

Uchwała nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów w rejonie ulic B. Stęczyńskiego i B. Krzywoustego
oraz ulic B. Krzywoustego i B. Śmiałego w Świdnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130), na wniosek Prezydenta Miasta, uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic B. Stęczyńskiego i B. Krzywoustego oraz ulic B. Krzywoustego i B. Śmiałego w Świdnicy

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny nr 1, stanowiący integralną część uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Krystian Werecki
Zastępca Prezydenta

Adriana Hojczak

radca prawny

UZASADNIENIE

do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic B. Stęczyńskiego i B. Krzywoustego oraz ulic B. Krzywoustego i B. Śmiałego w Świdnicy

Uchwała zostaje podjęta na wniosek Prezydenta Miasta Świdnicy.

Obszary proponowane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic B. Stęczyńskiego i B. Krzywoustego oraz ulic B. Krzywoustego i B. Śmiałego, zlokalizowane są w północnej centralnej części miasta na Osiedlu Zawiszów i łącznie zajmują powierzchnię ok. 3,40 ha.

Teren przy ul. B. Stęczyńskiego i ul. B. Krzywoustego ograniczony jest od południa ul. B. Stęczyńskiego, od zachodu ul. B. Krzywoustego od północy terenem przeznaczonym na ciąg pieszy a od wschodu terenem przeznaczonym na pas zieleni izolacyjnej. Powierzchnia tego terenu wynosi ok. 1,41 ha. Obszar ten w swoich granicach obejmuje działki stanowiące własność: Gminy Miasto Świdnica, osób fizycznych oraz spółek prawa handlowego.

Teren przy ul. B. Krzywoustego i ul. B. Śmiałego ograniczony jest od południa ul. B. Krzywoustego, od zachodu ul. B. Śmiałego od północy ul. J. Wsockiego a od wschodu terenem przeznaczonym pod drogę publiczną. Powierzchnia tego terenu wynosi ok. 1,98 ha. Obszar ten w swoich granicach obejmuje działki stanowiące własność: osób fizycznych oraz spółek prawa handlowego.

Opisywane tereny położone są w obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Zawiszów, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIV/356/17 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 czerwca 2017 r. (tekst jednolity: Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z dnia 1 lipca 2021 r. poz.3177).

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, **teren przy ul. B. Stęczyńskiego i ul. B. Krzywoustego oznaczony jest w obecnie obowiązującym planie symbolem 13.MW a teren przy ul. B. Krzywoustego i ul. B. Śmiałego symbolem 11.MW.**

Oba obszary stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej osiedla mieszkaniowego „Zawiszów”.

W związku z planowaną przez Miasto inwestycją celu publicznego na terenie dz. Nr 417/3, obr. Zawiszów przy ul. B. Krzywoustego (Rada Miejska podjęła decyzję o przyznaniu środków na sporządzenie programu funkcjonalno-użytkowego), polegającą na budowie Centrum Aktywności Międzypokoleniowej, dokonana została analiza zapisów planistycznych przedmiotowego terenu. Budowa tego centrum to wynik apeli mieszkańców Osiedla, którzy potrzebują obiektu, w którym mogli by się spotykać aby rozwijać lokalną społeczność i aktywizować różne grupy wiekowe do wspólnych działań.

Zatem Centrum Aktywności Międzypokoleniowej to obiekt usługowy wzbogacający i uzupełniający podstawową funkcję terenu tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a na terenie zabudowy mieszkaniowej funkcje usługowe, w szczególności usługi publiczne, są nieodzowne do prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy.

Zapisy obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie pozwalają na tego typu inwestycję, ponieważ na terenie oznaczonym symbolem 13.MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi w przeznaczeniu uzupełniającym

- nakazują realizację usług jedynie w formie lokali usługowych wbudowanych, w tym wypadku, w budynki wielorodzinne. Ponadto rygorystyczne wskaźniki zabudowy zagospodarowania terenu uniemożliwiają realizację obiektu w założonych parametrach.

Budynek Centrum Aktywności Międzypokoleniowej jako obiekt dedykowany szerokiej grupie odbiorców, o różnych potrzebach w zakresie aktywności, także dla osób z niepełnosprawnościami, winien być przede wszystkim obiektem niskim i wolnostojącym, także ze względów ekonomicznych.

Taka forma zabudowy narusza jednak ustalenia tego planu.

W przypadku natomiast realizacji usług jako wbudowanych, Miasto musiałoby jednocześnie realizować budynek mieszkalny wielorodzinny, co nie jest możliwe co najmniej ze względów ekonomicznych.

Dodatkowo za zmianą przedmiotowego planu przemawia wniosek złożony przez pełnomocnika właściciela nieruchomości zlokalizowanej na dz. Nr 439, obr. Zawiszów, położonej przy ul. B. Krzywoustego, dotyczący przywrócenia linii zabudowy z poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego Zawiszowa.

Wg ustaleń poprzedniego planu, który wszedł w życie w 2004 roku linia zabudowy była przysunięta do ul. B. Krzywoustego i w takiej linii został wybudowany budynek przy ul. B. Krzywoustego 29–31 w Świdnicy.

Natomiast linia zabudowy ustalona w obecnie obowiązującym planie z 2017 r., w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej Nr 439, uniemożliwia realizację bliźniaczego budynku na tej działce. Budynki mieszkalne wielorodzinne w tej części osiedla (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11.MW) miały być realizowane wg opracowanej, zgodnie z ustaleniami poprzedniego planu, koncepcji architektonicznej, która stanowiła podstawę do dokonania podziałów działki w celu ich sprzedaży.

Wniosek o zmianę planu złożony został w sprawie działki nr 439. Jednak ze względu na zaproponowaną w koncepcji zabudowę od strony ul. B. Krzywoustego, zmiana linii zabudowy dotyczyć będzie także dz. Nr 440. Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie przywrócenia linii zabudowy z poprzedniego planu, w celu możliwości zabudowy dz. Nr 439 budynkiem bliźniaczym jak budynek istniejący na dz. Nr 437, pozwoli Inwestorowi na realizację zabudowy zgodnie z ww. koncepcją zagospodarowania.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

Małgorzata Osiecka

Adriana Hojczak

radca prawny

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic B. Stęczyńskiego i B. Krzywoustego oraz ulic B. Krzywoustego i B. Śmiałego w Świdnicy



----- granica obszaru opracowania

wz. PREZYDENTA MIASTA

Krystian Werecki
Zastępca Prezydenta