



MIASTO ŚWIDNICA

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Towarowa - Składowa

Analizy wymagane art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tj. Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.)

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

kwiecień 2021r.

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 – ul. Towarowa – Składowa

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2020r. poz. 293 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Towarowa - Składowa, Prezydent Miasta Świdnicy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Obszar, proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Towarowa – Składowa, zlokalizowany jest we wschodniej części miasta, o powierzchni około 73 ha. Jest to teren ograniczony od północy ul. Mikołaja Kopernika, od wschodu granicą administracyjną miasta, od południa ul. Westerplatte, od zachodu ul. Towarową.

Tereny proponowane do objęcia planem, posiadają zróżnicowaną strukturę przestrzenną i funkcjonalną. Jest to obszar zurbanizowany, w graniach którego wiodącą funkcją jest zabudowa produkcyjna. Niemal całą wschodnią część omawianego obszaru, od ul. Strzebińskiej aż do ul. Kopernika, zajmują tereny przedsiębiorstwa Greenbrier Wagony Świdnica. Wzdłuż ul. Towarowej zlokalizowane są liczne przedsiębiorstwa produkcyjno – usługowe oraz tereny jeszcze niezagospodarowane. Ulicę Westerplatte i część ulicy Strzebińskiej oplata zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na zapleczach których znajdują się ogrody przydomowe. W klinie pomiędzy ulicami Strzebińską i Westerplatte zlokalizowana jest jedna z większych przychodni zdrowia, duże przedsiębiorstwo handlowo – usługowe oraz ogrody działkowe.



Rys. 1. Zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ul. Strzebińskiej i Westerplatte.

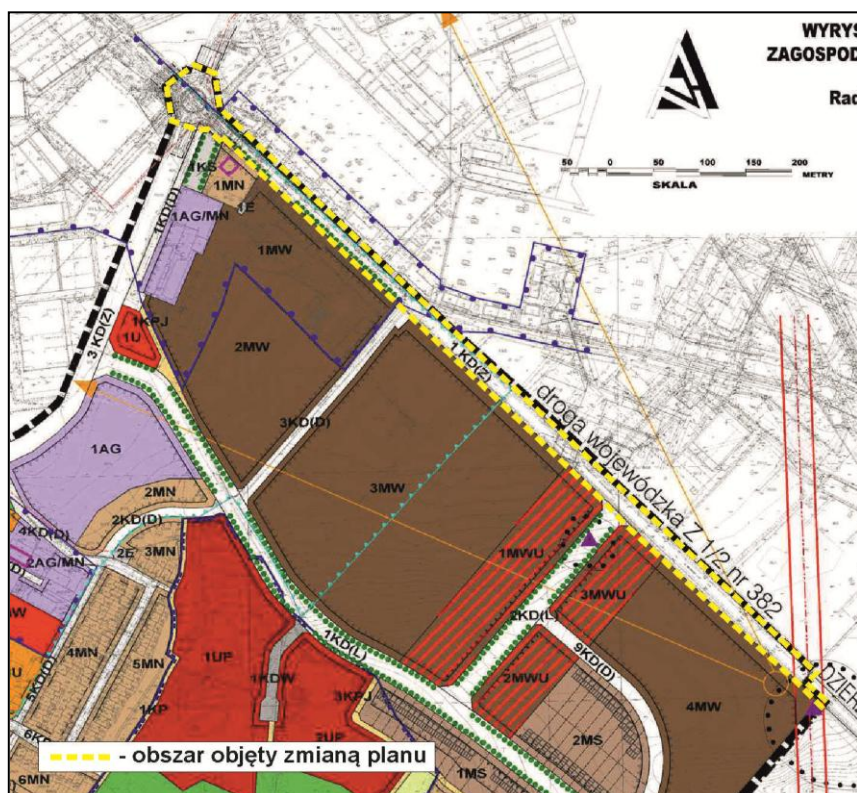
Przedmiotowy plan stanowić będzie opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obecnym stanie prawnym, politykę przestrzenną, na tej części miasta, kształtują wydawane przez tut. Urząd decyzje o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat wpłynęło 8 wniosków o wydanie ww. 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.

Głównym celem opracowania planu będzie określenie przeznaczenia terenów, ustalenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz zasad rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania dla zabudowy istniejącej. Zespół zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Strzebińskiej oraz ul. Westerplatte stanowi czytelny układ urbanistyczny, który choć nie znajduje się w ewidencji zabytków, dla zachowania swojego charakteru i kształtu, wymaga określenia zasad ochrony.

W granicach planu koniecznym jest rozwiązanie problemów w zakresie obsługi komunikacyjnej, głównie skomunikowania przedsiębiorstwa „Wagony Świdnica” z ul. Kopernika, gdyż w chwili obecnej przedsiębiorstwo obsługiwane jest jednym zjazdem z ul. Strzebińskiej. Kompleksowych rozwiązań wymaga włączenie ul. Składowej do ul. Towarowej, co pozwoli na sprawną obsługę istniejących w tym rejonie firm.

Z uwagi na występowanie w granicach omawianego obszaru rozległych zakładów produkcyjnych z intensywną zabudową i obiektach o dużych powierzchniach, elementem który wymaga rozstrzygnięcia w przedmiotowym planie jest gospodarka wodami opadowymi poprzez stworzenie warunków do jej retencji.

Do granic planu została włączona ulica Westerplatte na odcinku, od ronda do granic administracyjnych miasta i w tym zakresie plan stanowić będzie zmianę obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowo – usługowej „Westerplatte – Bystrzycka” w Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/540/10 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 14 maja 2010r. Włączenie ulicy Westerplatte do opracowania podyktowane jest przebiegiem drogi wojewódzkiej nr 382 (tj. całej ul. Towarowej oraz ul. Westerplatte). Droga ta jest przeciążona ruchem i wymaga nowych rozwiązań komunikacyjnych w rejonie ul. Strzebińskiej. Docelowo stanowić będzie wylot do węzła obwodnicy drogi nr 382 zatem należy określić dla niej kierunkowe parametry po wybudowaniu obwodnicy.



Rys. 2. Obowiązujący plan dla obszaru ul Bystrzycka – Westerplatte.

Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu jest jednocześnie kontynuacją polityki przestrzennej Miasta jako kolejny stopień realizacji programu prac planistycznych przyjętych w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2014 i 2019, zgodnie z którą w najbliższej perspektywie należy „rozpocząć prace planistyczne zmierzające do objęcia planami miejscowymi obszarów dotychczas nieposiadających planów”.

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 **B – przemysłowo - wielofunkcyjnej**. Jest to obszar częściowo zabudowany. Przeważające funkcje obiektów to funkcje przemysłowe, magazynowe i obsługi technicznej miasta. Część tej strefy po stronie ulicy Westerplatte - wykorzystana jest pod zabudowę mieszkaniową.

Studium dla obszaru objętego planem ustala następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- **U** – tereny usług;
- **P** – tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów;
- **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- **KS1** – tereny parkingów;
- **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- **KD Z1/2** – tereny ulic zbiorczych;

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że przewidywane rozwiązania, określone w analizie zasadności przystąpienia do planu 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, pozyskane zostaną 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, urządzania 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. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy – plansza Kierunki struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta;
3. Wyrys 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 Moskal-Słaniewska

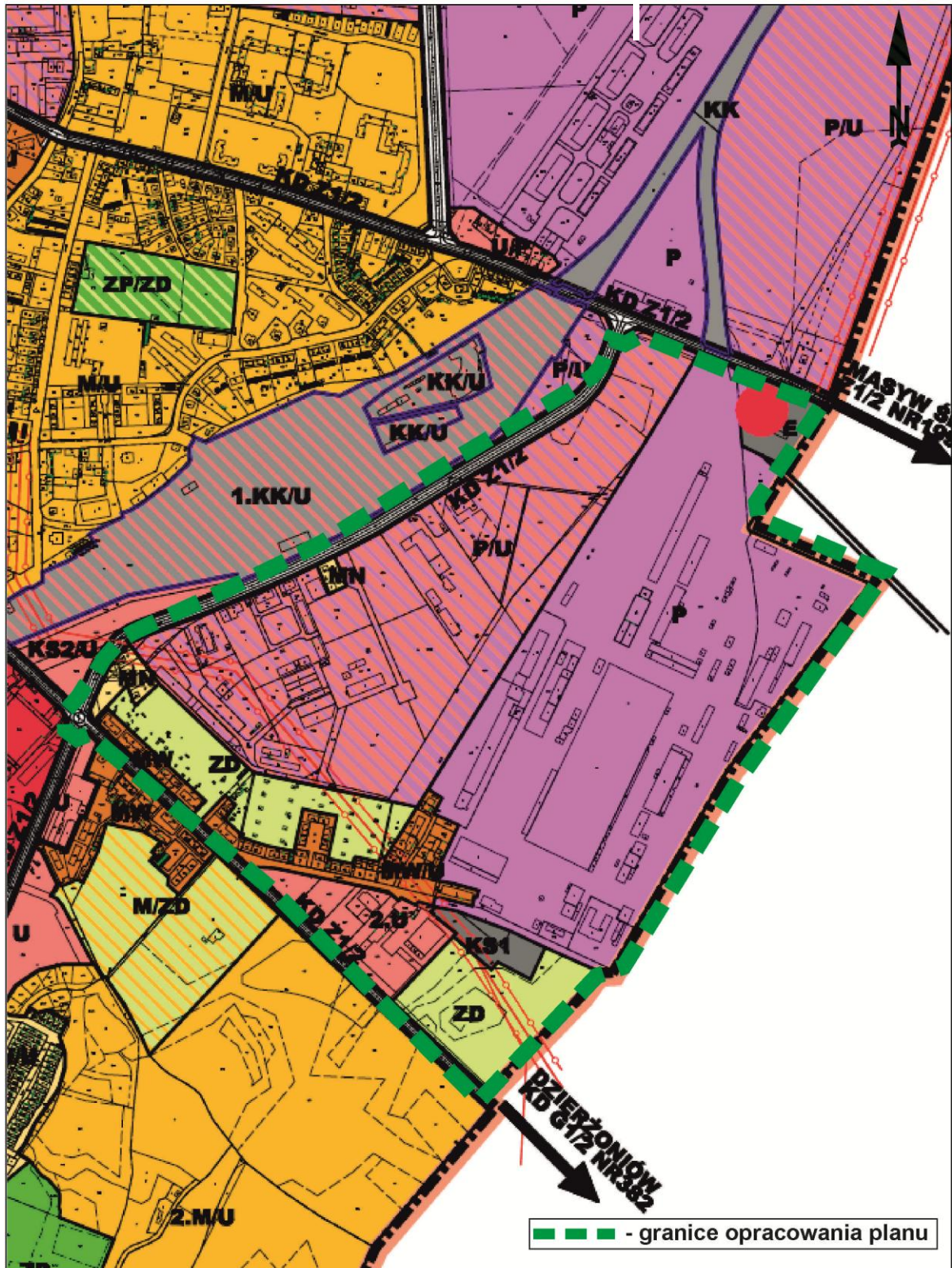


----- - granice opracowania planu

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Staniewska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - ul. Towarowa - Składowa

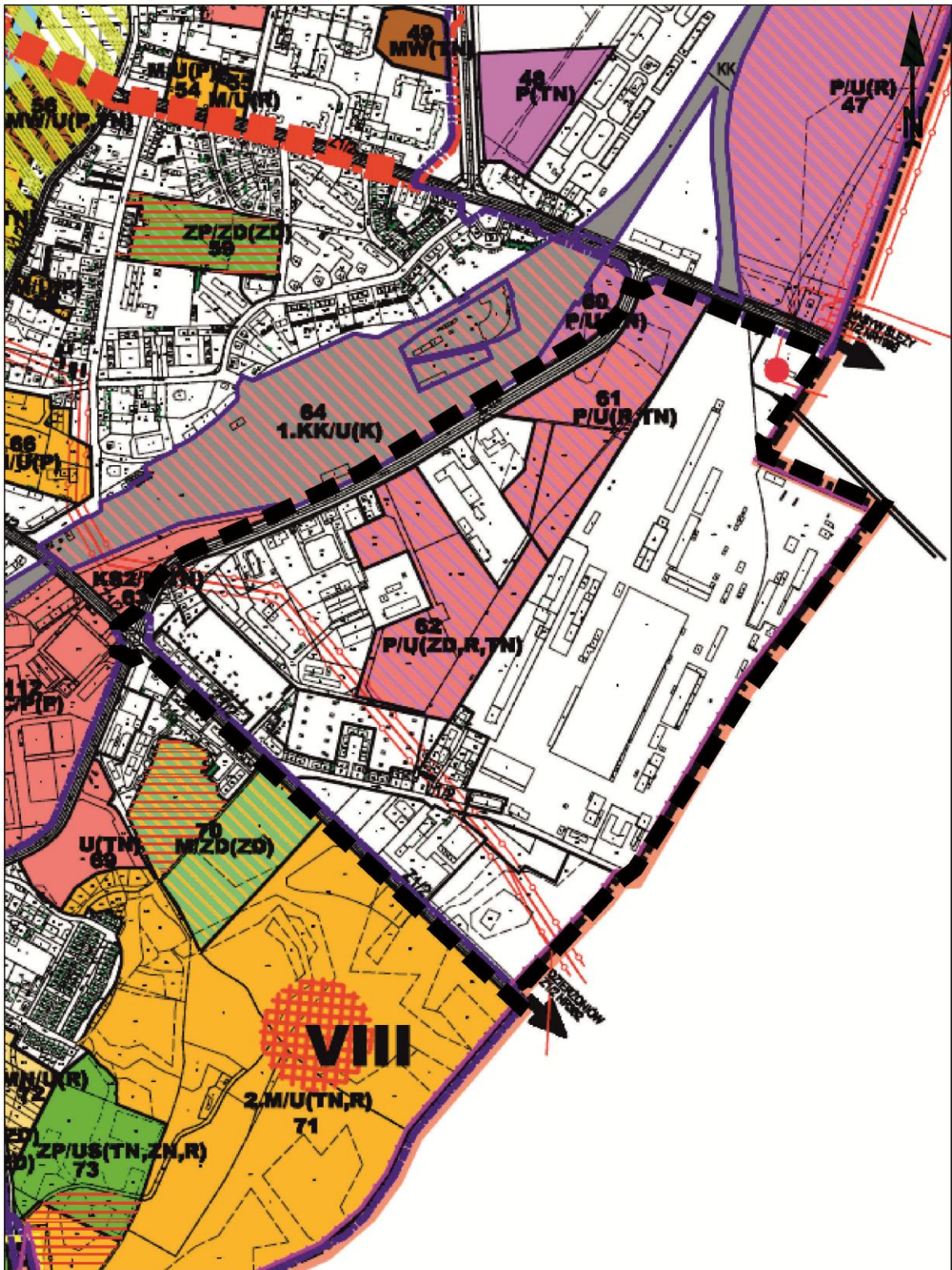
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnicy
KIERUNKI STRUKTURY FUNKCJONALNEJ - PRZESTRZENNEJ MIASTA



PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Staniewska

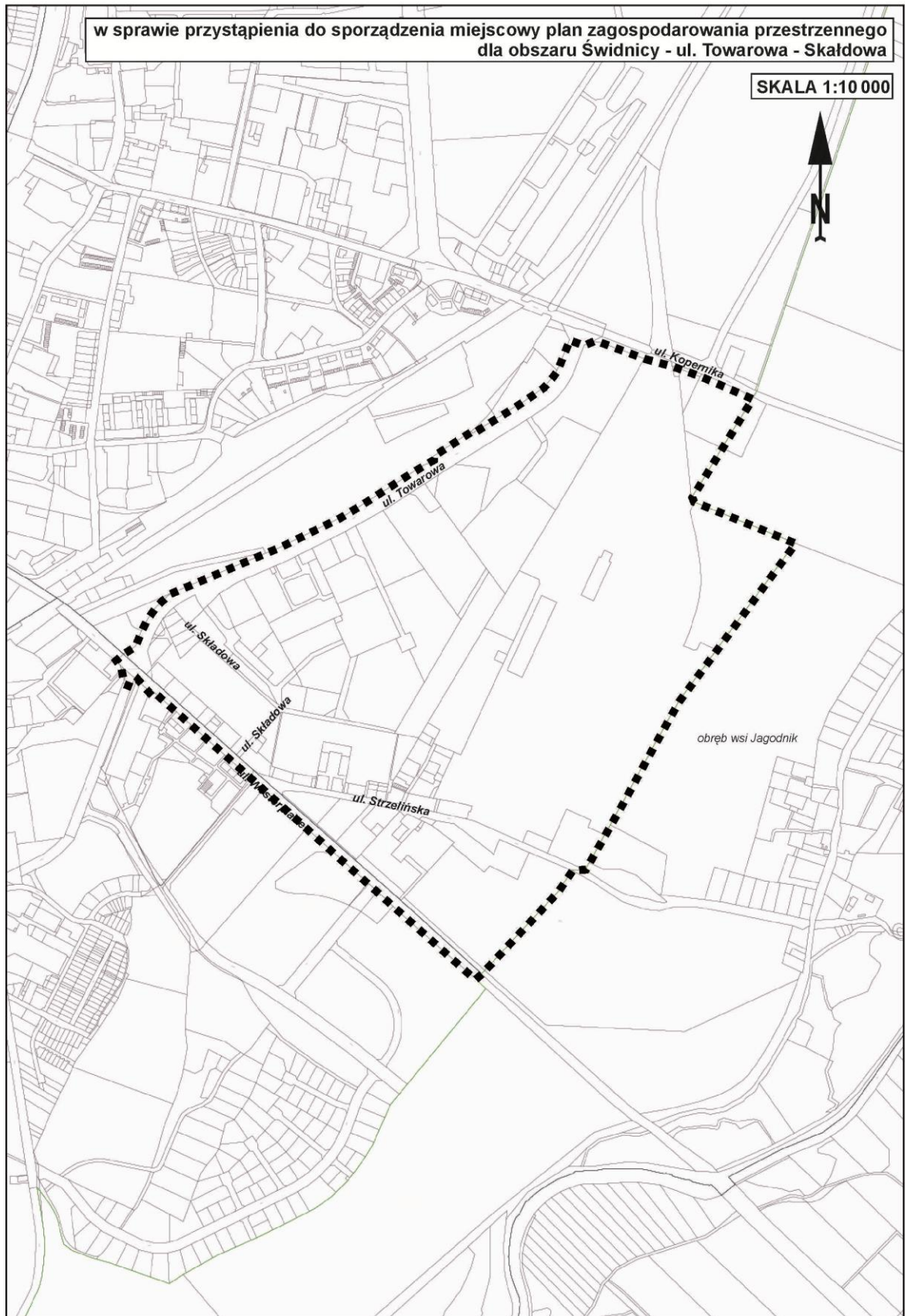
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - ul. Towarowa - Składowa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świdnicy
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIA TERENÓW



— — — - granice opracowania planu

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Staniewska



■■■■■- granice opracowania planu

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Słaniewska