



MIASTO ŚWIDNICA

dot. XXXV / 7

Przystąpienie do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w granicach ulic
Stawki – Lipowa – Westerplatte 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

czerwiec 2017r.

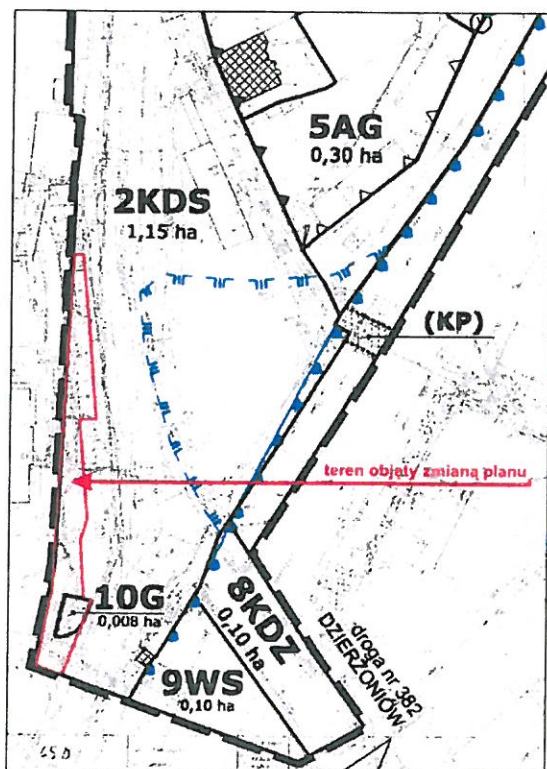
Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego dla obszaru położonego w granicach ulic Stawki – Lipowa – Westerplatte w Świdnicy

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 w granicach **ulic Stawki – Lipowa – Westerplatte 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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach **Stawki – Lipowa – Westerplatte w Świdnicy**, zlokalizowany jest w środkowej części miasta i zajmuje powierzchnię około 4,5ha.

Fragment terenu objętego opracowaniem, zlokalizowana jest w obszarze, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy, dla terenu ograniczonego ulicami: **Westerplatte, Równą, Wodną i rzeką Bystrzycą**, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/436/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 21 sierpnia 2009r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 161, poz. 3001 z dnia 25 września 2009r. Przedmiotowy fragment nieruchomości, przeznaczony jest w obowiązującym planie pod teren skrzyżowania i oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDS**.



Rys.1. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania dla terenu ograniczonego ulicami: Westerplatte, Równą, Wodną i rzeką Bystrzycą.



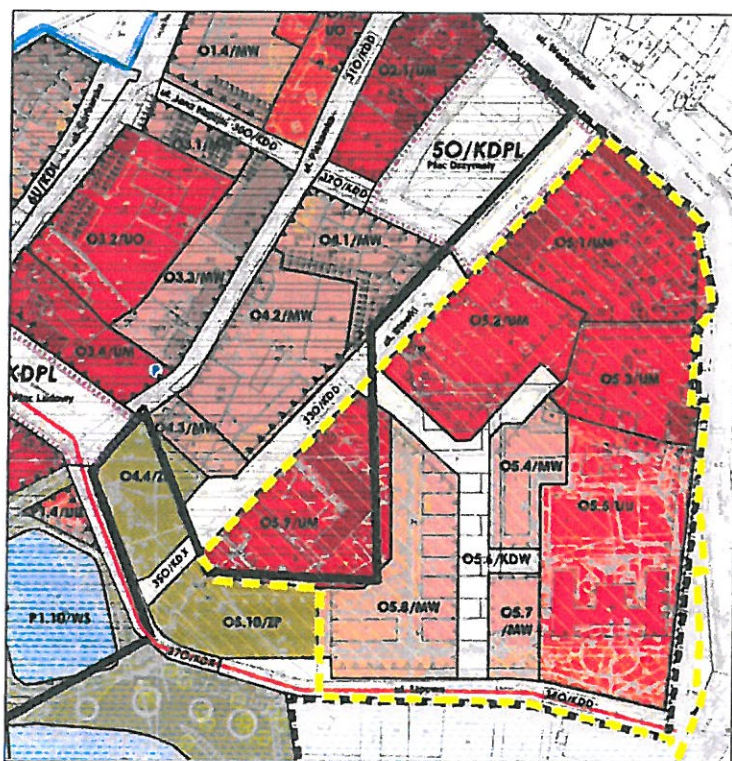
Rys.2. Rezerwa komunikacyjna w obrębie skrzyżowania Westerplatte – Lipowa.

Ustalony w omawianym planie obszar skrzyżowania, został wyznaczony z dużym zapasem terenu, z uwagi na brak, w chwili sporządzania planu, szczegółowych rozwiązań komunikacyjnych w zakresie planowanej rozbudowy skrzyżowania ulic: Westerplatte, Śląska, Lipowa i Miłego Dnia. W konsekwencji stworzono rezerwę komunikacyjną, umożliwiającą budowę w tym miejscu ronda.

Ostatecznie, po zrealizowaniu układu drogowego uwzględniającego również budowę ścieżek rowerowych, znaczna część działki 2632/2 nie została wykorzystana na cele drogowe. Jednak, wyznaczenie w planie, liniami rozgraniczającymi terenu przeznaczanego pod budowę drogi publicznej biegnącej po własności prywatnej, stwarza podstawę prawną do wystąpienia przez właścicieli terenu o wydzielenie przedmiotowej drogi i przejęcie jej na rzecz miasta (art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a co za tym idzie wypłacenia należytego odszkodowania.

Zatem, aby unikać wyżej opisanej sytuacji, po analizie układu drogowego w tej części miasta, zasadnym jest przypisanie fragmentu działki 2632/2 do całości terenu po byłym szpitalu, zgodnie z granicami ewidencyjnymi nieruchomości. Taka nieznaczna regulacja na styku planów, uchroni Miasto od finansowych roszczeń.

Znaczna część obszaru objętego planem, położona jest w obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy – Śródmieście południe, zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/546/10 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 16 czerwca 2010r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 142 z dnia 4 sierpnia 2010r., poz. 2211.

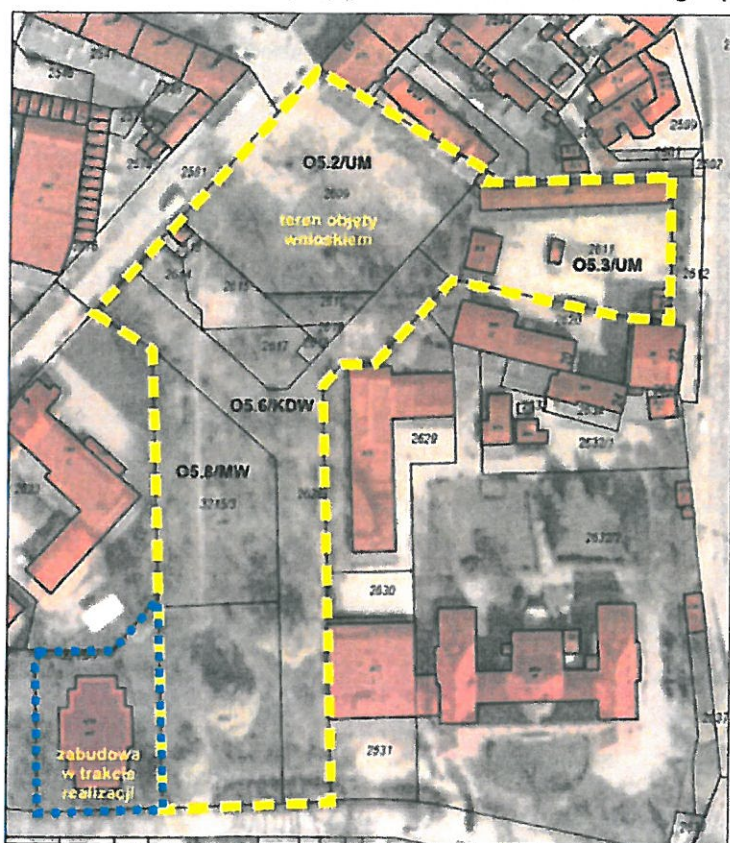


Rys.3. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania Śródmieście - południe.

W granicach przedmiotowego obszaru, zlokalizowany jest budynek byłego szpitala wraz z rozległym terenem zieleni. Obecnie nieruchomość ta stanowi własność Zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety Prowincji Wrocławskiej, które od dłuższego czasu usiłuje zbyć popadający w ruinę obiekt. Z uwagi na sposób przeprowadzonej prywatyzacji terenu oraz nabycia,

w drodze rewindykacji przez Zgromadzenie Sióstr, obszar ten wymaga ponownej analizy obsługi komunikacyjnej oraz weryfikacji przyjętych w planie funkcji.

Do przedmiotowego planu, na przestrzeni ostatnich 2 lat, wpłynęły 3 wnioski właścicieli terenu o sporządzenie zmiany. Dotyczyły one głównie wprowadzenia zmiany ustalonych parametrów w zakresie wysokości zabudowy oraz zmiany przebiegu wyznaczonych linii zabudowy. Wnioskodawcy, na terenach oznaczonych w planie symbolem O5.2/UM, O5.3/UM i O5.8/MW, planują zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a od strony ul. Westerplatte zabudowę usługową. Na części terenu O5.8/MW (dz. nr 3215/1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną jest już realizowana na podstawie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru objętego zmianą, ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, zatem planowana przez wnioskodawcę zabudowa jest trafną lokalizacją pod względem funkcji i pozwoli w pełni wykorzystać walory lokalizacyjne terenu, co w konsekwencji umożliwi stworzyć nowy fragment miasta w miejscu po byłym szpitalu, które na dzień dzisiejszy jest zdewastowane i niezagospodarowane.



Rys.4. Teren objęty wnioskiem o zmianę mpzp.

Obecnie wyznaczona w planie obowiązująca linia zabudowy w terenie O5.2/UM została ustalona z uwzględnieniem, położonej bezpośrednio przy ul. Stawki, stacji transformatorowej, której Zakład Energetyczny, na etapie sporządzania planu, nie uzgodnił przeniesienia w inne miejsce, co w konsekwencji zdecydowało o wycofaniu linii zabudowy od strony ulicy Stawki. Obecny właściciel terenu wynegocjował z firmą Tauron (właścicielem stacji trafo) zmianę lokalizacji obiektu technicznego, co umożliwi stworzenie ciągłej zabudowy od ul. Stawki z pełnym wykorzystaniem terenu, wpływając jednocześnie na poprawę wizerunku przestrzeni od ulicy.

W kontekście, obowiązujących obecnie ustaleń planu, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu nie pozwalają na pełną realizację programu funkcjonalno – przestrzennego właścicieli nieruchomości położonych w granicach opracowania. Zmiana obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na zagospodarowanie od lat nie użytkowanego terenu, stworzenie nowej, ciekawej architektury o wysokim standardzie, co podniesie estetykę tego miejsca. Wnioskodawca przedstawił swoją propozycję w formie koncepcji.



Rys. 5. Stan istniejący od ul. Westerplatte.



Rys. 6. Propozycja zabudowy od ul. Westerplatte.



Rys. 7. Stan istniejący od ul. Stawki.



Rys.8. Propozycja zabudowy od ul. Stawki.

W związku z powyższym, analizując uwarunkowania stanu istniejącego oraz obowiązujące ustalenia planistyczne w zakresie przeznaczenia, wysokości zabudowy, w odniesieniu do programu funkcjonalno – przestrzennego zawartego w złożonym przez Inwestora wniosku oraz interesu finansowego Gminy Miasto Świdnica, uznano za zasadne przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego biorąc pod uwagę względy przestrzenne i ekonomiczne.

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 A - centralna – wielofunkcyjna** o symbolu na rysunku studium:

- o funkcji głównej MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- z funkcją towarzyszącą funkcji głównej – MN – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **US** – tereny usług sportu i rekreacji, **ZP** – tereny parków i zieleni urządzonej, parkingi (również podziemne i kubaturowe), garaże istniejące, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że przewidywane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, 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 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 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

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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - b) 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:

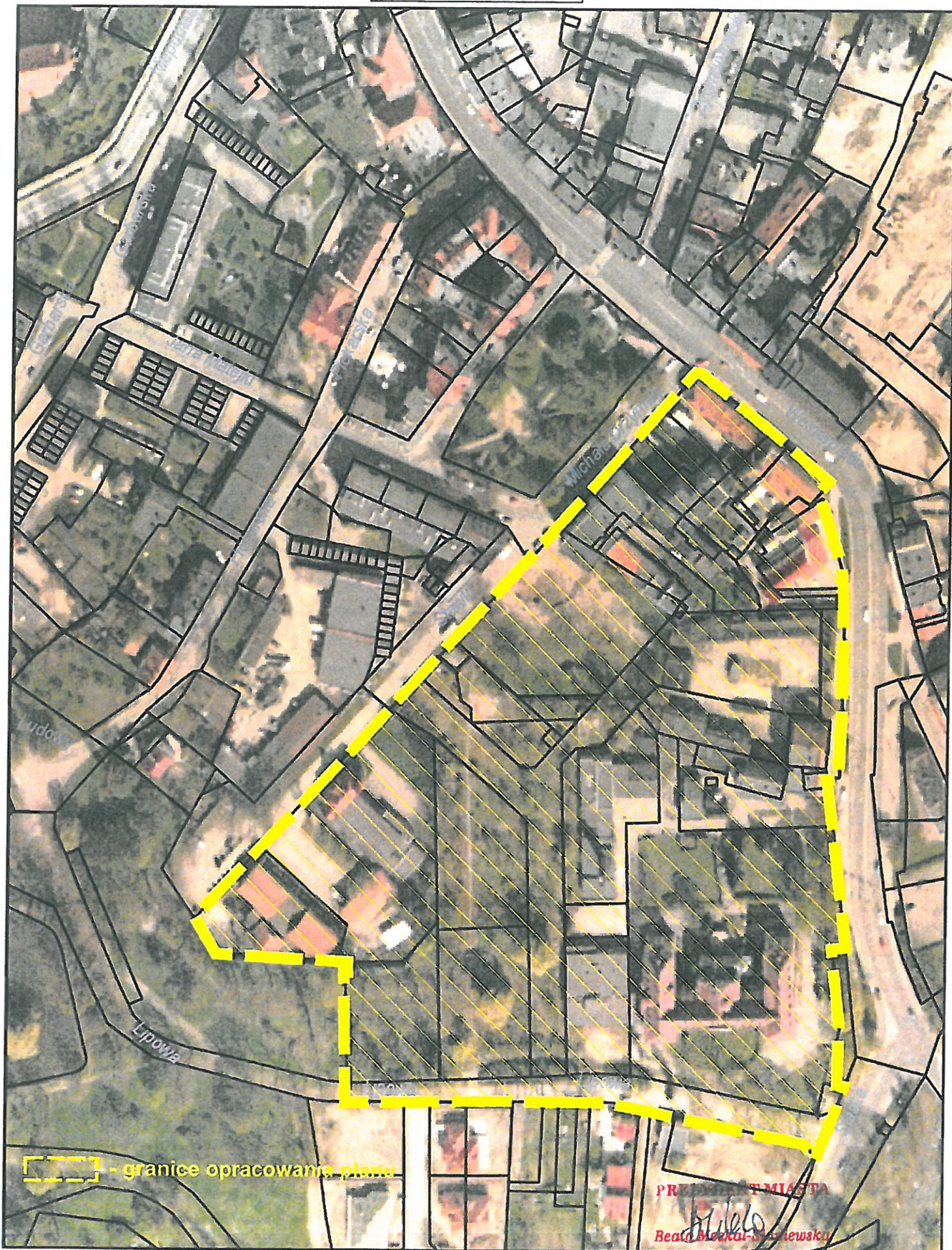
- 1. Zdjęcie lotnicze obszaru opracowania;
- 2. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – południe z oznaczeniem fragmentu proponowanego do objęcia zmianą;
- 3. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Westerplatte, Równą, Wodną i rzeką Bystrzycą z oznaczeniem fragmentu proponowanego do objęcia zmianą;
- 4. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy – plansza Kierunki struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta;
- 5. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy – plansza Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów;
- 6. Projekt załącznika nr 1 do uchwały.

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Staniewska
Beata Moskal-Staniewska

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W GRANICACH ULIC STAWKI – LIPOWA – WESTERPLATTE W ŚWIDNICY

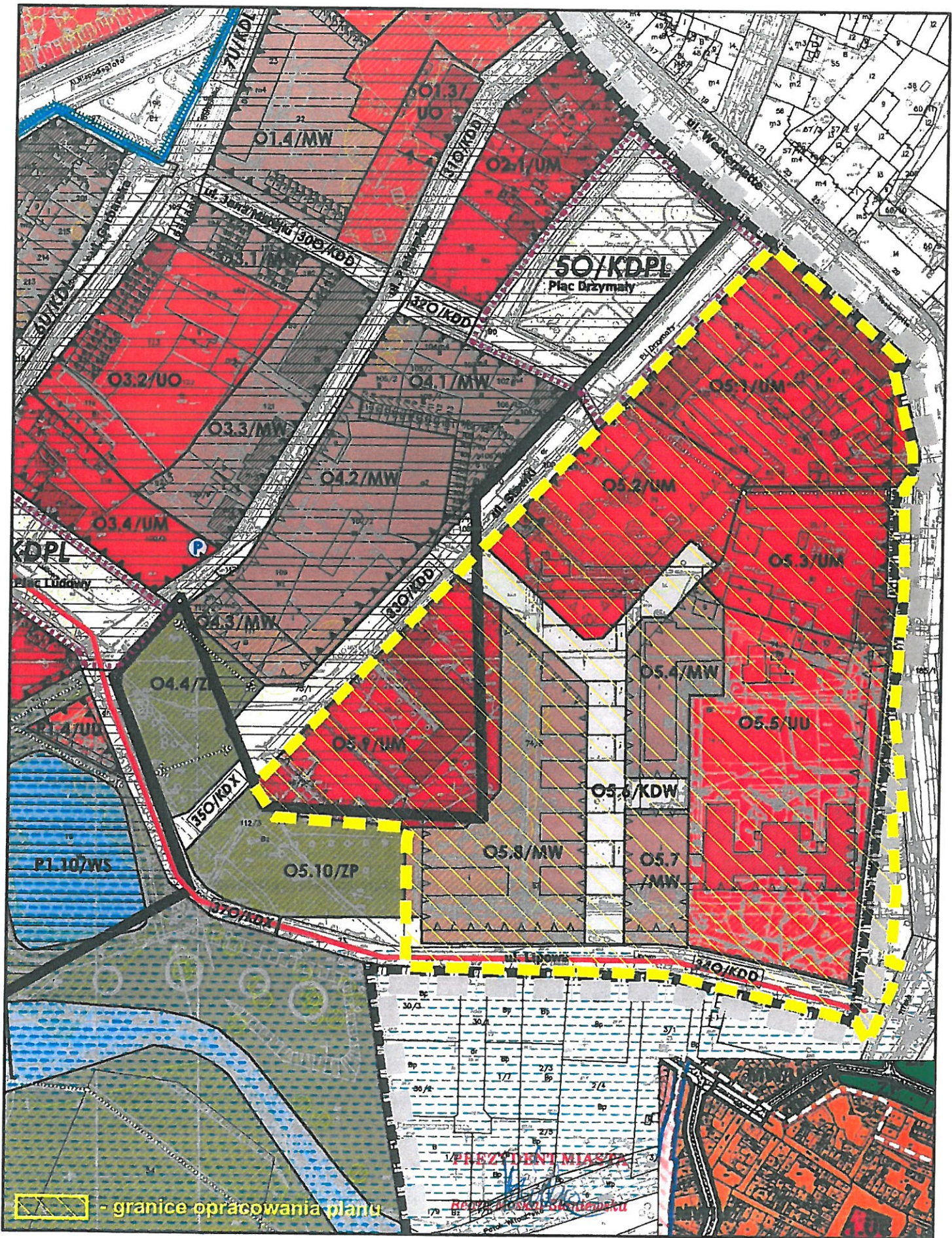


ZDJĘCIE LOTNICZE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W GRANICACH ULIC STAWKI – LIPOWA – WESTERPLATTE W ŚWIDNICY

OBOWIAZUJĄCY PLAN

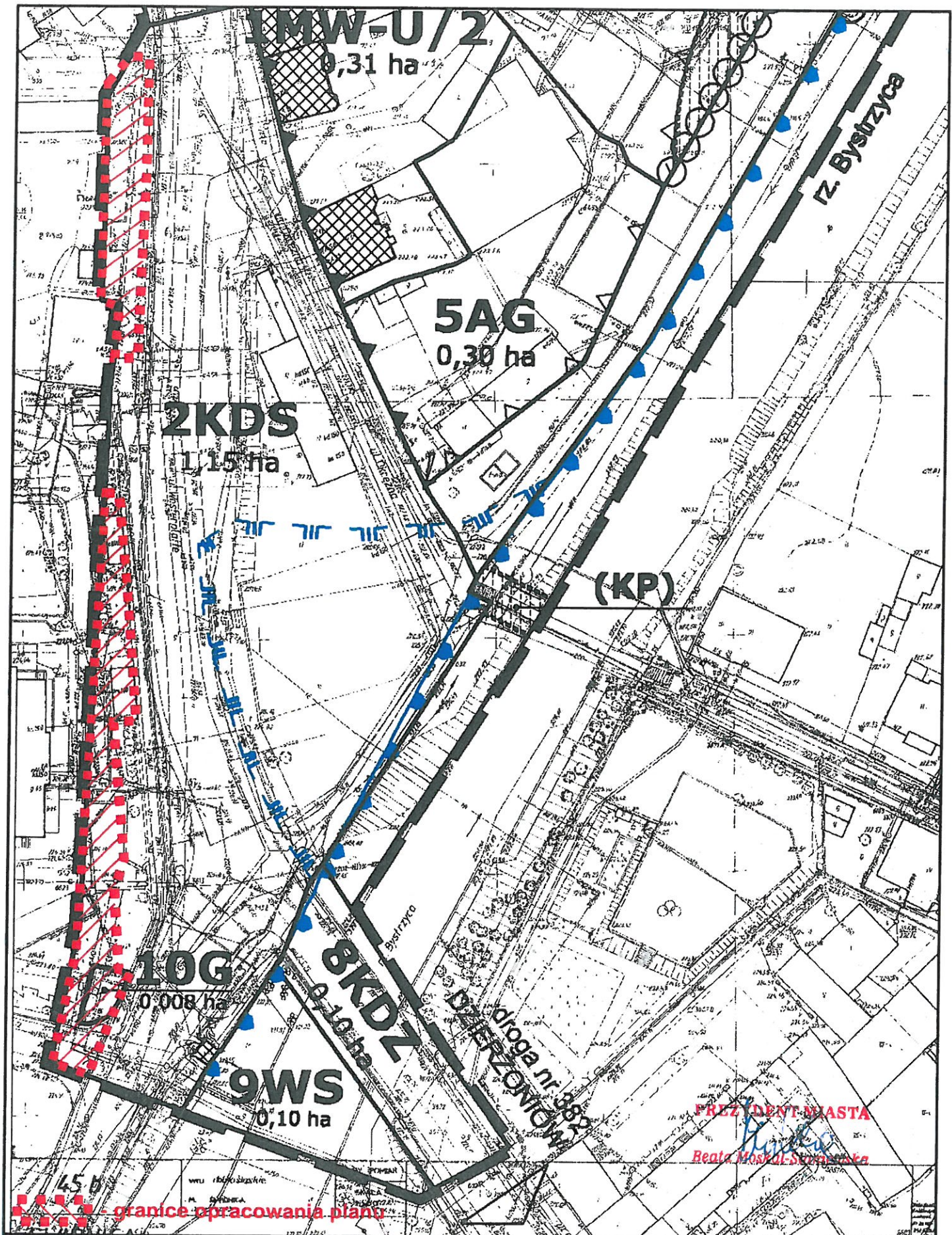


 - granice opracowania planu

PREZIDENT MIASTA
RADA MIASTA ŚWIDNICY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W GRANICACH ULIC STAWKI – LIPOWA – WESTERPLATTE W ŚWIDNICY

OBOWIĄZUJĄCY PLAN

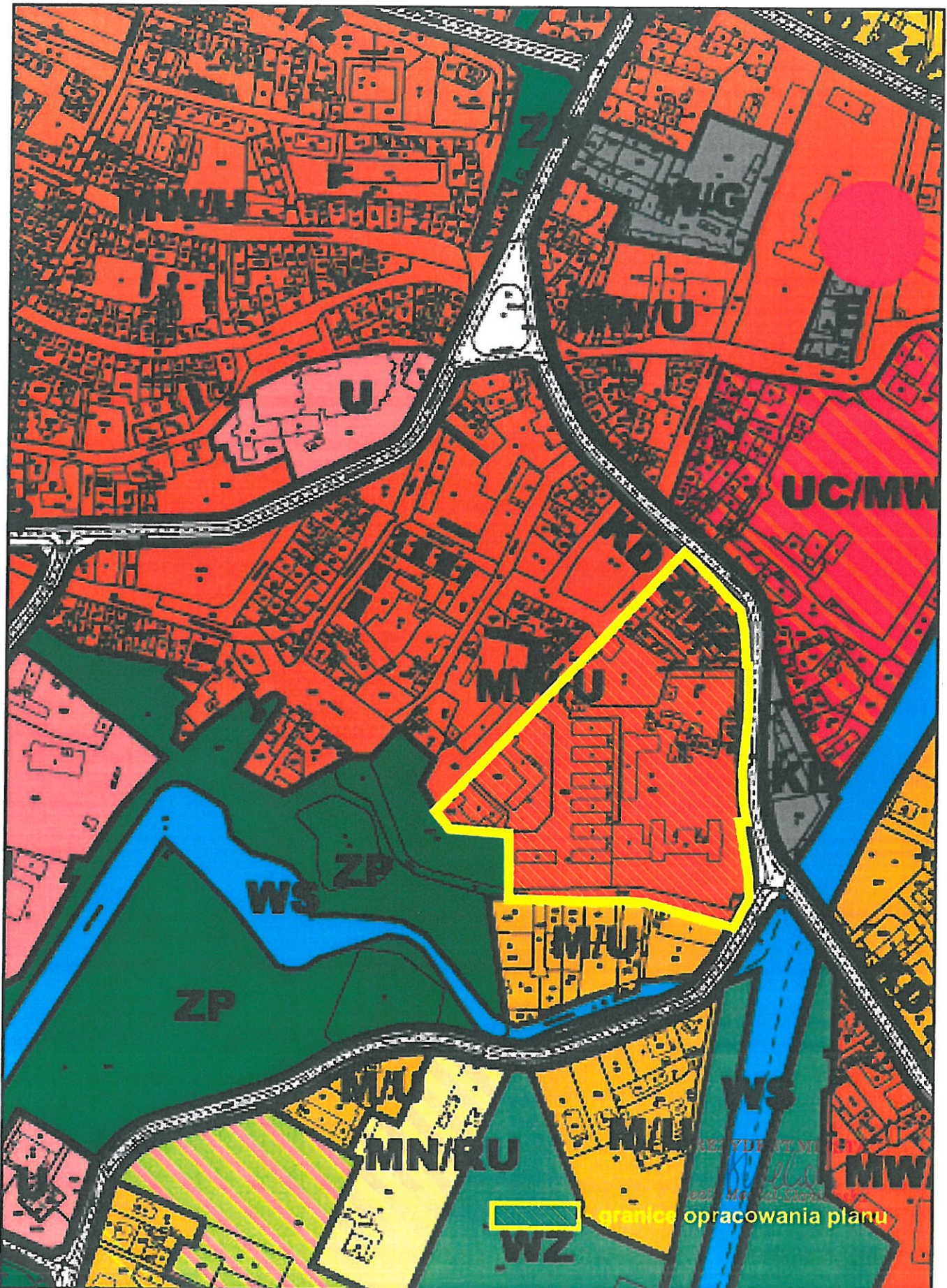


granice opracowania planu

PREZIDENT MIASTA
Beata Moskał-Szymanska

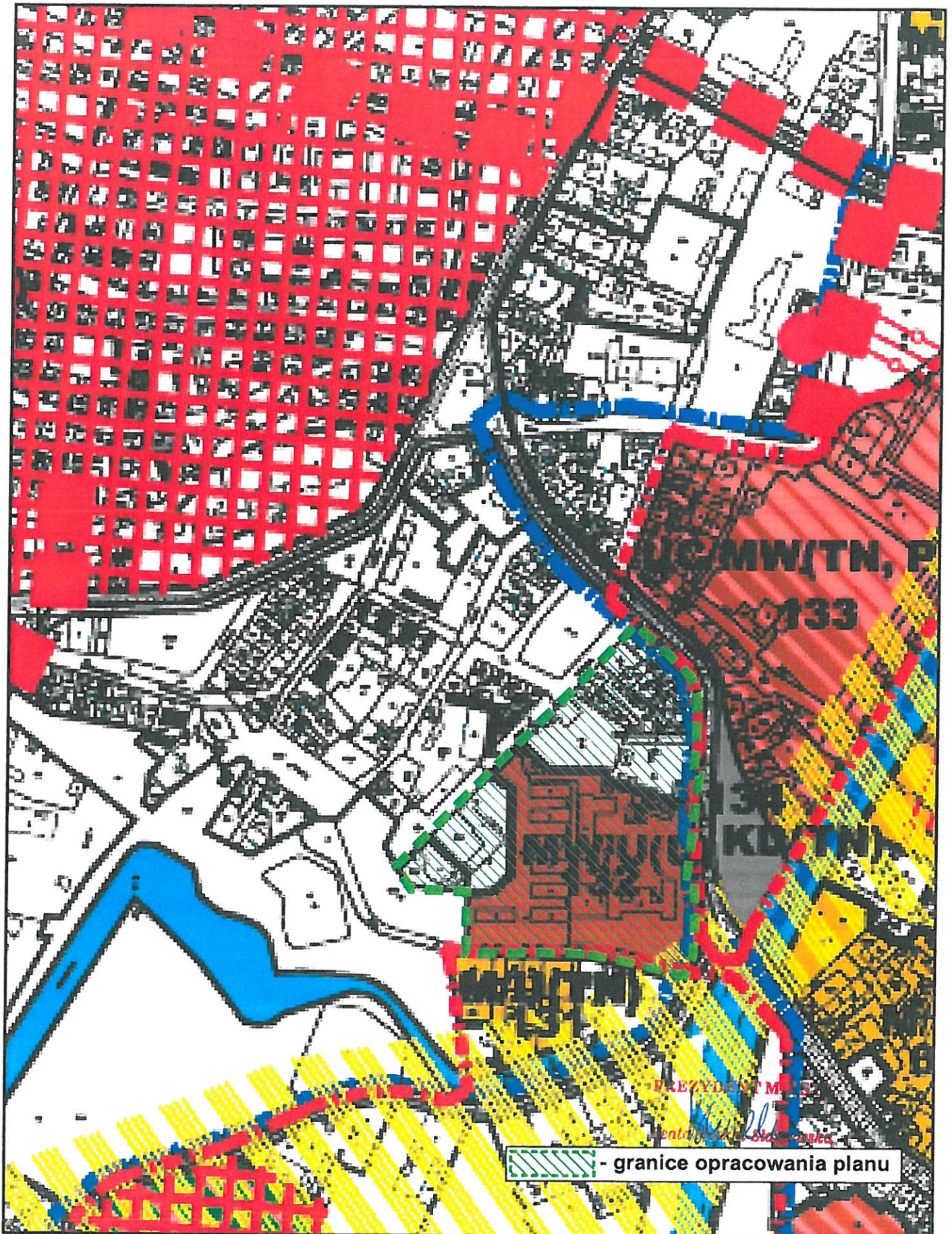
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W GRANICACH ULIC STAWKI – LIPOWA – WESTERPLATTE W ŚWIDNICY

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W GRANICACH ULIC STAWKI – LIPOWA – WESTERPLATTE W ŚWIDNICY

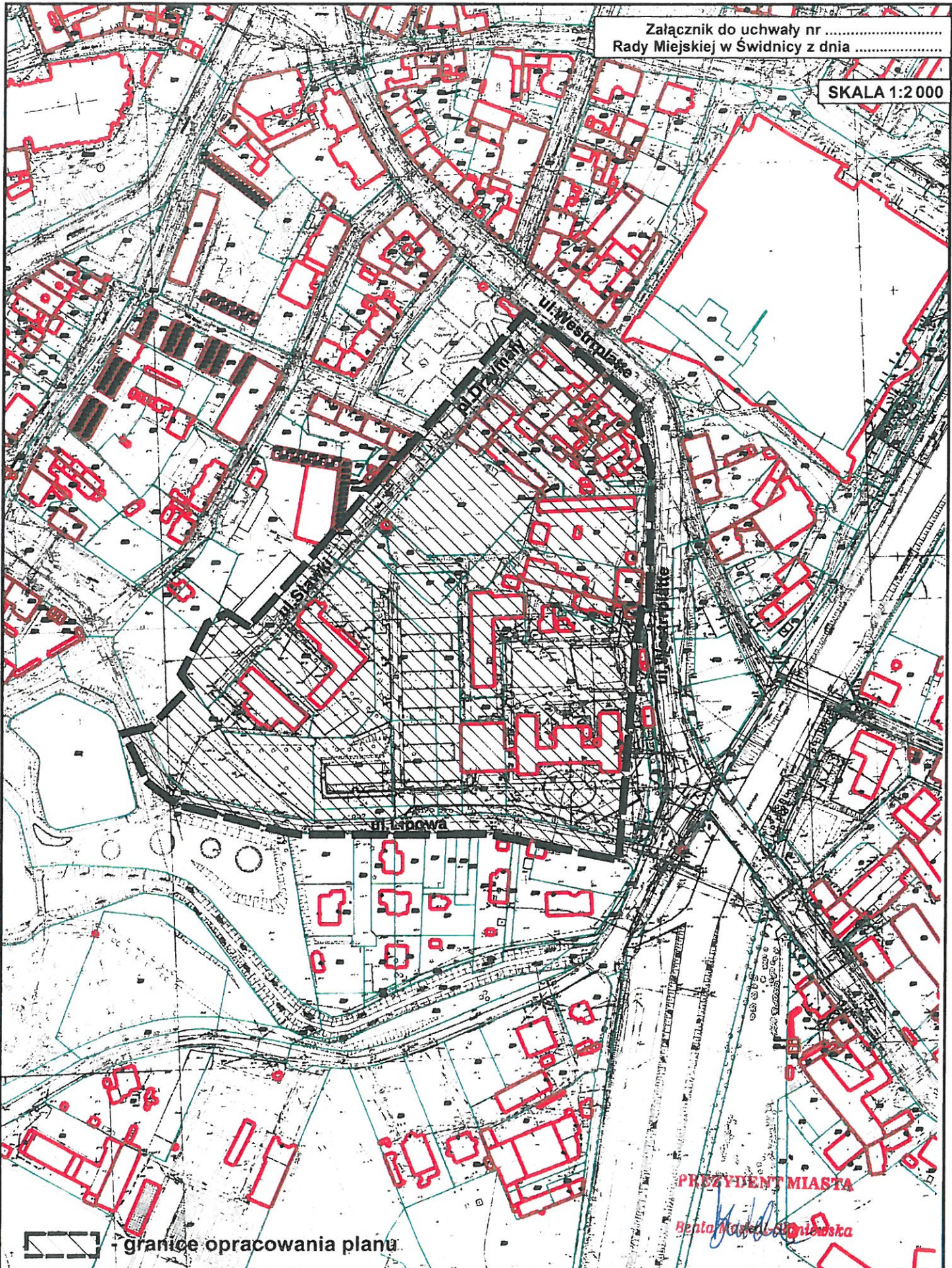
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnicy
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIA TERENÓW



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W GRANICACH ULIC STAWKI – LIPOWA – WESTERPLATTE W ŚWIDNICY

Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia

SKALA 1:2 000



 - granice opracowania planu.

PREZYDENT MIASTA
Berta Marek
Berta Marek
Berta Marek