



MIASTO ŚWIDNICA

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Saperów

Analizy wymagane art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 741 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**

lipiec 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. Saperów

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 20201. poz. 741 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świdnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Saperów, 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. Saperów**, zlokalizowany jest w centralnej części miasta i zajmuje powierzchnię ok. 10,5ha. Jest to teren ograniczony od północy ul. Hetmańską i ul. Podchorążych, od wschodu ul. Podchorążych, od południa ul. Saperów, od zachodu ul. Parkową i ul. Kosynierów.

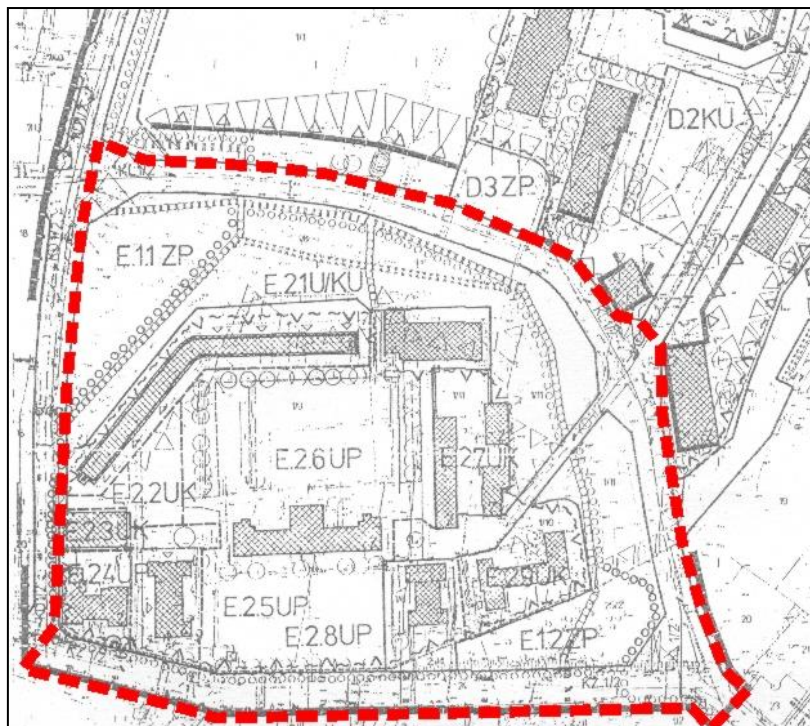


Rys.1. Ortofotomapa.

Omawiany teren zlokalizowany jest w obszarze, dla którego obowiązują ustalenia trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) obszaru położonego przy ulicy Parkowej w Świdnicy, zatwierdzony uchwałą nr LIII/559/98 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 15 maja 1998 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 23 poz. 158 z dnia 30.07.1998r.;
- 2) obszaru położonego przy ul. Parkowej dla terenu w rejonie ul. Hetmańskiej, zatwierdzony uchwałą nr XLII/501/10 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 19 lutego 2010r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 64 poz.982 z dnia 9.04.2010r.;

- 3) w niewielkiej części miejscowego planu zagospodarowania miasta Świdnicy „Śródmieście – północ”, zatwierdzonego uchwałą nr XII/145/11 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 listopada 2011r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Doln. poz.68 z dnia 12 stycznia 2012r.

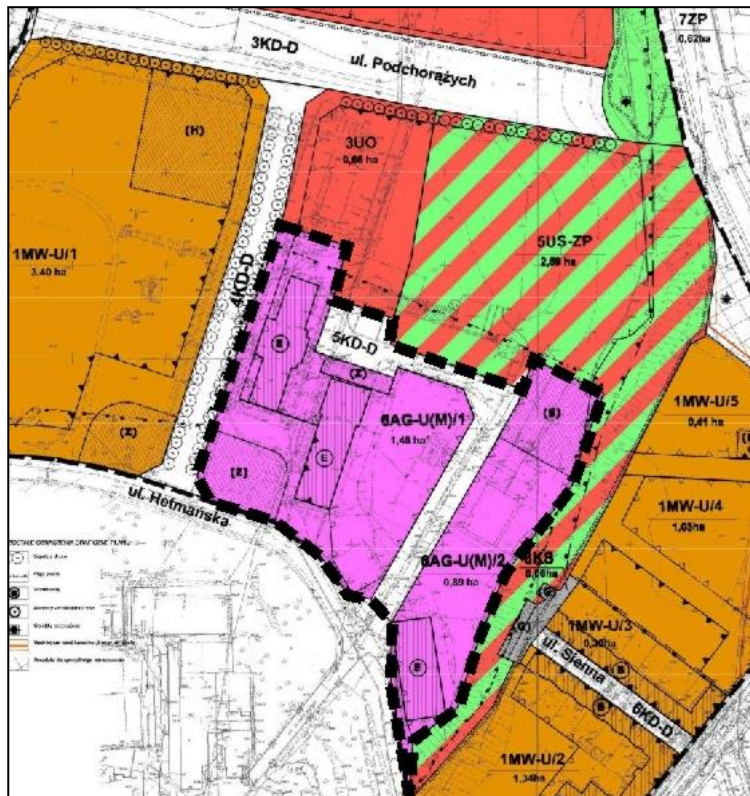


Rys.2. Fragment planu dla obszaru położonego przy ulicy Parkowej w Świdnicy - 1998r.

Zasadność zmiany obowiązującego planu dla obszaru położonego przy ulicy Parkowej w Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr LIII/559/98 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 15 maja 1998 r. (Rys. 2), wynika głównie z faktu, iż został on sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415 z późn. zm.). W procesie inwestycyjnym, poza planem funkcjonowały decyzje lokalizacyjne, których rolą było uszczegółowienie ustaleń planu. Plany nie były więc konstruowane jako przepisy definitywnie wyczerpujące wymagania z zakresu zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten wymaga docelowej aktualizacji dla dostosowania jego przedmiotu do obecnych wymagań i wyeliminowania zapisów odbiegających od obecnych wymagań prawnych.

Zmiana planu dla obszaru położonego przy ul. Parkowej dla terenu w rejonie ul. Hetmańskiej (Rys.3) podyktowana jest koniecznością dostosowania ustaleń planistycznych do rzeczywistego sposobu użytkowania terenów i istniejącej zabudowy. Na przestrzeni lat w budynkach użytkowanych wcześniej jako obiekty magazynowe i drobnej produkcji, w granicach terenu oznaczonego symbolem AG-U(M)/1, doszło do wielu zmian sposobu użytkowania, w tym na lokale mieszkaniowe. Konstrukcja obowiązujących zapisów planistycznych odnoszących się do możliwości wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w granicach terenów aktywności gospodarczej i usług, budzi wiele interpretacji i sprzeczności. Koniecznym jest określenie jednoznacznych zasad funkcjonowania lokali mieszkalnych w terenach oznaczonych symbolem AG-U(M).

Ustalenia obowiązującego planu wymagają również zmiany klasyfikacji drogi oznaczonej symbolem 5KD-D, z drogi publicznej na drogę wewnętrzną, która w rzeczywistości służy wyłącznie do obsługi położonych wzdłuż niej przedsiębiorstw. Zmiana klasyfikacji drogi pozwoli na swobodne korzystanie z terenu, bez ograniczeń związanych z organizacją ruchu. Zatem plan wymaga korekty i urzeczywistnienia istniejących funkcji poszczególnych terenów.



Rys.3. Fragment planu dla obszaru położonego przy ul. Parkowej dla terenu w rejonie ul. Hetmańskiej – 2010r.

Objęty przedmiotowym opracowaniem niewielki fragment terenu położony w granicach miejscowego planu zagospodarowania miasta Świdnicy „Śródmieście – północ, stanowi ciąg ul. Saperów, a jego włączenie do planu wiąże się jedynie z poprowadzeniem granic nowego planu po obrysie działek ewidencyjnych



Rys.4. Fragment planu zagospodarowania miasta Świdnicy „Śródmieście – północ

Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu jest kontynuacją polityki przestrzennej Miasta, jako kolejny stopień realizacji programu prac planistycznych przyjętych w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2014 i 2019. Zgonie z analizą plany opracowane przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku,

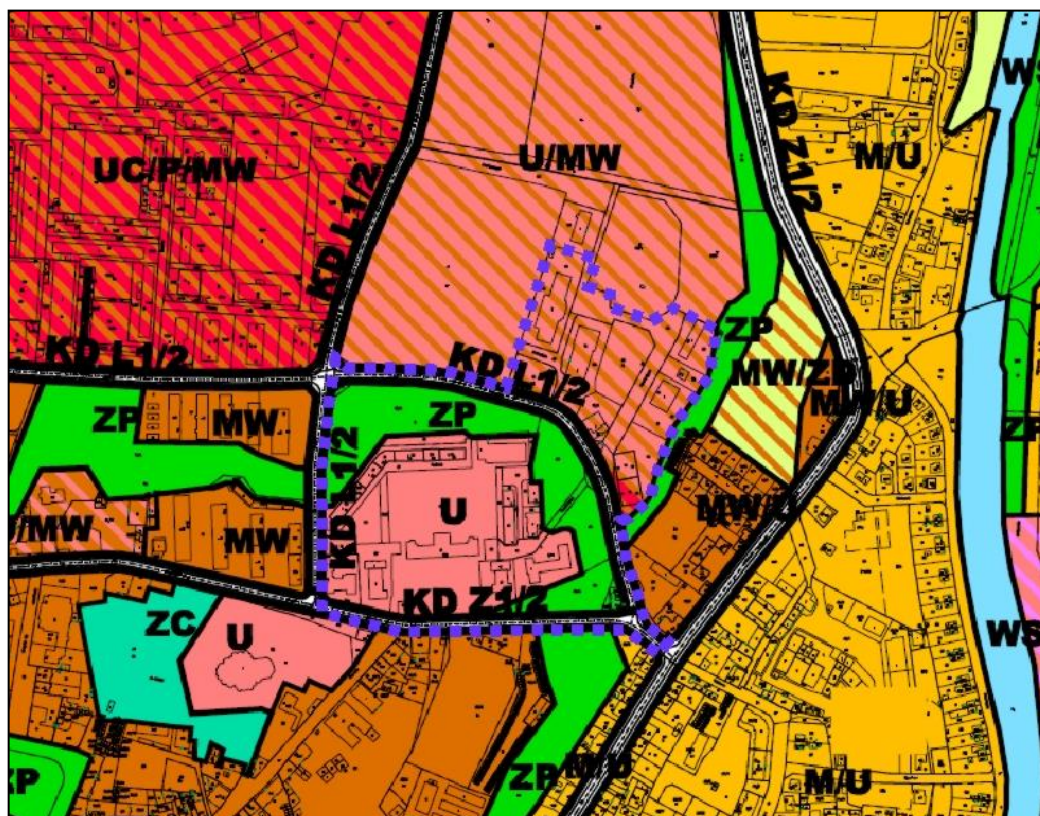
nie uwzględniające jej ustaleń dotyczących obowiązkowego zakresu planów miejscowych, należy aktualizować w pierwszej kolejności.

Ważnym elementem koniecznym do rozwiązania w granicach planu będzie stworzenie warunków do udrożnienia układu komunikacyjnego i wyprowadzenia ruchu z przyległych terenów zabudowy mieszkankowej wielorodzinnej.

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 **A – centralna – wielofunkcyjna**. Jest to obszar koncentracji funkcji ogólnomiejskich i ponadlokalnych, które wraz z funkcją mieszkalną wpisują się w zabytkową tkankę zabudowy. W strefie tej występuje najwięcej obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wykazu zabytków. Elementami systemu miejskich przestrzeni publicznych w tej strefie są: istniejące centrum wielofunkcyjne „Stare Miasto”, zespół rekreacyjny przy ul. Sportowej oraz projektowane centrum wielofunkcyjne w obrębie ulic Łukasieńskiego – Husarskiej – Parkowej.



Rys. 5. Wyrys ze studium

Studium dla obszaru objętego planem ustala następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

- **U/MW** – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej;
- **U** – tereny zabudowy usługowej;
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- **KD-Z** - tereny ulic zbiorczych;
- **KD-L** - tereny ulic lokalnych.

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.

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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - d) 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.

Sporządziła: *Marta Śliwińska*

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Słaniewska