



MIASTO ŚWIDNICA

dot. XXXV / 6

Przystąpienie do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego przy
ul. Szarych Szeregów 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

Sierpień 2017r.

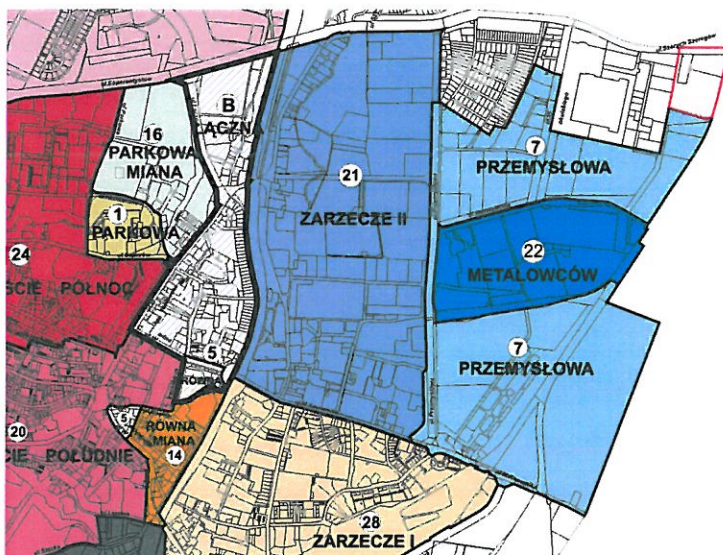
Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego dla obszaru położonego przy ul. Szarych Szeregów w Świdnicy

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017r. poz. 1073), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. **Szarych Szeregów 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **obszaru położonego przy ul. Szarych Szeregów w Świdnicy**, ograniczony jest od północy granicą administracyjną miasta i ul. Szarych Szeregów, od zachodu i południa terenami przemysłowo – usługowymi, od wschodu granicą administracyjną miasta. Jest to obszar zlokalizowany we wschodniej części miasta, na wylocie w kierunku Wrocławia, który bezpośrednio przylega do drogi krajowej nr 35. Obszar opracowania planu zajmuje powierzchnię ok. 5,2ha.

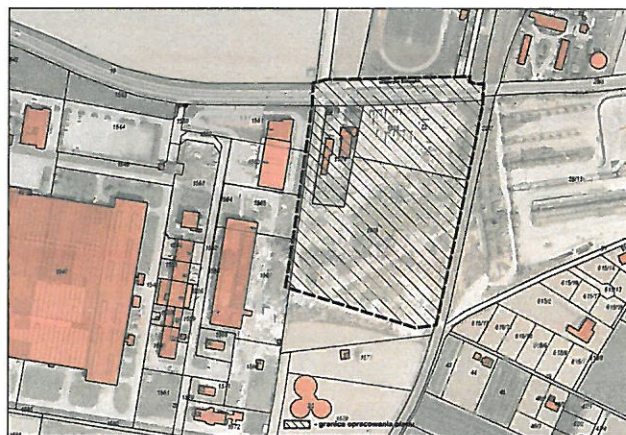
Dla przedmiotowego terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 1. Zasięg granic opracowania planów miejscowych.



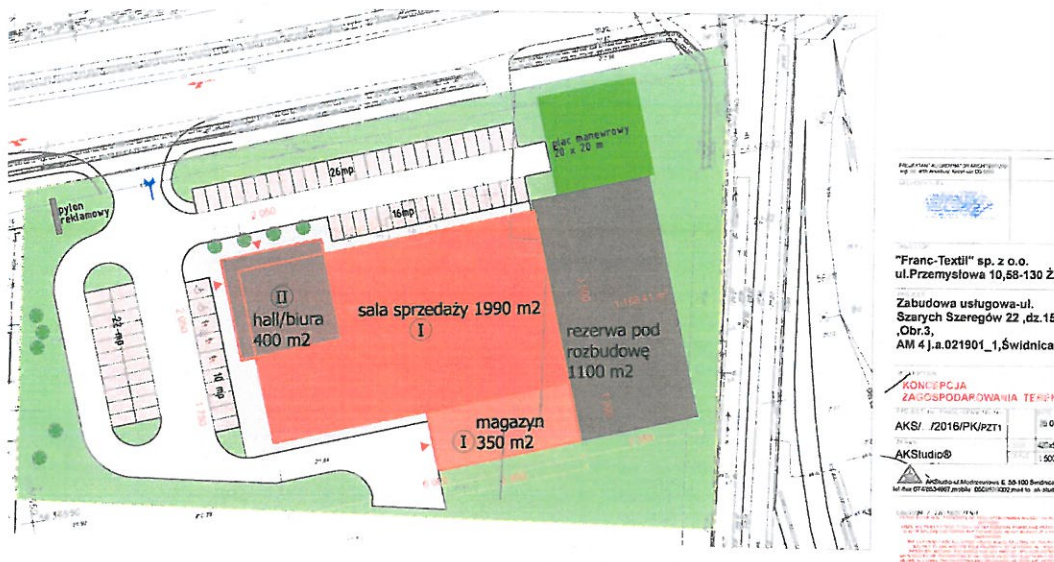
Rys.2. Obszar objęty planem.



Rys.3. Ortofotomapa.

Z wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił, do Prezydenta Miasta Świdnicy, prywatny inwestor działający od wielu lat na świdnickim rynku. W złożonym wniosku przedstawił plany rozwojowe firmy, która obecnie realizuje na terenie działki nr 1575, Obr. 3 w Świdnicy obiekt usługowo – handlowy. Nowa inwestycja, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wydaną w 2016 roku. Dalszy rozwój firmy oraz możliwość zaistnienia na rynku nie tylko lokalnym, ale przede wszystkim regionalnym, uzależnione są od rozszerzenia działalności o kolejne branże związane z prowadzoną działalnością usługową tj. sprzedaż artykułów wyposażenia wnętrz.

Wymaga to jednak zwiększenia powierzchni sprzedaży, a co za tym idzie konieczność sporządzenia planu, gdyż w świetle art. 10 ust. 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2017r. poz. 1073), lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Rys.4. Załącznik graficzny do wniosku o sporządzenie mpzp.

Wnioskowana funkcja zgodna jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które jest wyrazem polityki przestrzennej miasta Świdnica i dla obszaru objętego wnioskiem ustala tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oznaczone na rysunku studium symbolem UC/P.

Ponadto do obszaru objętego opracowaniem przylega duża część terenów użytkowanych oraz przeznaczonych, w obowiązującym planie, pod obiekty produkcyjne. Obowiązujący plan dla obszaru ul. Przemysłowej, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/286/04 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 26 listopada 2004r., przewiduje rozbudowę ul. Metalowców w kierunku drogi krajowej nr 35 jedynie we fragmencie (tj. do granic opracowania mpzp). Zatem brak jest wskazania kontynuacji nowej drogi lub w przypadku odstąpienia od jej realizacji, określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów przemysłowych. Stan istniejący układu drogowego oraz obsługa komunikacyjna przyszłych terenów inwestycyjnych wskazuje, zatem na konieczność uregulowań planistycznych dotyczących komunikacji, głównie w zakresie rozstrzygnięć w sprawie włączeń do drogi krajowej nr 35.

Sporządzenie planu miejscowego stworzy podstawę prawną dla realizacji nowoczesnego centrum handlowego branży związanej z wyposażeniem wnętrz, co wyróżni Miasto Świdnicę w skali regionu i spełni oczekiwania mieszkańców. Planowana inwestycja w pełni wykorzysta potencjał terenu objętego opracowaniem i pozwoli na stworzenie nowego obiektu na wjeździe do miasta, przy jednoczesnym rozwiązaniu problemu obsługi komunikacyjnej.

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 B przemysłowo – wielofunkcyjnej**, oznaczony na rysunku studium symbolu:

- **o funkcji głównej UC/P** - tereny rozmieszczenia obiektów usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów;
- **z funkcją towarzyszącą funkcji głównej: ZP** – tereny parków i zieleni urządzonej, **KS1** – tereny parkingi (również podziemne i kubaturowe), **KS2** – tereny stacji paliw, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunalnej miasta.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że przewidywane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia funkcji usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów, 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 ochrony krajobrazu;
 - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 zaopatrzonej 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 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 terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust.3a ustawy;
 - 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. Projekt załącznika nr 1 do uchwały.

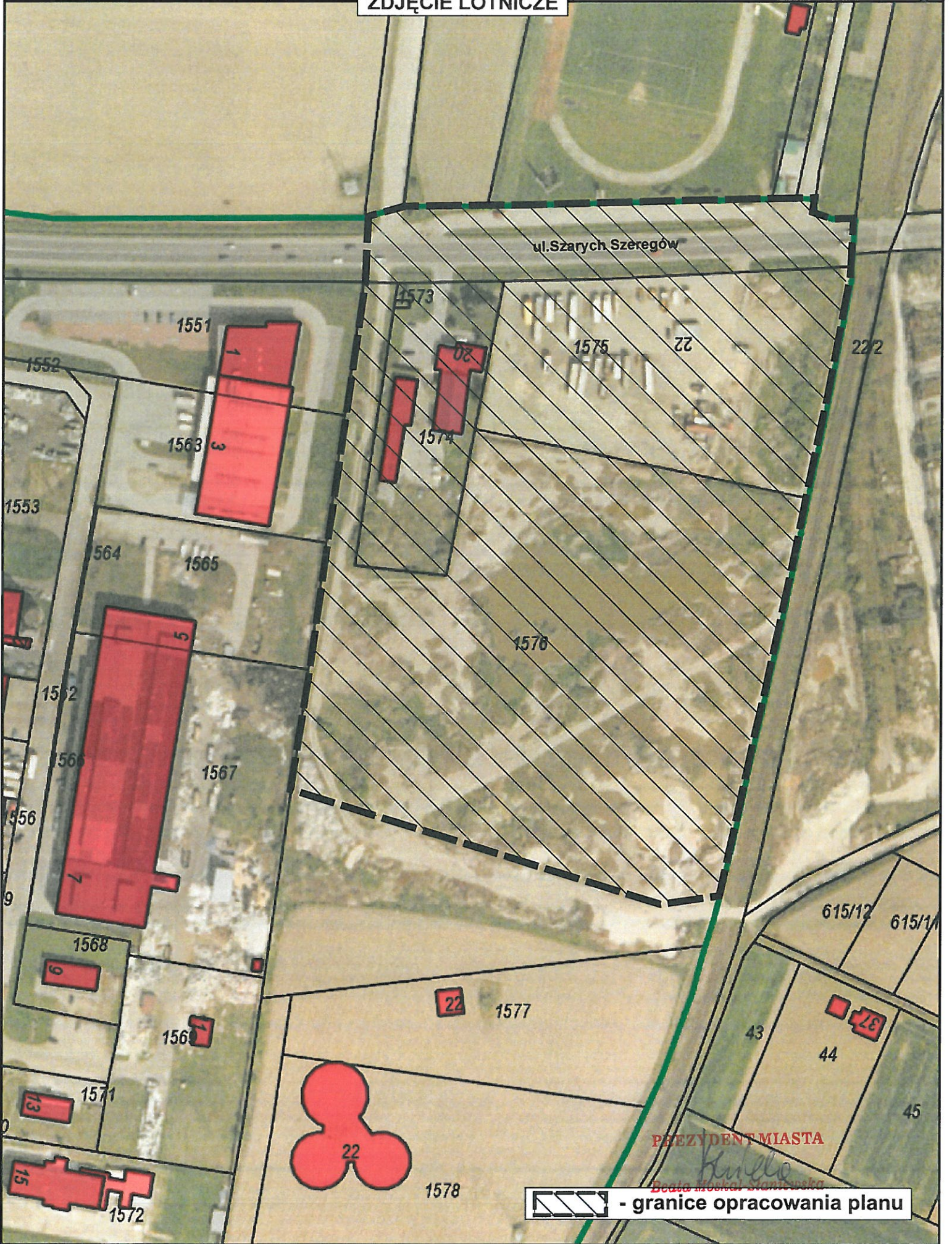
PREZYDENT MIASTA

Beata Moskał-Słaniewska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL.SZARYCH SZEREGÓW W ŚWIDNICY

ZDJĘCIE LOTNICZE

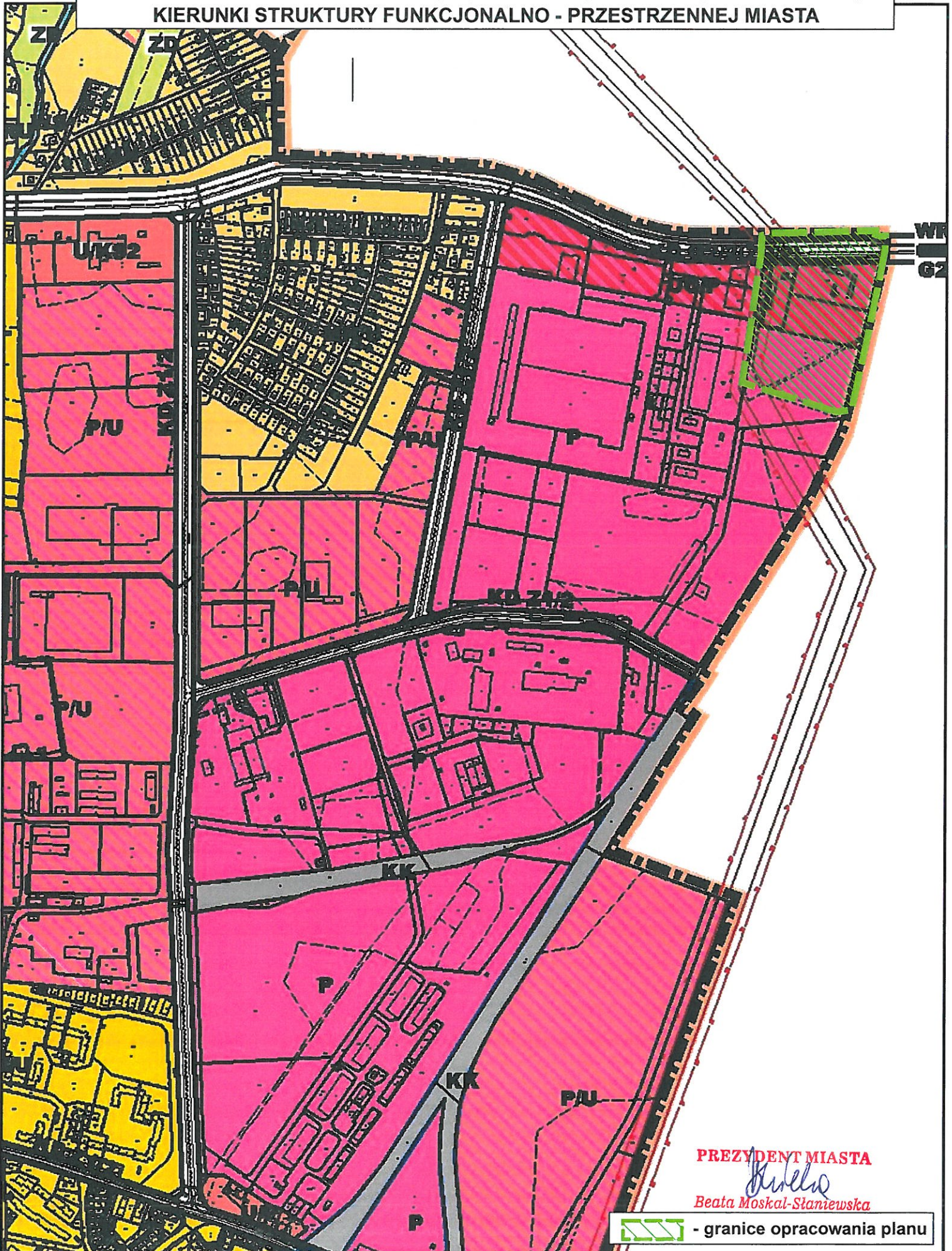


PREZYDENT MIASTA
Kuciel
Beata Miodal-Stankowska


 - granice opracowania planu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. SZARYCH SZEREGÓW W ŚWIDNICY

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

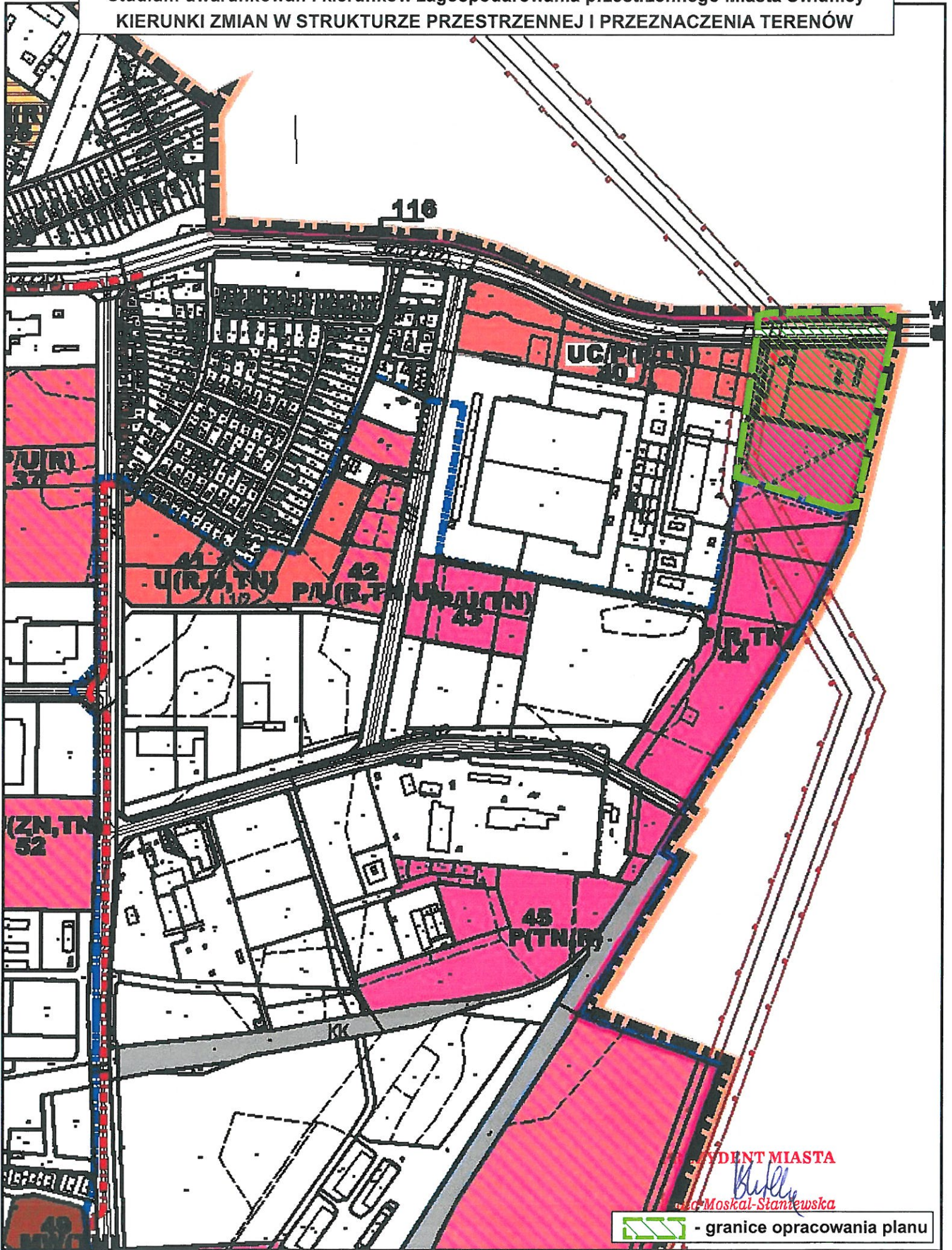



PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Starawska
Beata Moskal-Starawska

 - granice opracowania planu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. SZARYCH SZEREGÓW W ŚWIDNICY

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



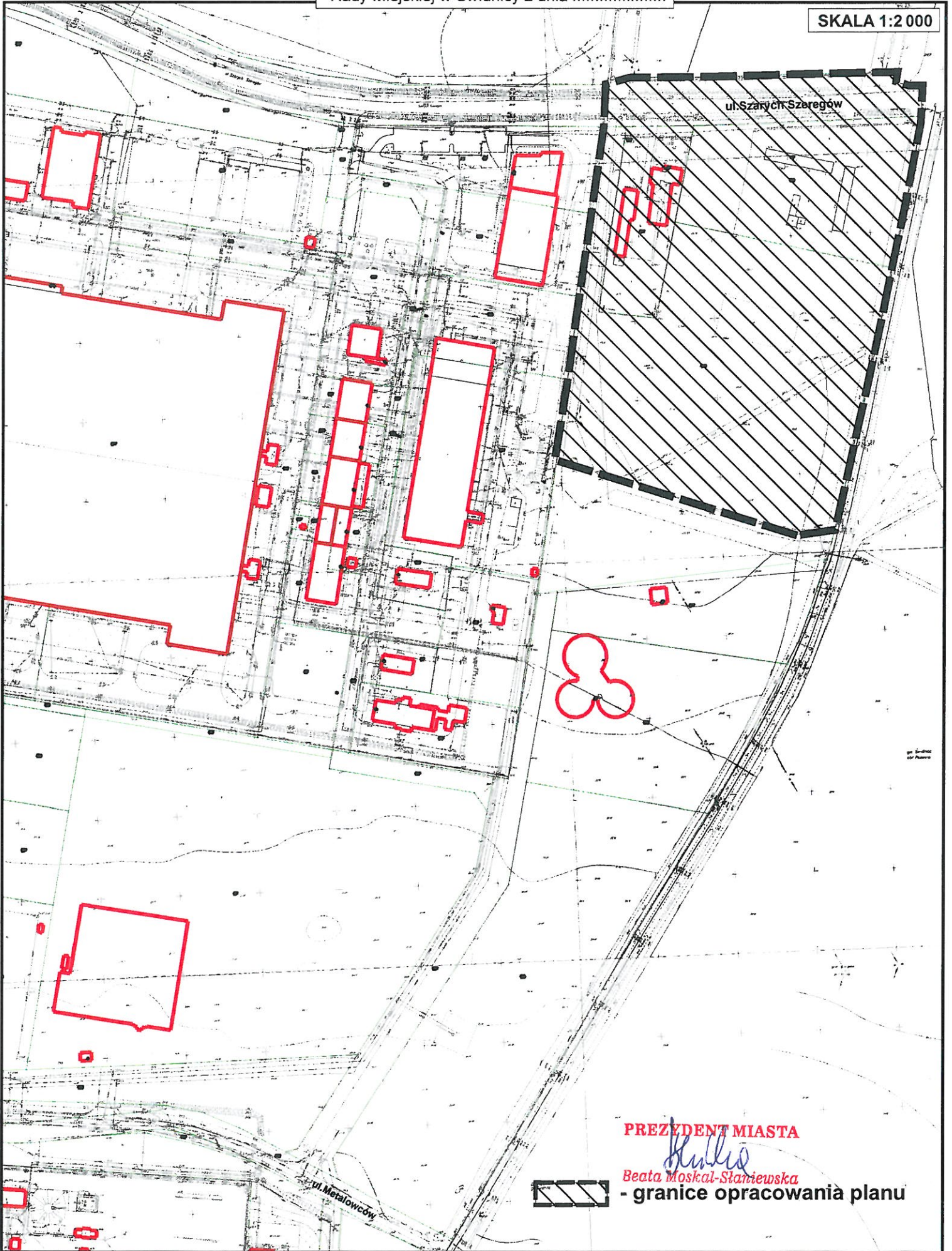
 - granice opracowania planu

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. SZARYCH SZEREGÓW W ŚWIDNICY**



Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia

SKALA 1:2 000



PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Staniewska



- granice opracowania planu