



URZĄD MIEJSKI W ŚWIDNICY
Wydział Gospodarki Przestrzennej i Architektury
ul. Armii Krajowej 49, 58 – 100 Świdnica
tel. (+48 74) 856 28 63, 856 28 64, fax. (+48 74) 856 87 21
e-mail: architektura@um.swidnica.pl www.um.swidnica.pl

LAUREAT KONKURSU



Świdnica, 18.03.2019r.

GPA.6721.2.2019



dot. VI/11

PAN JAN DZIĘCIELSKI

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

W/M

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

W załączeniu przekazuję projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **Świdnicy – Kolonia północ**, 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 zmiany planu

DYREKTOR WYDZIAŁU
Krzysztof Ostęcka

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”



Projekt

Uchwała nr/19
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2019r.

VI/11

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia północ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 14 ust.1 i 2 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 ze zm.), na wniosek Prezydenta Miasta, uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia północ**, ograniczonego od północy i wschodu granicami administracyjnymi Miasta, od zachodu rzeką Bystrzycą, od południa ul. Szarych Szeregów.

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

am

RADCA PRAWNY
Marianz Starke

Starke

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskał-Szymewska

UZASADNIENIE

do uchwały nr/19
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2019r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia północ

Uchwała zostaje podjęta na wniosek Prezydenta Miasta Świdnicy.

Obszar, proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia północ, zlokalizowany jest we wschodnio – północnej części miasta i zajmuje obszar o powierzchni około 114,8ha. Przedmiotowy obszar ograniczony jest od północy i wschodu granicami administracyjnymi Miasta, od zachodu rzeką Bystrzycą, od południa ul. Szarych Szeregów.

Tereny proponowane do objęcia planem, posiadają zróżnicowaną strukturę przestrzenną i funkcjonalną. Północna część stanowi obszar otwartych terenów w dolinie rzeki Bystrzycy, na który składają się grunty orne wysokich klas bonitacyjnych. Jest to obszar wchodzący w skład systemu przyrodniczego Świdnicy jako jeden z klinów nawietrzających miasto. Strona południowa omawianego obszaru jest już znacznie zurbanizowana. Po zachodniej stronie rozwija się współczesna zabudowa wolnostojąca, a wzdłuż drogi krajowej 35 (ul. Szarych Szeregów) zlokalizowane są różnorodne usługi. We wschodniej części położony jest charakterystyczny układ zabudowy mieszkaniowej z lat 30 XIX w.

Stan istniejący omawianych terenów wskazuje na konieczność ustalenia dość sztywnych uregulowań planistycznych w zakresie funkcjonalnym, wymogów środowiskowych, zasad ochrony wartości kulturowych, regulacji komunikacyjnych oraz zasad zagospodarowania. Brak planu miejscowego stopniowo doprowadza do pogłębienia się konfliktów przestrzennych i społecznych oraz degradacji cennego zespołu zabudowy z lat 30-tych XIX w., który tworzy charakterystyczny układ budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wzdłuż ul. Willowej. Z uwagi na walory przestrzenne tego układu, należy w planie określić sztywne zasady ochrony ładu przestrzennego.

W obecnym stanie prawnym, politykę przestrzenną, na tej części miasta, kształtują wydawane przez tut. Urząd decyzje o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na przestrzeni ostatnich lat zostało wydanych ok 40 decyzji, co wskazuje na dużą aktywność inwestycyjną na tym terenie. Zatem dalsza polityka przestrzenna nie powinna być prowadzona na bazie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, głównie z uwagi na potrzebę konsekwentnego prowadzenia tej polityki określonej w studium Miasta.

Ważnym aspektem przy realizacji tego planu będzie ustalenie granicy, do której może rozwijać się zabudowa i dalsza urbanizacja Miasta. Omawiany obszar z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Bystrzycy, w znacznej części położony jest w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z przepisami Prawa wodnego, gminy w dokumentach planistycznych mają obowiązek ujawniania, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, zasięg występowania ryzyka powodziowego. Ma to na celu zahamowanie rozlewania się zabudowy (szczególnie mieszkaniowej) na terenach narażonych na powódź oraz zminimalizowanie silnej presji w kierunku zagospodarowania doliny rzeki.

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



MIASTO ŚWIDNICA

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia północ

Analizy wymagane art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.)

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

marzec 2019r.

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 – Kolonia północ

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 ze zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia Północ, 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 – Kolonia północ, zlokalizowany jest we wschodnio – północnej części miasta i zajmuje obszar o powierzchni około 114,8ha. Przedmiotowy obszar ograniczony jest od północy i wschodu granicami administracyjnymi Miasta, od zachodu rzeką Bystrzycą, od południa ul. Szarych Szeregów.

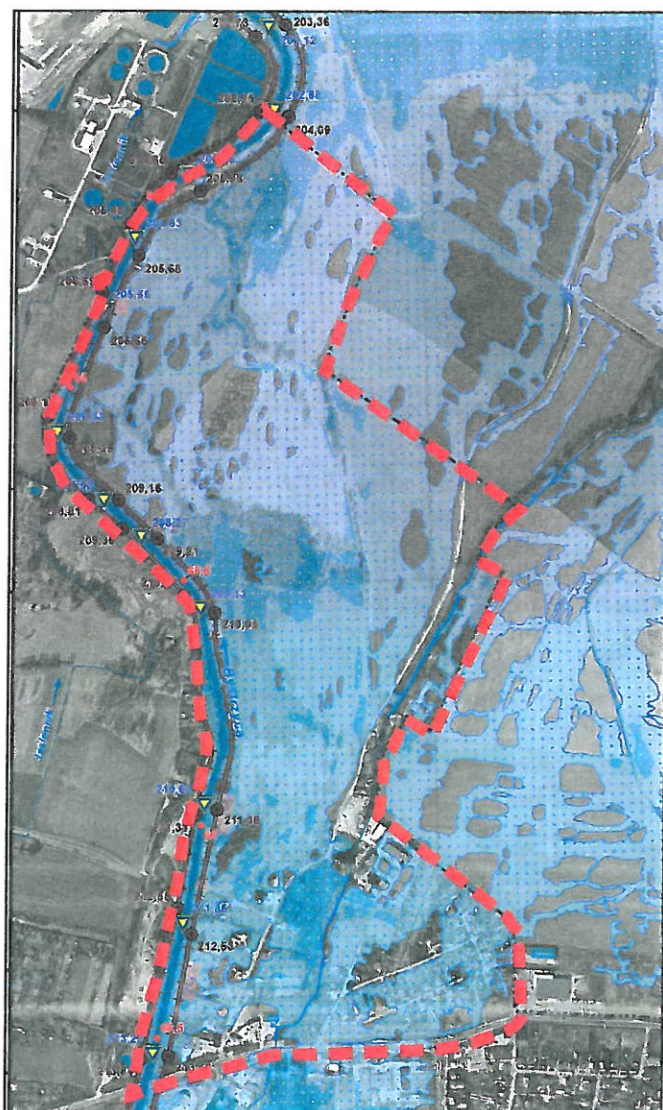
Tereny proponowane do objęcia planem, posiadają zróżnicowaną strukturę przestrzenną i funkcjonalną. Północna część stanowi obszar otwartych terenów w dolinie rzeki Bystrzycy, na który składają się grunty orne wysokich klas bonitacyjnych. Jest to obszar wchodzący w skład systemu przyrodniczego Świdnicy jako jeden z klinów nawietrzających miasto. Storna południowa omawianego obszaru jest już znacznie zurbanizowana. Po zachodniej stronie rozwija się współczesna zabudowa wolnostojąca, a wzdłuż drogi krajowej 35 (ul. Szarych Szeregów) zlokalizowane są różnorodne usługi. We wschodniej części położony jest charakterystyczny układ zabudowy mieszkaniowej z lat 30 XIX w.

Stan istniejący omawianych terenów wskazuje na konieczność ustalenia dość sztywnych uregulowań planistycznych w zakresie funkcjonalnym, wymogów środowiskowych, zasad ochrony wartości kulturowych, regulacji komunikacyjnych oraz zasad zagospodarowania. Brak planu miejscowego stopniowo doprowadza do pogłębienia się konfliktów przestrzennych i społecznych oraz degradacji cennego zespołu zabudowy z lat 30-tych XIX w., który tworzy charakterystyczny układ budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wzdłuż ul. Willowej. Z uwagi na walory przestrzenne tego układu, należy w planie określić sztywne zasady ochrony ładu przestrzennego.

W obecnym stanie prawnym, politykę przestrzenną, na tej części miasta, kształtują wydawane przez tut. Urząd decyzje o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na przestrzeni ostatnich lat zostało wydanych ok 40 decyzji, co wskazuje na dużą aktywność inwestycyjną na tym terenie. Zatem dalsza polityka przestrzenna nie powinna być prowadzona na bazie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, głównie z uwagi na potrzebę konsekwentnego prowadzenia tej polityki określonej w studium Miasta.

Ważnym aspektem przy realizacji tego planu będzie ustalenie granicy, do której może rozwijać się zabudowa i dalsza urbanizacja Miasta. Omawiany obszar z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo rzeki

Bystrzycy, w znacznej części położony jest w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z przepisami Prawa wodnego, gminy w dokumentach planistycznych mają obowiązek ujawniania, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, zasięg występowania ryzyka powodziowego. Ma to na celu zahamowanie rozlewania się zabudowy (szczególnie mieszkaniowej) na terenach narażonych na powódź oraz zminimalizowanie silnej presji w kierunku zagospodarowania doliny rzeki.



Rys. 1. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% (woda raz na 100lat).

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 H – przyrodniczo-mieszkaniowej. Jest to obszar jednego z klinów nawietrzających miasto, tylko w niewielkiej części zabudowany. W strefie tej, poza terenami

mieszkaniowymi, powinny być lokalizowane funkcje rekreacyjno - sportowe, ogrody działkowe i obiekty oraz urządzenia związane z bieżącą obsługą terenu lub liniowe inwestycje infrastruktury miejskiej.

Studium dla obszaru objętego planem ustala następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN/RU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ogrodnictwa;
- **U** – tereny zabudowy usługowej;
- **U/MN** – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **U/P** – tereny zabudowy usługowej i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- **KD L1/2** – tereny ulic zbiorczych, tereny ulic lokalnych.

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, urządzenia 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - d) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - e) 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.

Sporządziła:

Marta Śliwińska

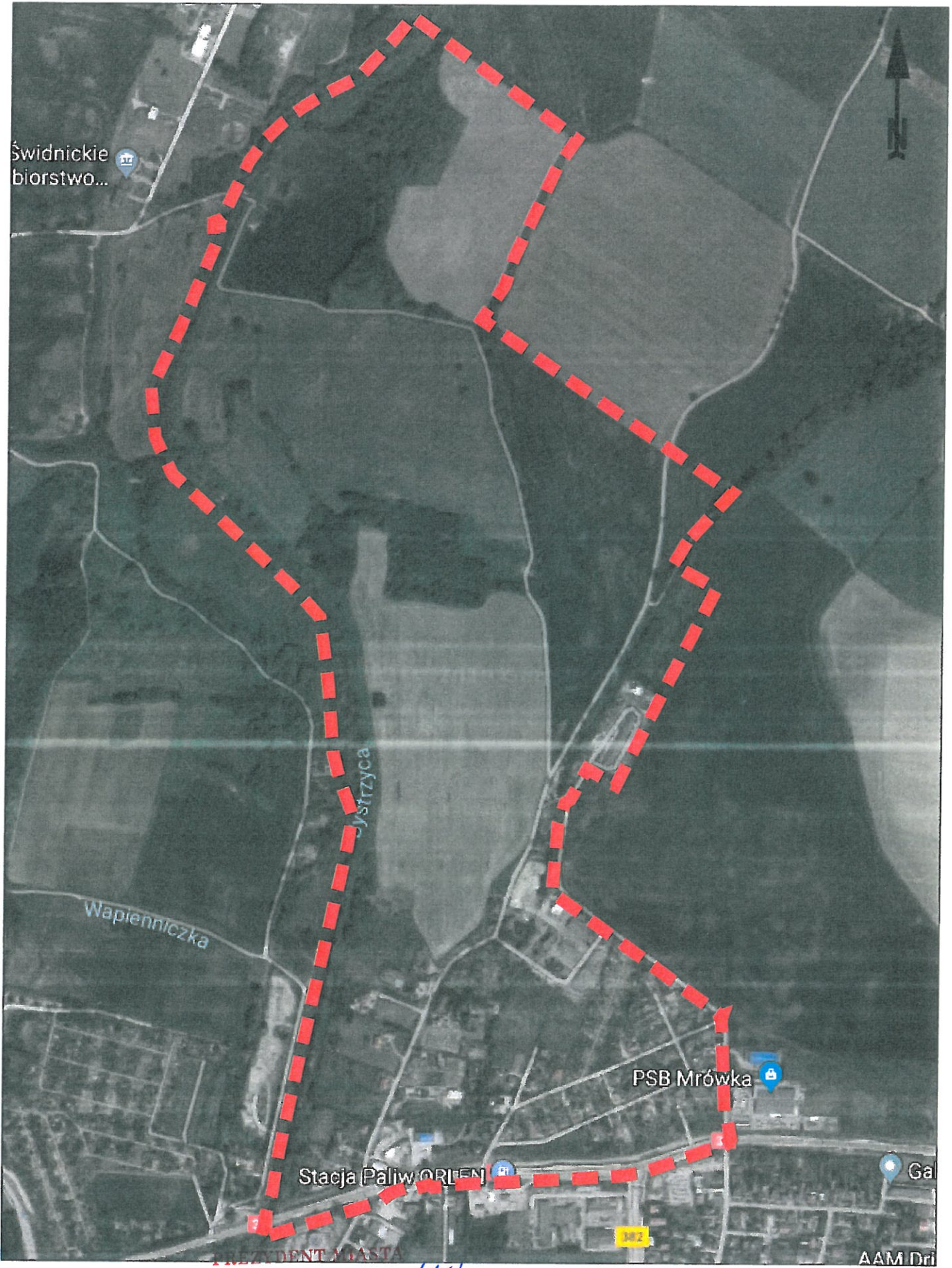


PREZYDENT MIASTA

Beata Moskał-Szwedowska
(1)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - Kolonia północ

ZDJĘCIE LOTNICZE



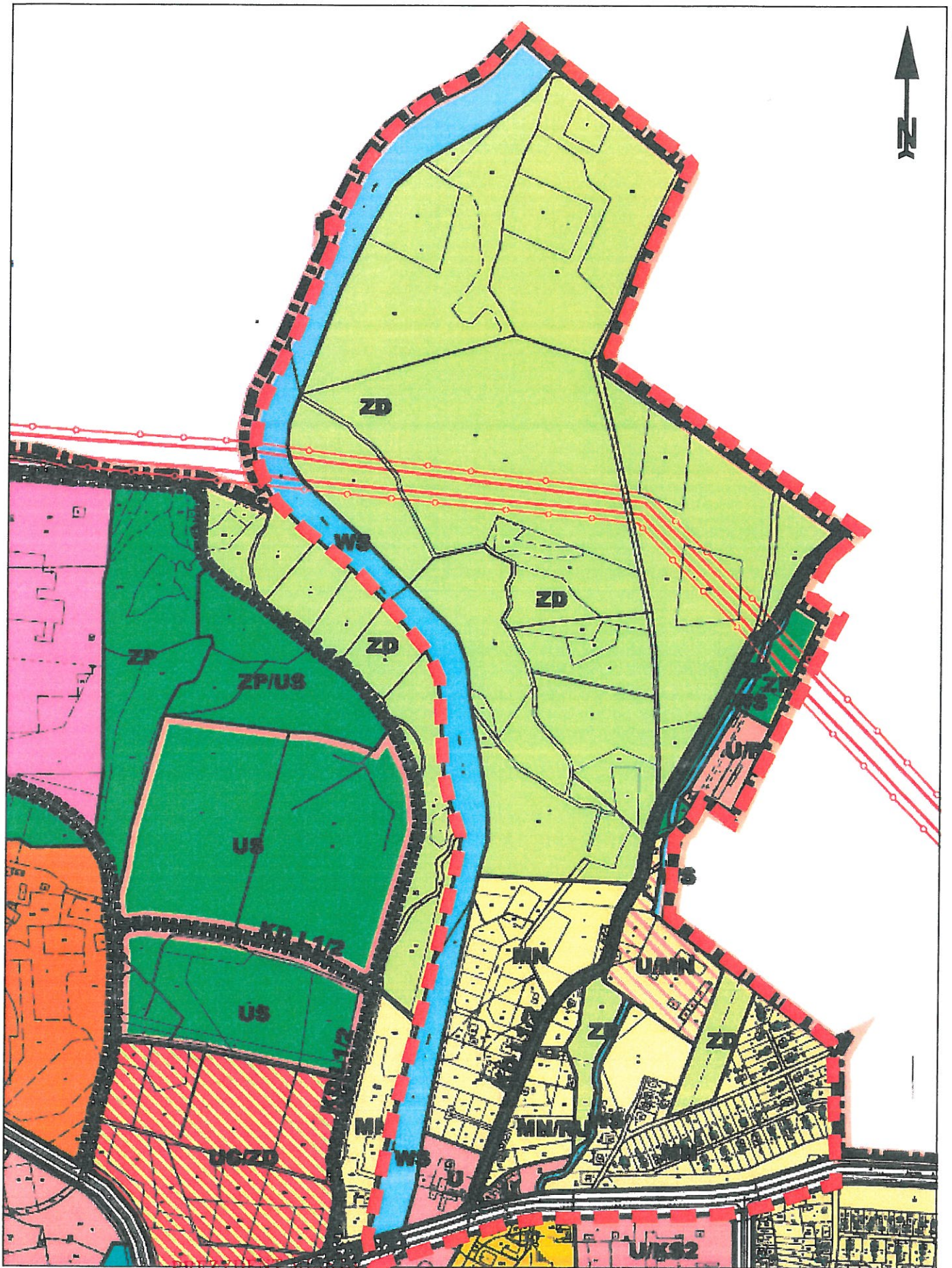
Om

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskał-Słaniewska
Beata
Geck

--- - granice opracowania planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - Kolonia północ

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

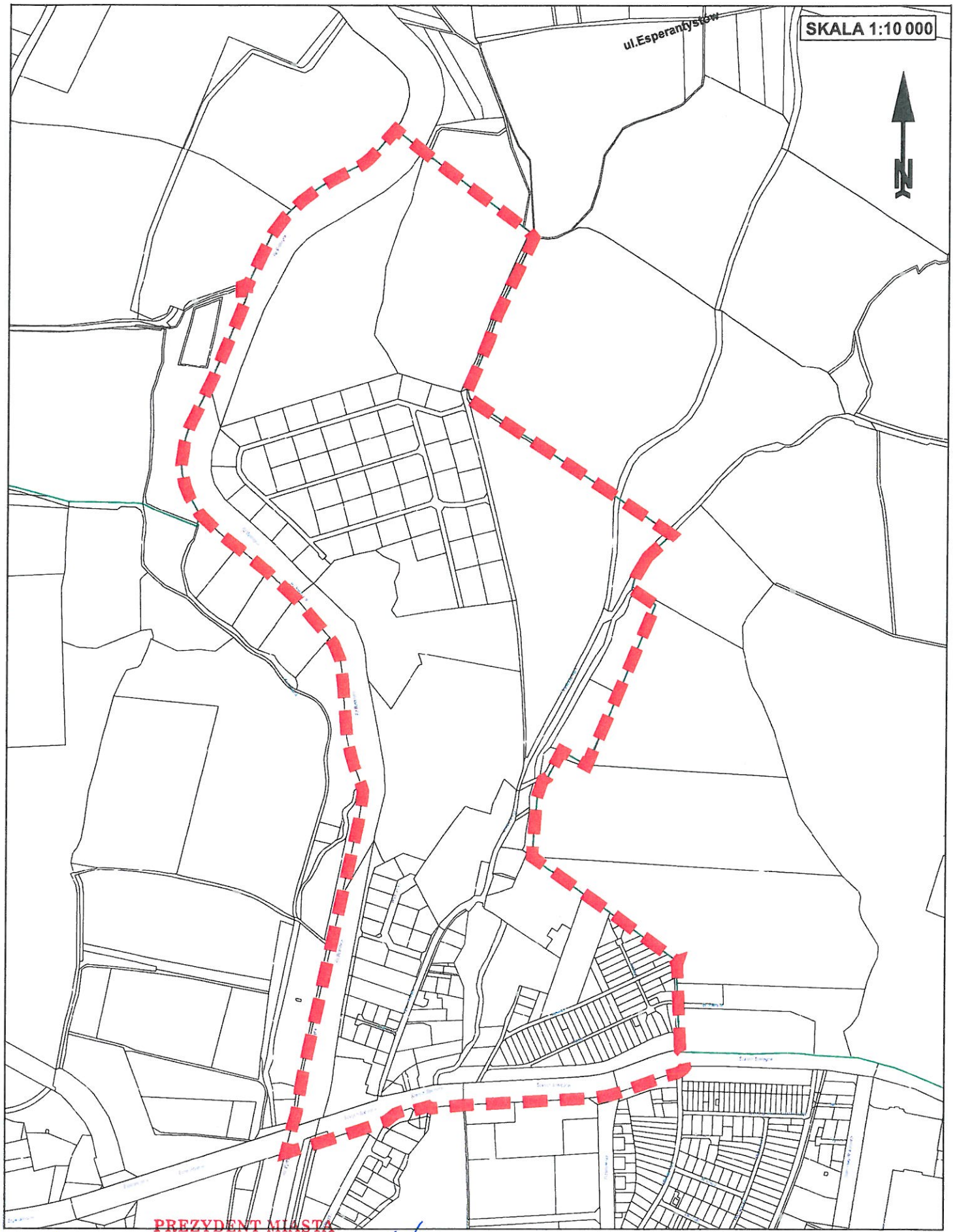


PREZYDENT MIASTA
Beata Moskał-Staniewska
h.h.

— — — — — - granice opracowania planu

om

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - Kolonia Północ



SKALA 1:10 000

ul. Esperantystów



PREZYDENT MIASTA

omf

Betta Moskal-Staniewska

g. b. k.

— — — — - granice opracowania planu