



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, 05.04.2018r.

GPA.6721.1.2018



dot. XLIII/2

PAN JAN DZIĘCIELSKI
PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
W/M

Dotyczy: uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „Śródmieście – południe”.

W załączeniu przekazuję projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia **zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „Śródmieście – południe”**, 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.*

PREZYDENT MIASTA

Jan Dziecielski
Rada Miejska - Świdnica

Załącznik:

1. Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany 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”

Uchwała nr .../.../2018
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia..... 2018r.

XLIII/2

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „Śródmieście – południe”

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 zmiany w części tekstowej 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. U. Woj. Doln. Nr 142 z dnia 4 sierpnia 2010r, poz.2211.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny, stanowiący integralną część uchwały.

3. Zmiana w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „Śródmieście – południe” polega na wprowadzeniu korekt jedynie w przedmiocie:

- 1) dopuszczenia, w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP, budowli ściśle związanych z ich użytkowaniem (tj. pomników i innych obiektów budowlanych np. szaleatów miejskich);
- 2) dopuszczonych przeznaczeń terenu w granicach działki budowlanej, bez zmiany przeznaczenia podstawowego, poprzez:
 - a) rozszerzenie gamy dopuszczonych usług,
 - b) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) lub zamieszkania zbiorowego (ZD) w obiektach usług oświaty, administracji, kultury, kultu religijnego, ochrony i opieki zdrowia i usług specjalnych;
- 3) regulacji ustalonych nakazów, zakazów i dopuszczeń związanych z wprowadzanymi zmianami dotyczącymi dopuszczonych funkcji terenu;
- 4) doprecyzowania w § 77 ust. 2 i 3 uchwały ustaleń dotyczących zasad bilansowania miejsc parkingowych;
- 5) ustalenia w § 68 ust. 1 przeznaczenia dla terenu wyznaczonego na rysunku planu i oznaczonego symbolem 9aP/KDZ – teren komunikacji dróg publicznych;
- 6) dostosowania ustaleń planu, dopuszczających zmianę sposobu użytkowania, w kontekście definicji wynikających z Prawa budowlanego, określających zakres robót z tym związanych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

wz. PREZYDENTA MIASTA

Marek Suwalski
Zastępca Prezydenta

UZASADNIENIE

do uchwały nr .../.../2018
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2018r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „Śródmieście – południe”

Uchwała zostaje podjęta na wniosek Prezydenta Miasta Świdnicy.

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej 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. U. Woj. Doln. Nr 142 z dnia 4 sierpnia 2010r, poz. 2211.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie część tekstowa planu wyłącznie w zakresie określonym uchwałą.

Przystąpienie do zmiany planu, podyktowane jest między innymi wnioskiem Społecznego Komitetu Patriotycznego, w sprawie propozycji umieszczenia, na Skwerze J. Kaczyńskiego, pomnika „Państwa podziemnego” z okazji 100-lecia odzyskania Niepodległości Polski. Wskazane przez ww. Komitet miejsce lokalizacji pomnika, położone jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-południe”, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **E2.2/ZP**, dla którego jako podstawowe przeznaczenie działek ustalono tereny zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych. Zgodnie z definicją Prawa budowlanego, pomniki są obiektami budowlanymi – budowlami. Zatem, aby móc zlokalizować na Skwerze J. Kaczyńskiego pomnik, niezbędnym jest rozpoczęcie procedury od zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dopuszczenia, w terenach zieleni urządzonej (**ZP**), budowli ściśle związanych z ich użytkowaniem (tj. pomników i innych obiektów budowlanych np. szaleatów miejskich). Weryfikacja obejmie wszystkie obszary zieleni urządzonej w granicach planu.

Zmiana planu zainspirowana została również wnioskami mieszkańców miasta. Na przestrzeni 8 lat funkcjonowania planu „Śródmieście – południe”, wpłynęły 3 wnioski o zmianę funkcji lub rozszerzenie gamy usług dopuszczonych w poszczególnych terenach. Dotyczyły one głównie dopuszczenia, w terenach zabudowy oznaczonej symbolem **UM** (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) i **UK** (tereny zabudowy usług kultury), możliwości realizacji usług oświaty, przede wszystkim przedszkoli. Na świdnickim rynku wciąż widoczne są potrzeby związane z opieką nad dziećmi do lat 3 i w wieku przedszkolnym.

W ramach zmiany planu, analizie poddane zostaną również budynki należące do zasobów gminnych i nie tylko, z których na przestrzeni lat wyprowadzone zostały usługi publiczne (tj. szkoły i administracja) lub może dojść do likwidacji obiektów szkolnych choćby z uwagi na reformę oświaty. Warto dla tych obiektów dopuścić funkcję mieszkaniową wielorodzinną, zamieszkania zbiorowego lub usług sportu, umożliwiając w ten sposób adaptację budynków na inne funkcje.

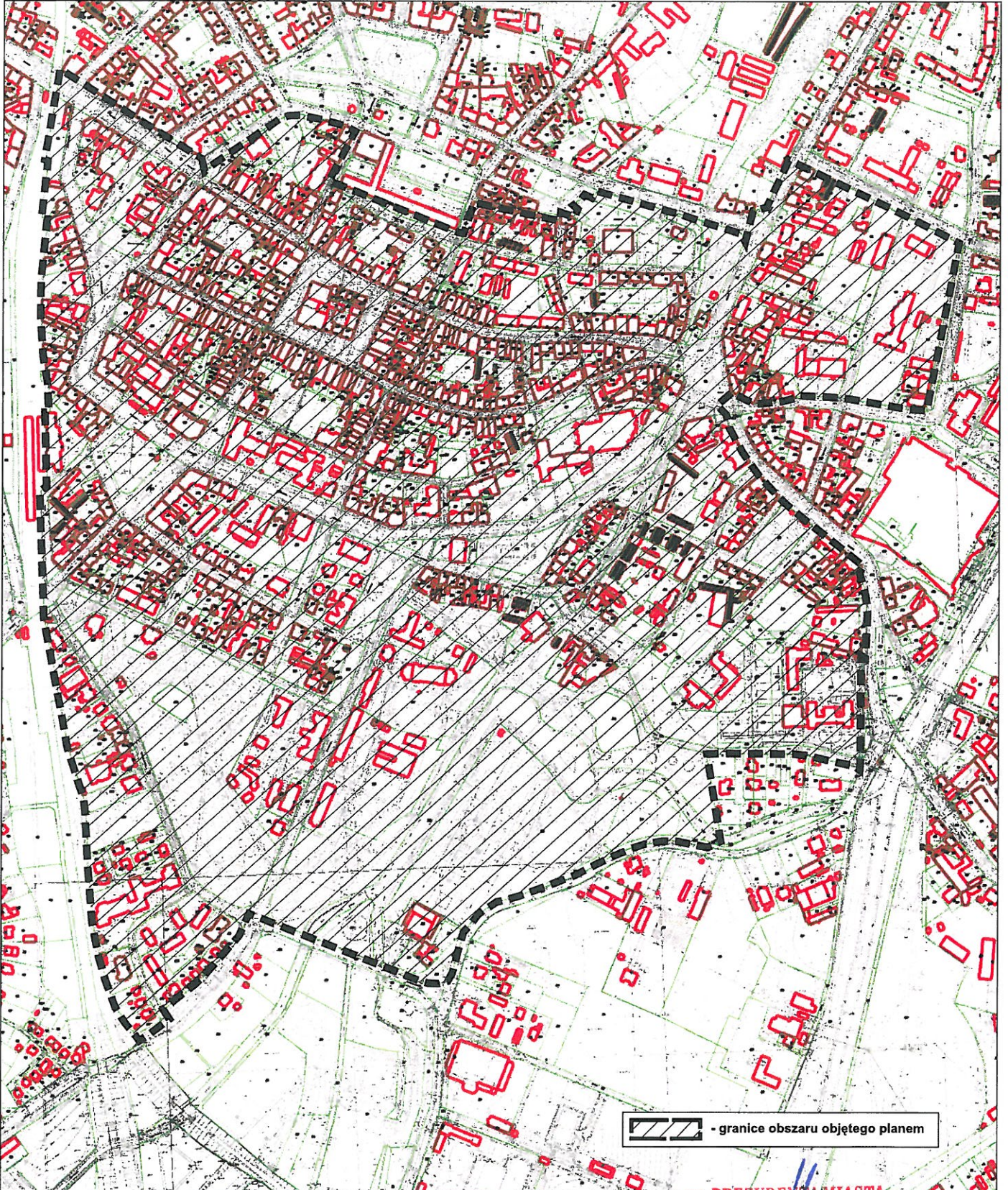
Ważnym elementem zmiany planu będzie doprecyzowanie ustaleń dotyczących zasad bilansowania miejsc parkingowych. Obowiązujący plan ustala zasady bilansowania miejsc parkingowych, które odnoszą się do działek istniejących zabudowanych i niezabudowanych dopuszczając dla nich bilansowanie potrzeb parkingowych poza granicami działki budowlanej lub nowych niezabudowanych, dla których obowiązuje pełne bilansowanie. Taka konstrukcja ustaleń powoduje, że inwestorzy realizując zabudowę na działkach istniejących, pomimo wprowadzania nowej zabudowy, nie mają obowiązku wykonania parkingów w ilościach ustalonych dla danej zabudowy na terenie działki. Doprecyzowanie zasad bilansowania miejsc parkingowych określi jasne zasady ich realizacji i wpłynie na zwiększenie wciąż brakujących parkingów w obszarze planu.

Podkreślić należy iż wprowadzane zmiany w żaden sposób nie będą dotyczyły ustalonych wskaźników i parametrów zabudowy oraz zmiany podstawowych funkcji terenów.

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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „Śródmieście – południe”

SKALA 1:10 000



WZ. PREZYDENTA MIASTA

Marek Suwałski
Zastępca Prezydenta



dot. XLIII/2

MIASTO ŚWIDNICA

Przystąpienie do sporządzenia zmiany
w części tekstowej
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Świdnicy
„Śródmieście – południe”

*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

kwiecień 2018r.

Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „Śródmieście – południe”

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 zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta **Świdnicy „Śródmieście – południe”**, Prezydent Miasta Świdnicy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

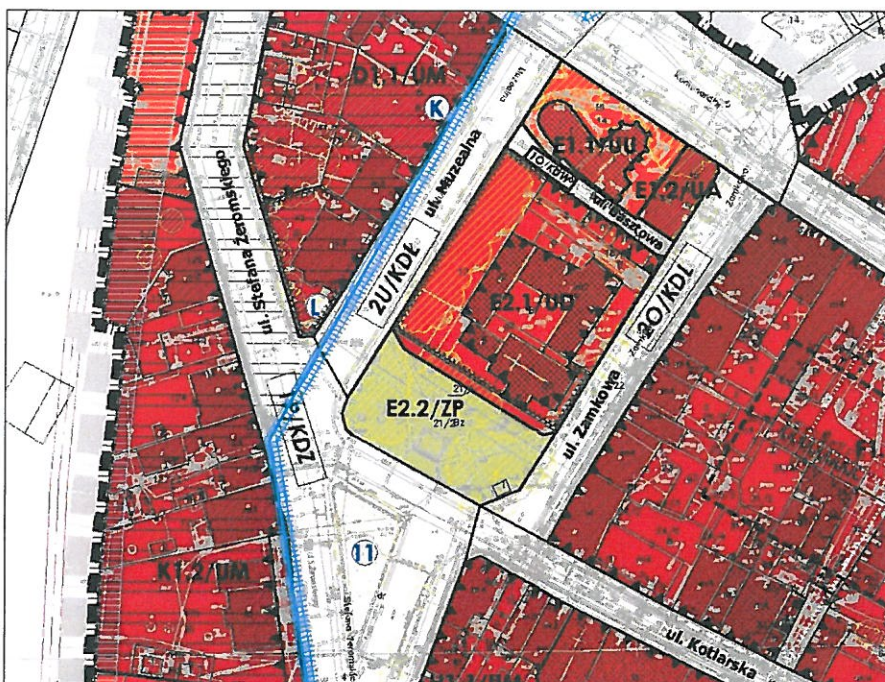
Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „Śródmieście – południe”, zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/546/10 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 16 czerwca 2010r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Doln. Nr 142 z dnia 4 sierpnia 2010r, poz.2211.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie część tekstowa planu jedynie w zakresie:

- 1) dopuszczenia, w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP, budowli ściśle związanych z ich użytkowaniem (tj. pomników i innych obiektów budowlanych np. szaleatów miejskich);
- 2) dopuszczonych przeznaczeń terenu w granicach działki budowlanej, bez zmiany przeznaczenia podstawowego, poprzez:
 - a) rozszerzenie gamy dopuszczonych usług,
 - b) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) lub zamieszkania zbiorowego (ZD) w obiektach usług oświaty, administracji, kultury, kultu religijnego, ochrony i opieki zdrowia i usług specjalnych;
- 3) regulacji ustalonych nakazów, zakazów i dopuszczeń związanych z wprowadzanymi zmianami dotyczącymi dopuszczonych funkcji terenu;
- 4) doprecyzowania w § 77 ust. 2 i 3 uchwały ustaleń dotyczących zasad bilansowania miejsc parkingowych;
- 5) ustalenia w § 68 ust. 1 przeznaczenia dla terenu wyznaczonego na rysunku planu i oznaczonego symbolem 9aP/KDZ – teren komunikacji dróg publicznych;
- 6) dostosowania ustaleń planu, dopuszczających zmianę sposobu użytkowania, w kontekście definicji wynikających z Prawa budowlanego, określających zakres robót z tym związanych.

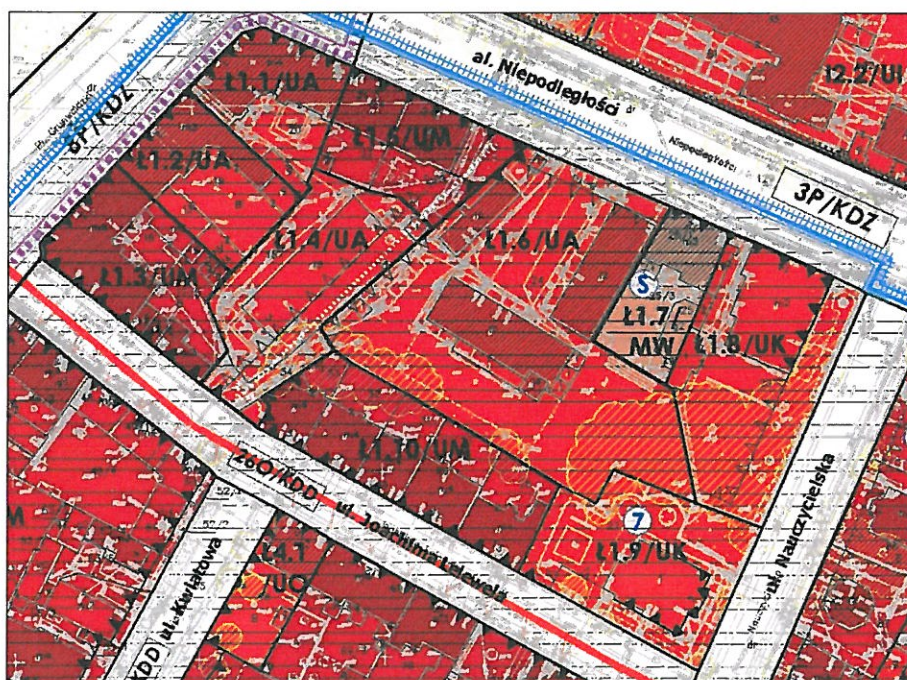
Przystąpienie do zmiany planu podyktowane jest między innymi wnioskiem Społecznego Komitetu Patriotycznego, w sprawie propozycji umieszczenia, na Skwerze J. Kaczyńskiego, pomnika „Państwa podziemnego” okazji na 100-lecie odzyskania Niepodległości Polski. Wskazane przez ww. Komitet miejsce lokalizacji pomnika, położone jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-południe”, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E2.2/ZP, dla którego jako podstawowe przeznaczenie działek ustalono tereny zieleni urządzonej z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych.

Zgodnie z definicją Prawa budowlanego, pomniki są obiektami budowlanymi – budowlami. Zatem, aby móc zlokalizować na Skwerze J. Kaczyńskiego pomnik, niezbędnym jest rozpoczęcie procedury z tym związanej od zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dopuszczenia, w terenach zieleni urządzonej (ZP), budowli ściśle związanych z ich użytkowaniem (tj. pomników i innych obiektów budowlanych np. szaleatów miejskich). Weryfikacja obejmie wszystkie obszary zieleni urządzonej w granicach planu.



Rys. 1. Obowiązujący plan dla Skweru Kaczyńskiego - teren E2.2/ZP.

Zmiana planu zainspirowana została również wnioskami mieszkańców miasta. Na przestrzeni 8 lat funkcjonowania planu „Śródmieście – południe”, wpłynęły 3 wnioski o zmianę funkcji lub rozszerzenie gamy usług dopuszczonych w poszczególnych terenach. Dotyczyły one głównie dopuszczenia, w terenach zabudowy oznaczonej symbolem **UM** (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) i **UK** (tereny zabudowy usług kultury), możliwości realizacji usług oświaty, przede wszystkim przedszkoli (Rys.2). Na świdnickim rynku wciąż widoczne są potrzeby związane z opieką nad dziećmi do lat 3 i w wieku przedszkolnym.



Rys.2. Obowiązujący plan – wniosek do terenu E1.8/UK i E1.4/UA.

W ramach zmiany planu, analizie poddane zostaną również budynki należące do zasobów gminnych i nie tylko, z których na przestrzeni lat wyprowadzone zostały usługi publiczne (tj. szkoły i administracja) lub może dojść do likwidacji obiektów szkolnych choćby z uwagi na reformę oświaty. Warto dla tych obiektów (np. byłej szkoły 315), dopuścić funkcję mieszkaniową wielorodzinną, zamieszkania zbiorowego lub usług sportu, umożliwiając w ten sposób adaptację budynków na inne funkcje.



Rys.3 Obowiązujący plan – wniosek do terenu N1.2/US

Ważnym elementem zmiany planu będzie doprecyzowanie ustaleń dotyczących zasad bilansowania miejsc parkingowych. Obowiązujący plan ustala zasady bilansowania miejsc parkingowych, które odnoszą się do działek istniejących zabudowanych i niezabudowanych dopuszczając dla nich bilansowanie potrzeb parkingowych poza granicami działki budowlanej lub nowych niezabudowanych, dla których obowiązuje pełne bilansowanie. Taka konstrukcja ustaleń powoduje, że inwestorzy realizując zabudowę na działkach istniejących, pomimo wprowadzania nowej zabudowy, nie mają obowiązku wykonania parkingów w ilościach ustalonych dla danej zabudowy na terenie działki. Doprecyzowanie zasad bilansowania miejsc parkingowych określi jasne zasady ich realizacji i wpłynie na zwiększenie wciąż brakujących parkingów w obszarze planu.

Podkreślić należy, iż wprowadzane zmiany w żaden sposób nie będą dotyczyły ustalonych wskaźników i parametrów zabudowy oraz zmiany podstawowych funkcji terenów

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/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 następujących symbolach na rysunku studium:

- o funkcji głównej MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- o funkcji głównej M/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej,
- o funkcji głównej MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- o funkcji głównej U/MW – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy wielorodzinnej,
- o funkcji głównej U/M – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej,
- o funkcji głównej U – tereny zabudowy usługowej,
- o funkcji głównej UC – tereny rozmieszczenia usług w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,

- o funkcji głównej **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- o funkcji głównej **W,G** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi i gazownictwo -
- o funkcji głównej **E** – tereny infrastruktury technicznej – energetyka – istniejące,
- o funkcji głównej **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – istniejące,
- o funkcji głównej **2.KK/U/M** – po przebudowie torowiska na kolej podziemną, do stopniowego przekształcania na funkcje usług i zabudowy mieszkaniowej.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że przewidywane zmiany w części tekstowej planu, są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy.

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu

W związku z faktem, że zmiana planu nie obejmuje części graficznej, nie są wymagane materiały geodezyjne do opracowania planu.

4. Zakres prac planistycznych

Ustalony zakres prac planistycznych nawiązuje do charakteru przedmiotu opracowania planu i obejmował będzie:

- 1) Przygotowanie projektów dokumentów związanych z rozpoczęciem prac nad planem;
- 2) Pozyskanie materiałów wyjściowych, warunkujących wykonanie opracowania – między innymi wniosków do planu, niezbędnych analiz, studiów itp;
- 3) Wystąpienie do właściwych organów o wyrażenie zgody na odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- 4) Wykonanie projektu uchwały w sprawie zmiany w części tekstowej planu w następującym zakresie ustalonym uchwałą;
- 5) Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu;
- 6) Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku braku zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- 7) Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego lub dokumentu wykazującego brak potrzeby wykonywania prognozy;
- 8) Przedłożenie projektu uchwały komisji urbanistyczno – architektonicznej celem zaopiniowania;
- 9) Przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia;
- 10) Czynności związane z przygotowaniem planu do publikacji oraz wykonanie kopii planu.

Orma

Załączniki:

1. Zdjęcie lotnicze obszaru opracowania.
2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy – plansza Kierunki struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta.
3. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – południe z oznaczeniem fragmentu proponowanego do objęcia zmianą.
4. Projekt załącznika nr 1 do uchwały.

PREZYDENT MIASTA
Beata Męciak-Stasińska
 Beata Męciak-Stasińska

Orma

ZMIANA W CZĘŚCI TEKSTOWEJ MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŚWIDNICY „ŚRÓDMIEŚCIE – POŁUDNIE”

ZDJĘCIE LOTNICZE

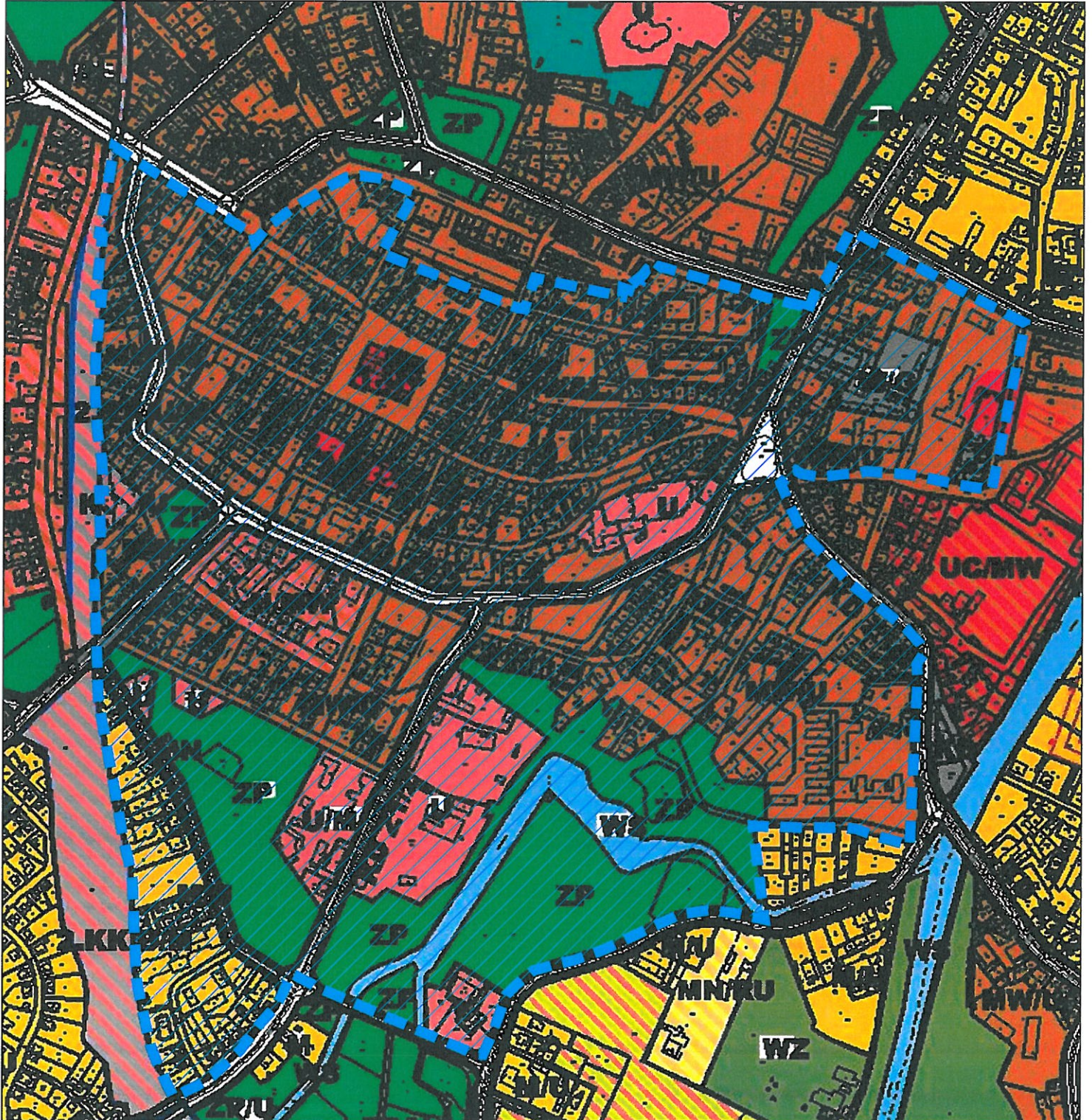



- granice obszaru objętego planem

ZMIANA W CZĘŚCI TEKSTOWEJ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIDNICY „ŚRÓDMIEŚCIE – POŁUDNIE”



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

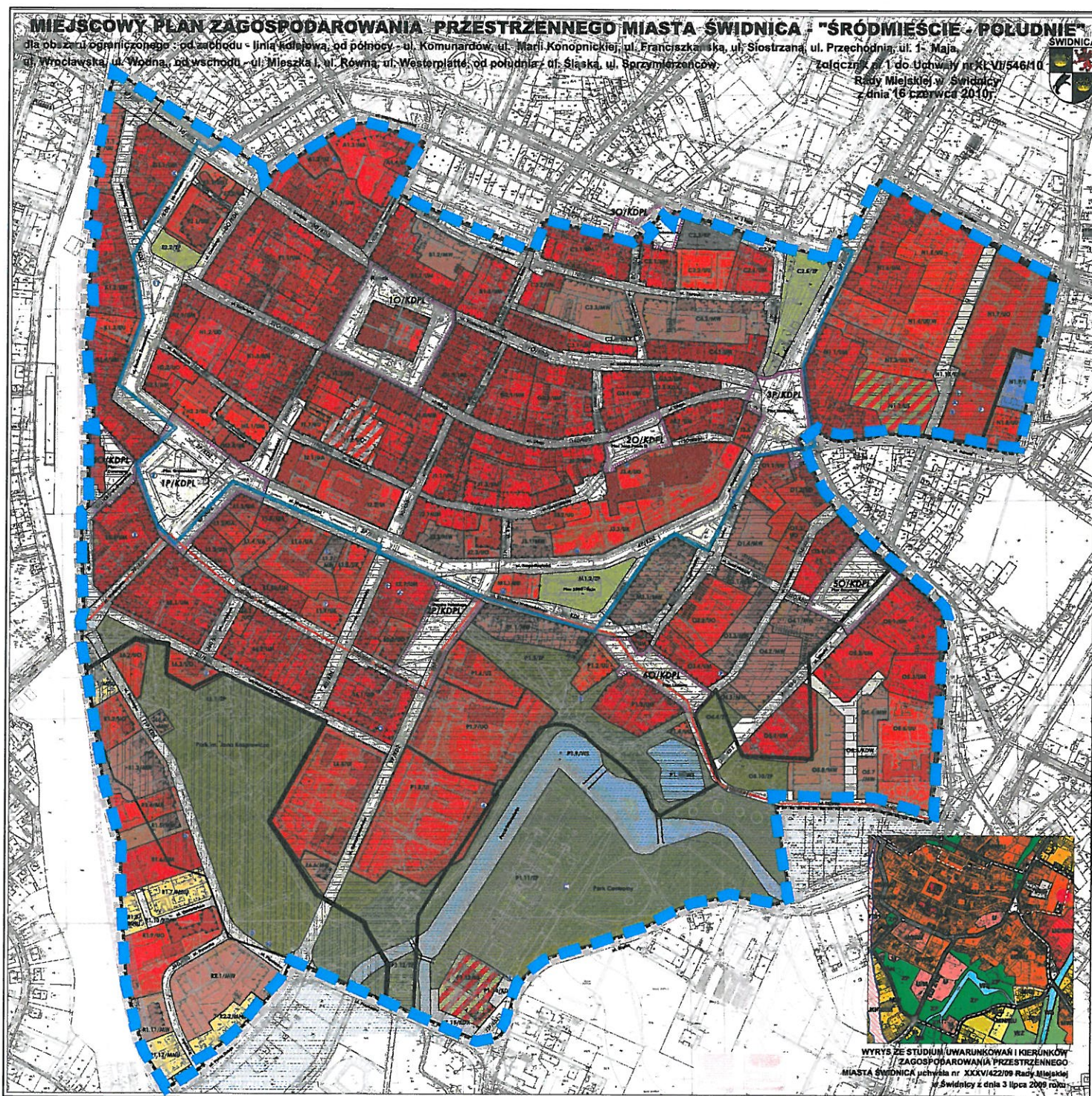



 - granice obszaru objętego planem

ZMIANA W CZĘŚCI TEKSTOWEJ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIDNICY „ŚRÓDMIEŚCIE – POŁUDNIE”



OBOWIĄZUJĄCY PLAN

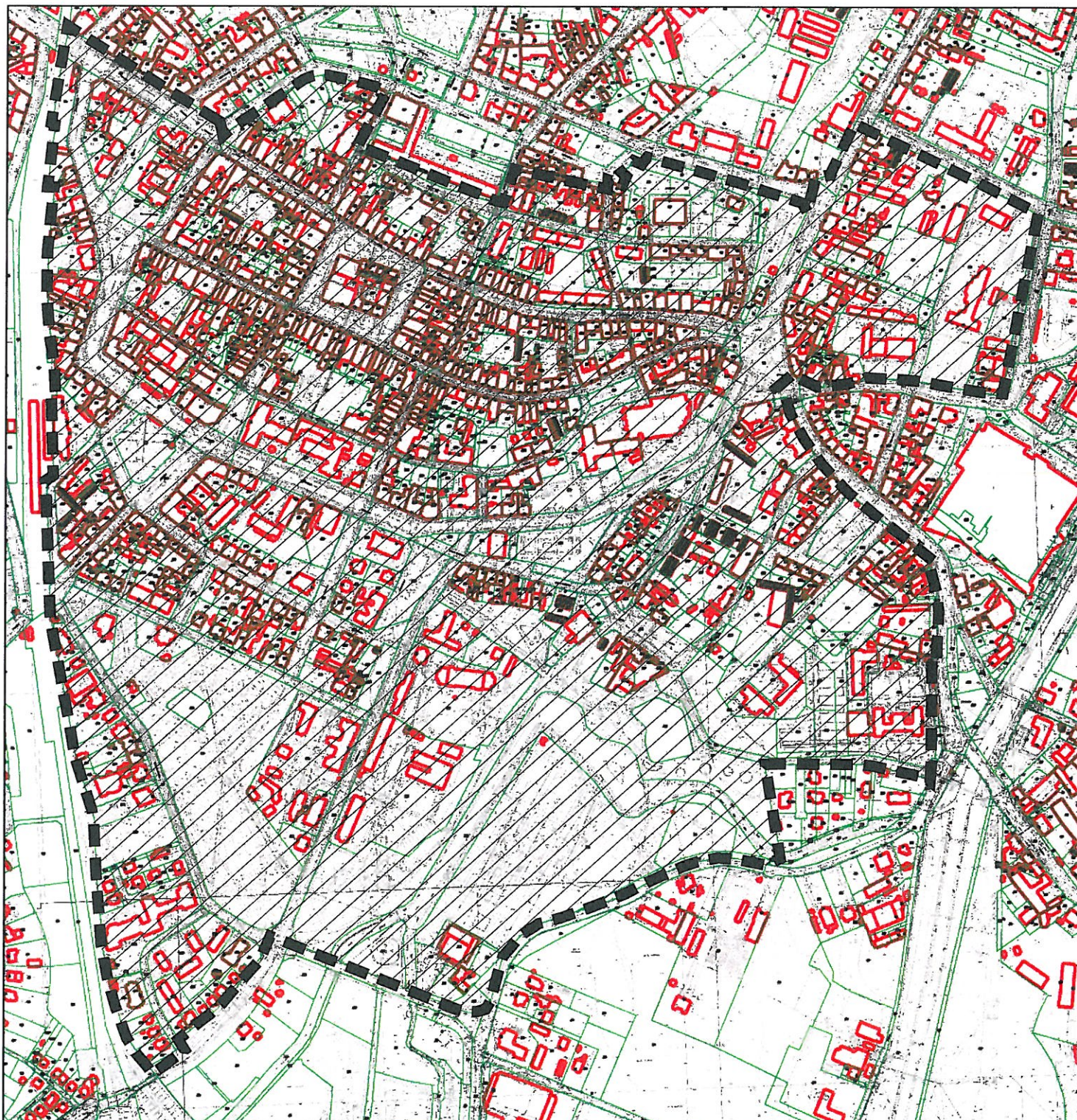



 - granice obszaru objętego planem

**ZMIANA W CZĘŚCI TEKSTOWEJ MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŚWIDNICY „ŚRÓDMIEŚCIE – POŁUDNIE”**



Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia



 - granice obszaru objętego planem