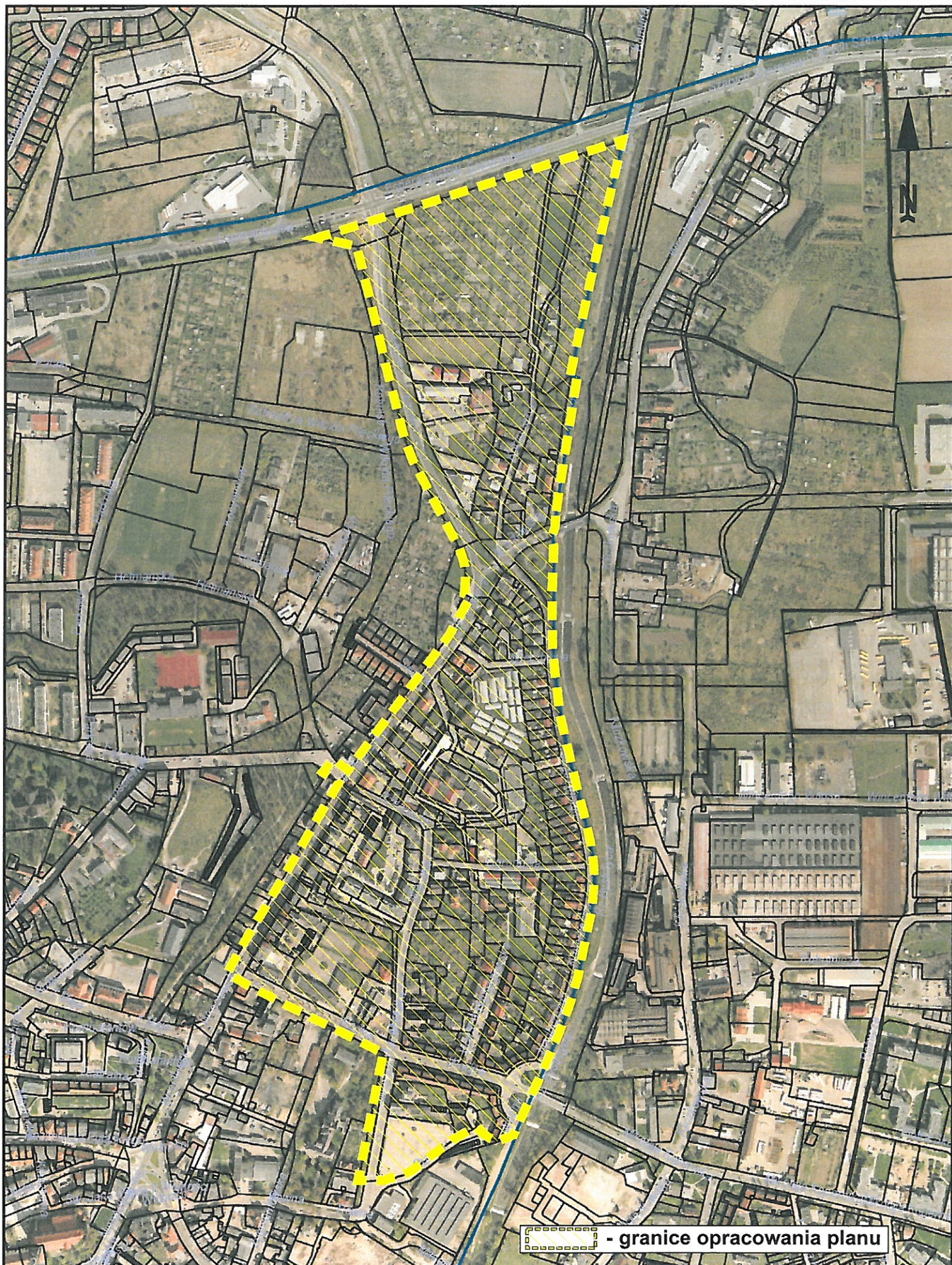
- a) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - b) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - c) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - d) 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. Projekt załącznika nr 1 do uchwały.

**PREZYDENT MIASTA**  
  
**Beata Moskal-Staniewska**





- granice opracowania planu



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ŚWIDNICY - UL. ŁĄCZNA

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

