



# PREZYDENT MIASTA ŚWIDNICY

ul. Armii Krajowej 49, 58 – 100 Świdnica  
Sekretariat: tel. (+48 74) 856 28 27, fax. (+48 74) 852 31 10  
e-mail: prezydent@um.swidnica.pl www.um.swidnica.pl

LAUREAT KONKURSU



TERAZ POLSKA

Świdnica, 04.04.2018r.

GPA.6721.2.2018



dot. XLIII / 1

**PAN JAN DZIĘCIELSKI**  
**PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ**  
**W/M**

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

W załączeniu przekazuję projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **Świdnicy – ul. Pafalu**, 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.*

**Załącznik:**

1. Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

**Otrzymują:**

Adresat  
a/a  
M. Śliwińska



Kościół pw. Św. Stanisława  
i Św. Wacława  
Katedra Diecezji Świdnickiej



Kościół Pokoju pw. Św. Trójcy  
Wpisany na listę UNESCO



Rynek  
Wieża ratuszowa



Kamienica „Pod Bykami”

PREZYDENT MIASTA  
*Jan Dziecielski*  
Boska Mińska-Stanisławska



PROJEKT

XLIII/1

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz.1875 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. 2017r. poz. 1073 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta, uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **Świdnicy – ul. Pafalu**, ograniczonego od północy ul. Esperantystów, od zachodu ul. W. Łukasieńskiego, od południa ul. Gdyńską, od wschodu ul. Parkową.

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.

(M)

PREZYDENT MIASTA  
*B. Moskalewicz*  
Beata Moskalewicz

RADCA PRAWNY

*Jarosław Wasyliszyn*  
W1-346



## UZASADNIENIE

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu**

Uchwała zostaje podjęta na wniosek Prezydenta Miasta Świdnicy.

Teren, proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **Świdnicy – ul. Pafalu**, ograniczonego od północy ul. Esperantystów, od zachodu ul. w. Łukasińskiego, od południa ul. Gdyńską, od wschodu ul. Parkową zlokalizowany po północnej stronie centrum miasta. Przylega on bezpośrednio do drogi krajowej nr 35 i obejmuje tereny przemysłowo – usługowe. Obszar opracowania planu zajmuje powierzchnię ok. 12,8ha.

Przedmiotowy obszar w swoich granicach stanowi częściową zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy Śródmieście – północ, zatwierdzonego uchwałą nr XII/145/11 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 listopada 2011r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12 stycznia 2012r., poz. 68.

Z wnioskami o sporządzenie zmiany wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w latach 2015 – 2017, wielokrotnie występowali do Prezydenta Miasta Świdnicy, przedsiębiorcy działający w obiektach przemysłowych adoptowanych po byłej fabryce Pafal oraz nowi właściciele działek i budynków, którzy nie mogą rozpocząć swojej działalności z uwagi na ustalone w planie rezerwy parkingowe dla całego obszaru poprzemysłowego.

Zaistniała sytuacja ma swoje początki już na etapie sporządzania obowiązującego planu, do którego Spółka Apator (ówczesny właściciel całego terenu fabryki Pafal), zawnioskowała o ustalenie, dla części przedmiotowego terenu, funkcji usługowej w tym obiektów sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Skutkowało to wyznaczeniem nowego układu komunikacyjnego oraz wydzieleniem terenów pod rezerwy parkingowe według wniosku właściciela terenu.

Na przestrzeni minionych lat, Spółka zmieniła swoją politykę w stosunku do istniejących obiektów i zaczęła prowadzić sprzedaż nie zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu.

Z uwagi na złożoność tematu oraz wzajemnie kolidujące ze sobą, zaproponowane we wnioskach przeznaczenia terenów, po dwóch spotkaniach ze wszystkimi podmiotami prowadzącymi działalność w rejonie byłego zakładu PAFAL, przedstawiciel firmy Pafal, zobowiązała się do opracowania „Koncepcji zagospodarowania terenu ul. Łukasińskiego/Gdyńska/Parkowa”, która stała się podstawą do podjęcia działań w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Zmiana planu ma na celu znalezienie kompromisowego rozwiązania przywracającego równowagę funkcjonalną i komunikacyjną w tym rejonie miasta, ze szczególnym uwzględnieniem włączenia nowej ul. Pafalu do drogi krajowej nr 35. Obecnie w tym miejscu notorycznie dochodzi do złamania przepisów prawa drogowego przez auta ciężarowe dojeżdżające do zakładów produkcyjnych i usługowych na terenie byłego Pafalu.

W związku z powyższym, analizując uwarunkowania terenu w odniesieniu do programu funkcjonalno – przestrzennego zawartego w złożonym przez przedsiębiorców wniosku oraz rozstrzygnięć komunikacyjnych stanowiących problem miejski, uznano za zasadne przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego biorąc pod uwagę względy przestrzenne i rozwojowe miasta.

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

**RADCA PRAWNY**  
*Jarosław Wasyliszyn*  
WI-346

**WYKONAWCZĄCY**  
*Olga*  
**Olga Ostęcka**




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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - ul. Pafalu

SKALA 1:2 000



 - granice obszaru objętego planem

*Chw*

*Rozta* 





dot. XLIII / 1

# MIASTO ŚWIDNICA

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

*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

Marzec 2018r.



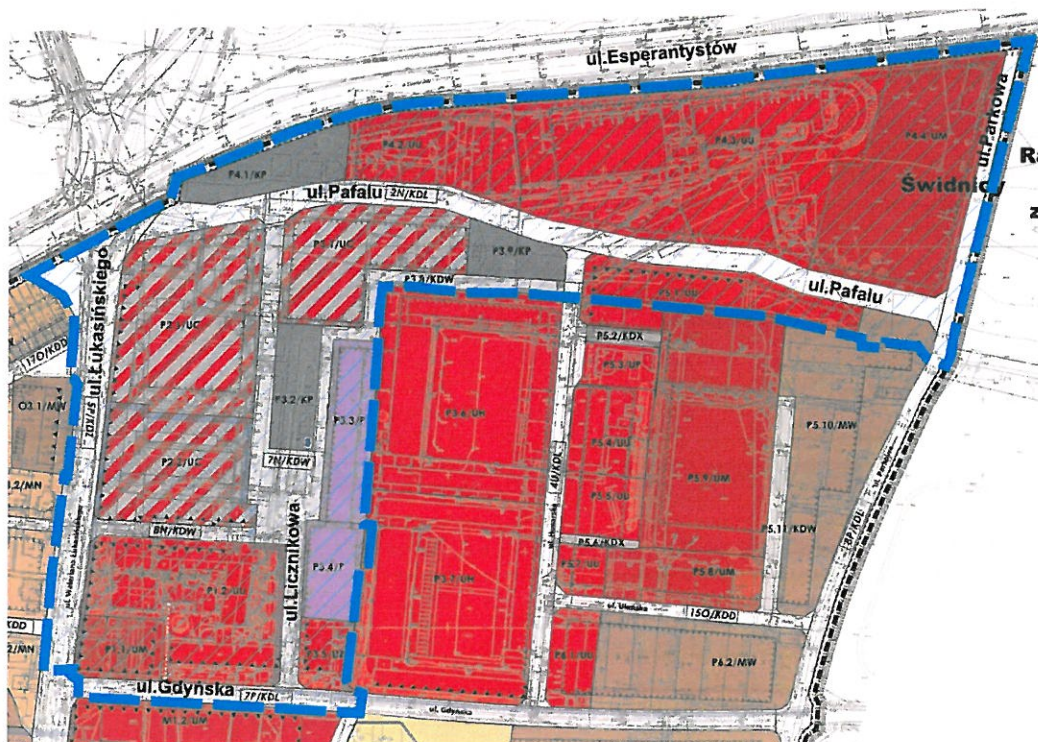
## **Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu**

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017r. poz. 1073 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **Świdnicy – ul. Pafalu**, ograniczonego od północy ul. Esperantystów, od zachodu ul. W. Łukasieńskiego, od południa ul. Gdyńską, od wschodu ul. Parkową, 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. Pafalu**, ograniczonego od północy ul. Esperantystów, od zachodu ul. W. Łukasieńskiego, od południa ul. Gdyńską, od wschodu ul. Parkową zlokalizowany po północnej stronie centrum miasta. Przylega on bezpośrednio do drogi krajowej nr 35 i obejmuje tereny przemysłowo – usługowe. Obszar opracowania planu zajmuje powierzchnię ok. 12,8ha.

Przedmiotowy obszar w swoich granicach stanowi częściową zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy Śródmieście - północ, zatwierdzonego uchwałą nr XII/145/11 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 listopada 2011r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 12 stycznia 2012r., poz. 68.



Rys.1. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy Śródmieście - północ



Z wnioskami o sporządzenie zmiany wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w latach 2015 – 2017, wielokrotnie występowali do Prezydenta Miasta Świdnicy, przedsiębiorcy działający w obiektach przemysłowych adoptowanych po byłej fabryce Pafal oraz nowi właściciele działek i budynków, którzy nie mogą rozpocząć swojej działalności z uwagi na ustalone w planie rezerwy parkingowe dla całego obszaru przemysłowego.

Zaistniała sytuacja ma swoje początki już na etapie sporządzania obowiązującego planu, do którego Spółka Apator (ówczesny właściciel całego terenu fabryki Pafal), zawnioskowała o ustalenie, dla części przedmiotowego terenu, funkcji usługowej w tym obiektów sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Skutkowało to wyznaczeniem nowego układu komunikacyjnego oraz wydzieleniem terenów pod rezerwy parkingowe według wniosku właściciela terenu.

Na przestrzeni minionych lat, Spółka zmieniła swoją politykę w stosunku do istniejących obiektów i zaczęła prowadzić sprzedaż nie zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu.

Z uwagi na złożoność tematu oraz wzajemnie kolidujące ze sobą, zaproponowane we wnioskach przeznaczenia terenów, po dwóch spotkaniach ze wszystkimi podmiotami prowadzącymi działalność w rejonie byłego zakładu PAFAL, przedstawiciel firmy Pafal, zobowiązała się do opracowania „Koncepcji zagospodarowania terenu ul. Łukasińskiego/Gdyńska/Parkowa”, która stała się podstawą do podjęcia działań w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Zmiana planu ma na celu znalezienie kompromisowego rozwiązania przywracającego równowagę funkcjonalną i komunikacyjną w tym rejonie miasta, ze szczególnym uwzględnieniem włączenia nowej ul. Pafalu do drogi krajowej nr 35. Obecnie w tym miejscu notorycznie dochodzi do złamania przepisów prawa drogowego przez auta ciężarowe dojeżdżające do zakładów produkcyjnych i usługowych na terenie byłego Pafalu.

W związku z powyższym, analizując uwarunkowania terenu w odniesieniu do programu funkcjonalno – przestrzennego zawartego w złożonym przez przedsiębiorców wniosku oraz rozstrzygnięć komunikacyjnych stanowiących problem miejski, uznano za zasadne przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego biorąc pod uwagę względy przestrzenne i rozwojowe miasta.

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 UC/P/MW** - tereny rozmieszczenia usług w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- **z funkcją towarzyszącą funkcji głównej – MN** – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **US** – tereny usług sportu i rekreacji, **P** – istniejące tereny obiektów przemysłowych, składów i magazynów, **ZP** – tereny parków i zieleni urządzonej, **KS2** – tereny stacji paliw, **KS1** – tereny parkingów ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi (również podziemne i kubaturowe wielopoziomowe).

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że przewidywane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. realizacji obiektów przemysłowych, składów i magazynów oraz przywrócenia równowagi funkcjonalnej i komunikacyjnej, 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. 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. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – północ z oznaczeniem fragmentu proponowanego do objęcia zmianą;
5. Projekt załącznika do uchwały.



**PREZYDENT MIASTA**

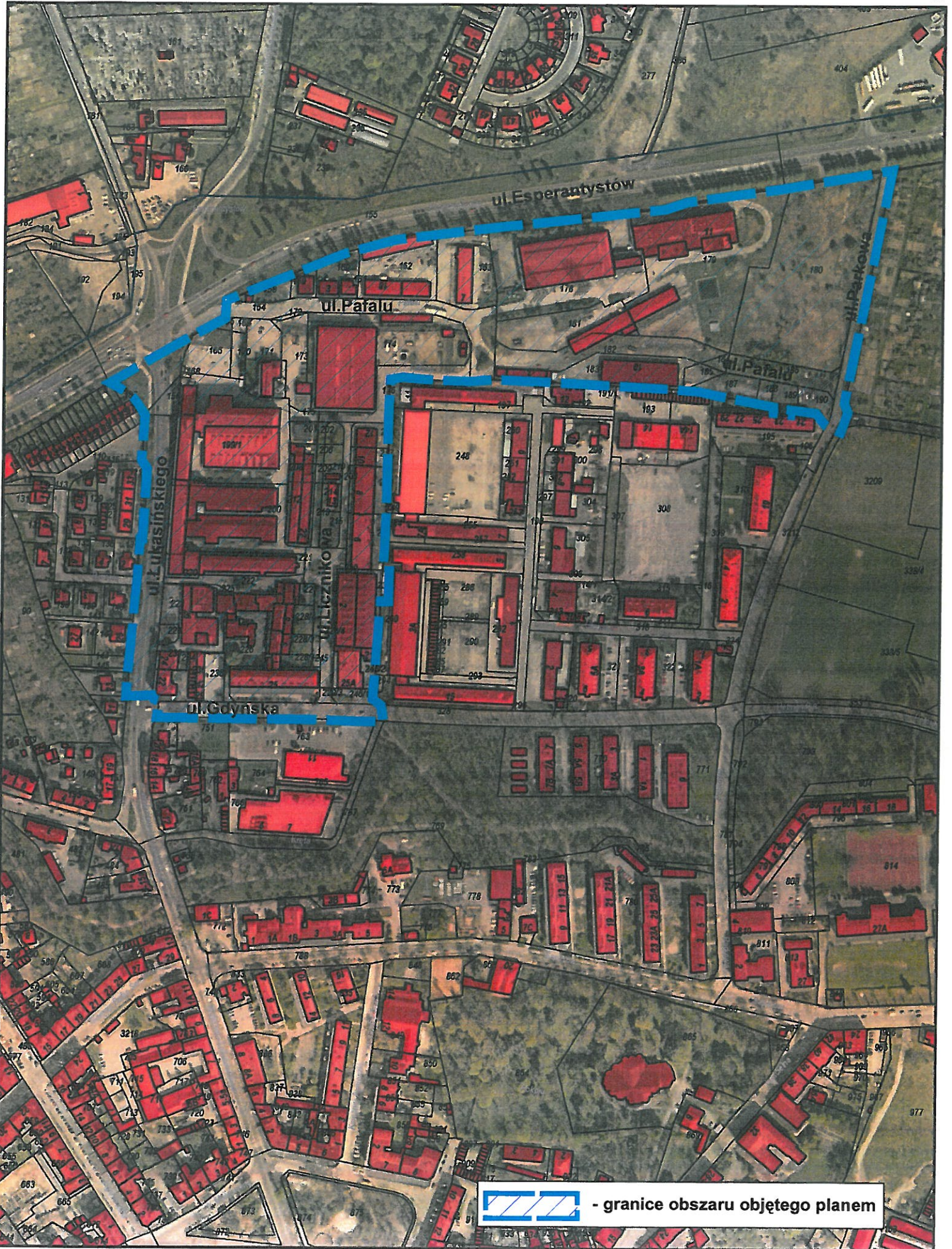


**Beata Moskal-Słaniewska**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ŚWIDNICY - UL.PAFALU

## ZDJĘCIE LOTNICZE I MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW



 - granice obszaru objętego planem







# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ŚWIDNICY - UL. PAFALU



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









# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ŚWIDNICY - UL.PAFALU

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

