

UZASADNIENIE

do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia północ.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Miejska w Świdnicy w dniu 29 marca 2019 r., podjęła uchwałę nr VI/52/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Prezydentowi Miasta Świdnicy zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

- 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; U – tereny zabudowy usługowej; U,P – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; ZP – tereny zieleni urządzonej; ZD – tereny ogrodów działkowych; R,ZD – tereny rolnicze, tereny ogrodów działkowych; ZL – tereny lasów; WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych; KD – tereny dróg publicznych: KDGP – głównych ruchu przyspieszonego, KDL – lokalnych, KDD – dojazdowych, KDW – tereny dróg wewnętrznych, KPj – teren ciągu pieszo – jezdnego.
- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej. Na terenach, na których występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono ograniczenia wynikające z ustawy prawo wodne. Wprowadzono również w północnej części terenu objętego planem pas zieleni urządzonej o szerokości 50 m wzdłuż wałów przeciwpowodziowych. Na terenach oznaczonych symbolem 11.MN w północnej części terenu wprowadzono obszar do zagospodarowania w formie zieleni z zakazem zabudowy.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska zmiana planu wprowadza zapisy dotyczące gospodarki odpadami oraz gospodarki cieplnej w dostosowaniu do obecnych potrzeb i wymagań przepisów odrębnych;
Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin „Niegoszów”, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.
Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w odniesieniu do których obowiązują przepisy odrębne.
- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej stwierdzono, że w granicach terenu objętego planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Nie występują również zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz zabytki obszarowe wpisane do rejestru lub ujęte w ww. ewidencji zabytków. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, plan respektuje przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi

- przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.
- 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu obszaru Świdnicy – Koloni Północ, ze względu na uwarunkowania:
 - konieczność porządkowania ładu przestrzennego w tej części miasta;
 - kontynuację istniejącej zabudowy z możliwości przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
 - dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg lokalnych i dojazdowych, powiązanych z drogą krajową;
 - możliwości i perspektywy dalszego rozwoju tej części miasta ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.
 - 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami: gminnymi, skarbu państwa, osób fizycznych, spółdzielni produkcyjnych i spółek handlowych. W przeznaczeniu terenów uwzględniono istniejące podziały geodezyjne i własności.
 - 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
 - 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego ustalono, że do przestrzeni publicznych będą zaliczone tereny oznaczone symbolami: 1.ZP, KDGP, KDL, KDD, KDW. Wprowadzono również zasady ochrony zieleni urządzonej oraz możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych.
 - 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
 - sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych przestrzeni publicznych, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie; dopuszcza się odstępstwa od zasady, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remonty oraz trwałą adaptację wszystkich dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.Wprowadzono ustalenia szczegółowe w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, dotyczące sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacji.
W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
 - 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.
 - 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.
 - 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne.

Podjęcie prac nad planem wynikało z potrzeb własnych miasta w zakresie porządkowania ładu przestrzennego oraz z uwagi na potrzebę konsekwentnego prowadzenia polityki określonej w studium. Dla terenu objętego planem na przestrzeni ostatnich lat zostało wydanych ok. 40 decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego, co wskazuje na dużą aktywność inwestycyjną na tym terenie. Dalsza polityka przestrzenna nie powinna być prowadzona na bazie wydawanych

decyzji o warunkach zabudowy. Przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne potwierdziły zasadność opracowania planu miejscowego.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi głównej krajowej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.
- 3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.
- 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej Świdnica – Kolonia Północ..

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej przez Radę Miejską w Świdnicy w dniu 28 września 2018r. uchwałą nr XLVIII/510/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 3).

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.10.2020 r. do 03.11.2020 r. z możliwością składania uwag do dnia 20.11.2020 r. W dniu 28.10.2020 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z aktualizacją map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego, które zostały podane do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r. w Biuletynie informacji publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska, zachodzi obowiązek ponowienia procedury dotyczącej uzgodnienia projektu planu. W związku z powyższym przedłożono Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej we Wrocławiu skorygowany projekt planu do ponownego uzgodnienia. Decyzją Nr 165/RPP/M-1763/2020 z dnia 3 grudnia 2020 r. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu uzgodnił pozytywnie projekt planu. Z uwagi na zmieniony sposób zagospodarowania, wynikający z nowych, zmienionych zasięgów zagrożenia powodziowego, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4.01.2021 r. do 25.01.2021r. z możliwością składania uwag do dnia 08.02.2021 r. W dniu 12.01.2021 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego nie wpłynęły żadne uwagi.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W prasie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Świdnicy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska. Do publicznej wiadomości podano jw. ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Świdnicy o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania.

Przeprowadzona procedura zawiera niżej wymienione informacje o udziale społeczeństwa.

- Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w projekcie planu.

– Zgłoszone uwagi, wnioski.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi z zakresu ochrony środowiska.

– Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świdnicy.

– *opinia pozytywna z dnia 7 lipca 2020 r.*

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu,

– *opinia pozytywna z dnia 3 lipca 2020 r.*

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

DYREKTOR WYDZIAŁU

Małgorzata Osiecka