



# 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



*Rodni x23*  
*M. P.*  
*dot. XI/7*

Świdnica, 16.09.2019r.

GPA.6721.3.2019.1

BIURO RADY MIEJSKIEJ  
W ŚWIDNICY  
Wpł. 17. WRZ. 2019  
Podpis *Se*

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

**Dotyczy:** uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu **po byłej trafostacji położonego przy ul. Armii Krajowej w Świdnicy.**

W załączeniu przekazuję projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenu po byłej trafostacji położonego przy ul. Armii Krajowej** w Świdnicy, 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

**Otrzymują:**  
Adresat  
a/a  
M. Śliwińska

*025* *[Signature]*

**PREZYDENT MIASTA**  
*[Signature]*  
**Beata Moskal-Stanińska**



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 .....  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia ..... 2019r.

XI/7

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej trafostacji  
położonego przy ul. Armii Krajowej w Świdnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 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. 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta, uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej trafostacji położonego przy ul. Armii Krajowej w Świdnicy.**

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.

ml

**RADCA PRAWNY**

*Mariusz Starke*

**PREZYDENT MIASTA**

*Beata Moskał-Staniewska*

## UZASADNIENIE

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

### w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej trafostacji położonego przy ul. Armii Krajowej w Świdnicy

Obszar proponowany do objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w swoich granicach stanowi działki nr 583 i 584 obr. 5 o powierzchni 144 m<sup>2</sup>, zabudowane budynkiem nieczynnej trafostacji.

Jest to teren położony w obszarze, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XLI/469/14 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 czerwca 2014r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 161, z dnia 14 lipca 2014r., poz. 3206. Przedmiotowe nieruchomości przeznaczone są w ww. planie pod teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony na rysunku planu symbolem 2.E – urządzenia i sieci elektroenergetyczne, w tym stacje transformatorowe.

Obecnie w granicach działek objętych planem zlokalizowany jest przedwojenny budynek, nieczynnej już trafostacji, która została przeniesiona na tereny gminne przy ul. Grota Roweckiego. Spółka Tauron po wyprowadzeniu wszystkich urządzeń z omawianego budynku zbyła nieruchomość na rzecz osoby fizycznej, na wniosek której przystąpiono do opracowania zmiany planu. Właściciel działek objętych planem, wnioskował o zmianę przeznaczenia terenu z funkcji infrastruktury technicznej na mieszkaniową jednorodzinną.

Mając powyższe na uwadze, wnioskuję się o podjęcie decyzji w sprawie przyjęcia przedmiotowej uchwały.

**RADCA PRAWNY**

*Mariusz Starke*

**DYREKTOR WYDZIAŁU**

*Małgorzata Osiecka*

**PREZYDENT MIASTA**

*Beata Maszał-Stanińska*

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU PO BYŁEJ TRAFOSTACJI  
POŁOŻONEGO PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ W ŚWIDNICY**

SKALA 1:1 000



Onl jtk



**PREZYDENT MIASTA**

*Beata Moska-Sławewska*

- teren objęty opracowaniem planu



# MIASTO ŚWIDNICA

**Przystąpienie do sporządzenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu po byłej trafostacji  
położonego przy ul. Armii Krajowej 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**

**wrzesień 2019r.**

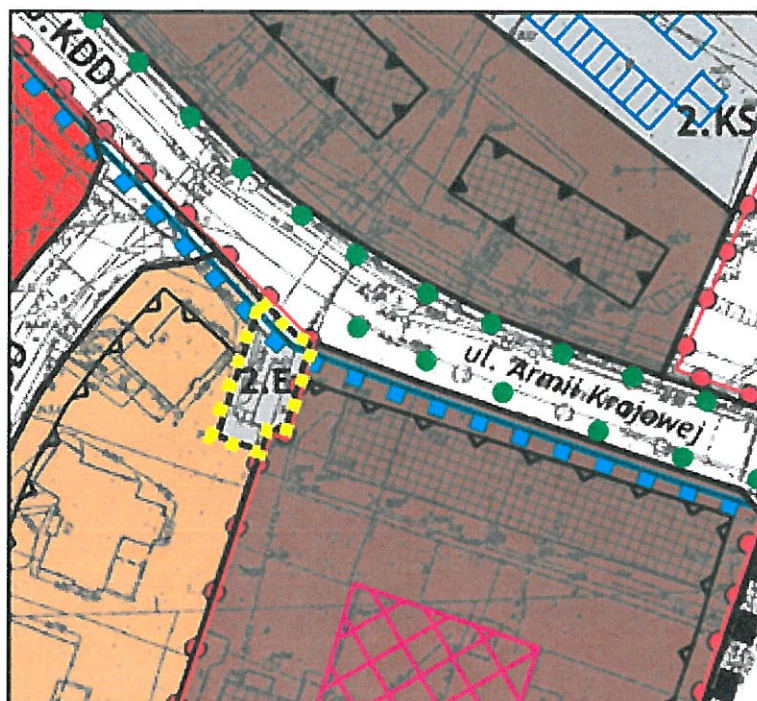
**Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej trafostacji położonego przy ul. Armii Krajowej w Świdnicy**

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej trafostacji położonego przy ul. Armii Krajowej 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w swoich granicach stanowi działki nr 583 i 584 obr. 5, o powierzchni 144m<sup>2</sup>, zabudowane budynkiem nieczynnej trafostacji.

Jest to teren położony w rejonie miasta, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XLI/469/14 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 czerwca 2014r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 161, z dnia 14 lipca 2014r., poz. 3206. Przedmiotowe nieruchomości przeznaczone są w obowiązującym planie pod teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka i oznaczone na rysunku planu symbolem **2.E** – urządzenia i sieci elektroenergetyczne, w tym stacje transformatorowe.

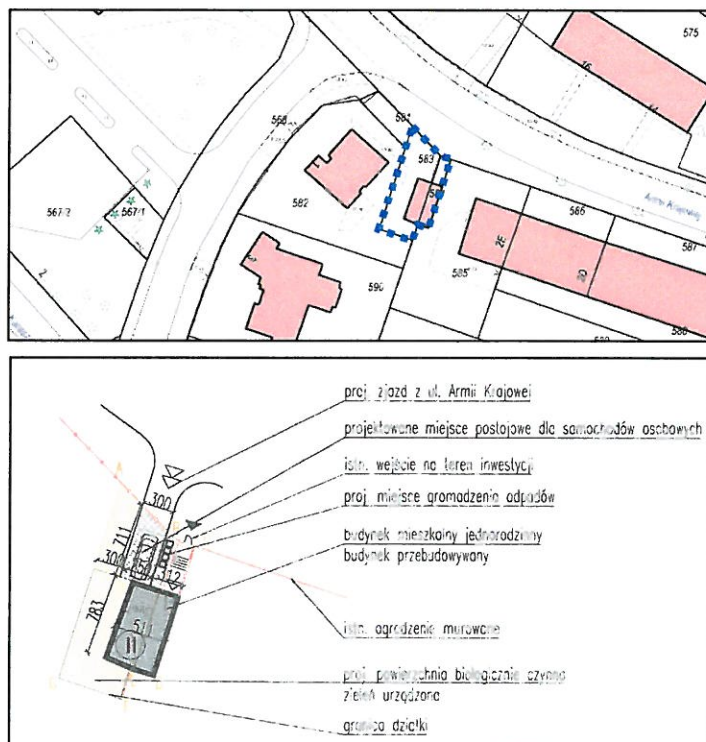


Rys.1. Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach ulic Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy .

W granicach działek objętych planem zlokalizowany jest przedwojenny budynek nieczynnej już trafostacji, która została przeniesiona do nowego obiektu zlokalizowanego na terenie gminne przy ul. Grota Roweckiego. Spółka Tauron po wyprowadzeniu wszystkich urządzeń z omawianego budynku zbyła nieruchomość na rzecz osoby fizycznej. Na obrót tą nieruchomością Gmina Miasto Świdnica nie miała żadnego wpływu.



Rys.2. Istniejąca zabudowa.



Rys.3. Propozycja zagospodarowania działki objętej planem

W konsekwencji powyższego, w dniu 31 stycznia 2019r., nowy właściciel działek, złożył wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu, wnosząc o wprowadzenie do obiektu trafostacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.



Rys.4. Propozycja zmiany funkcji budynku.

Właściciel działek uzyskał decyzję na lokalizację zjazdu z drogi publicznej – ul. Armii Krajowej oraz inne wymagane zapewnienia dostawy mediów. Dodatkowo wykonała analizy i ekspertyzę budowlaną budynku pod kątem możliwości wprowadzenia funkcji mieszkaniowej do przedmiotowego obiektu.

Prezydent Miasta, w procedurze rozpatrywania wniosku o zmianę planu, wystąpił o zajęcie stanowiska do właścicieli działek sąsiednich, na które zmiana funkcji obiektu byłej trafostacji niewątpliwie będzie miała wpływ, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo.

Mieszkańcy nieruchomości sąsiedniej wyrazili neutralne stanowisko w stosunku do proponowanych zmian.

Mając powyższe na uwadze trudnym jest wykazanie zasadności przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tak niewielkiego obszaru. Zaletą takiego działania będzie w konsekwencji zagospodarowanie nieużytkowanego budynku. Zatem decyzję tą pozostawia się Radzie Miejskiej w Świdnicy, która ostatecznie decyduje o rozpoczęciu prac planistycznych.

## **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 D – mieszkaniowo usługowej** o symbolu na rysunku studium:

- o funkcji głównej **U/MW-** tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z funkcjami towarzyszącymi funkcji głównej: **MN (tereny zabudowy mieszkaniowa jednorodzinnej) – istniejące**, US (tereny usług sportu i rekreacji), ZP (tereny parków i zieleni urządzonej), KS1( tereny parkingów), garaże istniejące, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że przewidywane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieści się w ustaleniach studium, gdyż można uznać, że teren objęty opracowaniem położny jest w strukturze zabudowy mieszkaniowej i traktowany jest jako jej uzupełnienie.

## **2. 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.

## **3. 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) Aktualizacja 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, urządzania i użytkowania terenów;
  - m) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
- 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. Projekt załącznika nr 1 do uchwały.

Sporządziła:  
Marta Śliwińska



**PREZYDENT MIASTA**  
  
**Beata Moskał-Staniewska**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU PO BYŁEJ TRAFOSTACJI  
POŁOŻONEGO PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ W ŚWIDNICY

ZDJĘCIE LOTNICZE

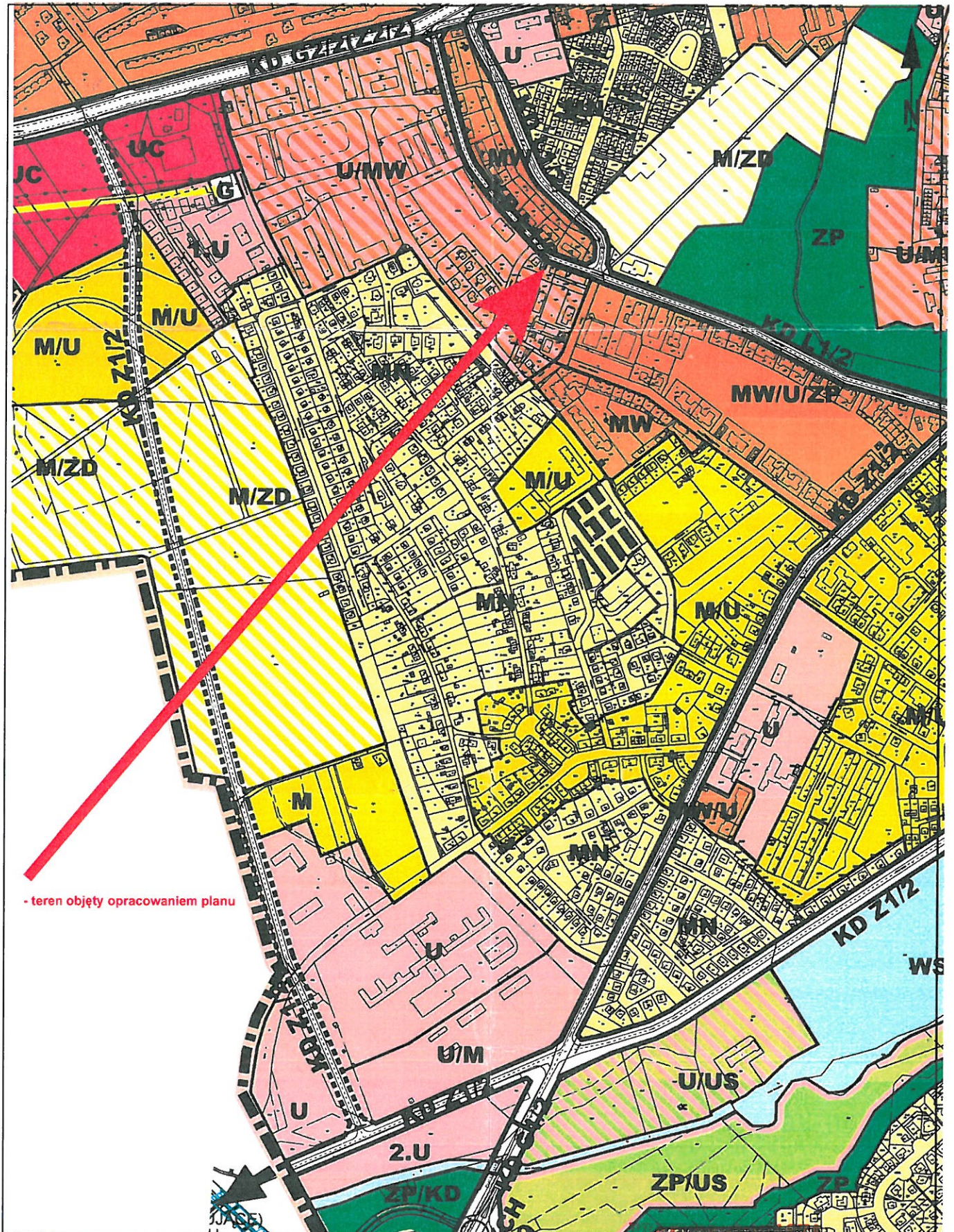


02/ HK

PREZYDENT MIASTA  
*Beata Moskał-Staniewska*

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU PO BYŁEJ TRAFOSTACJI  
POŁOŻONEGO PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ W ŚWIDNICY

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Miasta Świdnicy



*Om/ JH*

*Beata Mostal-Staniewska*

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU PO BYŁEJ TRAFOSTACJI  
POŁOŻONEGO PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ W ŚWIDNICY**

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

**SKALA 1:1 000**



*Handwritten signature*



**PREZYDENT MIASTA**  
*B. Antkowiak*  
**Beata Maskał-Słaniewska**

- teren objęty opracowaniem planu