

Projekt

przedłożony przez Burmistrza Miasta Świebodzice

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

z dnia 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ul. Solnej, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Solnej, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach.

§ 2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ANALIZY DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. SOLNEJ, OBRĘB PEŁCZNICA 2 W ŚWIEBODZICACH

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świebodzicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Solnej, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach, Burmistrz Miasta Świebodzice wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynik analiz zamieszczono poniżej.

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

Obszar proponowany do objęcia planem położony jest w rejonie ul. Solnej, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach. Wyżej wymieniony teren objęty jest obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w rejonie ulicy Solnej, obręb Pełcznica 2*, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą Nr XII/58/2011 dnia 21 czerwca 2011 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 172 z dnia 17 sierpnia 2011 r., poz. 2987). W obowiązującym planie przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 5MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

Omawiany teren jest niezagospodarowany i niezabudowany, zlokalizowany na działce nr 160/2, obr. Pełcznica 2 w Świebodzicach. Teren stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Firma Domar S.A., która jest użytkownikiem wieczystym omawianego terenu, zwróciła się z wnioskiem do Burmistrza Miasta Świebodzice o zmianę zapisów planu.

Wnioskodawca chce realizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zawierającą od dwóch do sześciu lokali mieszkalnych, z wysokością do 4 kondygnacji nadziemnych mieszkalnych.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice (przyjętą uchwałą nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 grudnia 2017 r.).

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren ten jest położony w obszarze oznaczonym symbolem D16.M (teren zabudowy mieszkaniowej), dla którego ustala się:

D16 - Ochrona terenów Natura 2000 PLH 020020 Przełomy Pełcznicy pod Książem. Ochrona Rezerwatu Przełomy Pełcznicy pod Książem. Ochrona Książańskiego Parku Krajobrazowego. Cały teren znajduje się w otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego. Utrzymanie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Utrzymanie istniejących terenów wód powierzchniowych śródlądowych, terenów lasów.

Ustalenia studium dopuszczają zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności.

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.

Do opracowania zmiany planu potrzebna jest mapa zasadnicza w skali 1:1000 oraz mapa ewidencyjna. Powyższe mapy znajdują się w zasobie państwowym Powiatowego Biura Geodezji i Katastru w Świdnicy.

4. Zakres prac planistycznych.

Ustalony zakres prac planistycznych nawiązuje do charakteru przedmiotu opracowania i będzie obejmował:

4.1 Prace wstępne związane z rozpoczęciem prac nad projektem planu:

- 1) przygotowanie dokumentów związanych z rozpoczęciem procedury planistycznej (zawiadomienia, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia),
- 2) analiza wniosków wraz z rozstrzygnięciem,

- 3) analiza stanu zagospodarowania terenu,
- 4) analiza własności
- 5) weryfikacja dokumentacji ekofizjograficznej.

4.2 Wykonanie projektu planu (tekst uchwały wraz z rysunkiem planu) zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie art. 15 ust. 2:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

4.3 Mogą nie mieć zastosowania ustalenia planu dotyczące ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

4.4 Przeprowadzenie procedury planistycznej:

- 1) rozpoczęcia prac planistycznych;
- 2) przeprowadzenie uzgodnień wewnętrznych;
- 3) wykonanie prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) wykonanie prognozy finansowej;
- 5) uzyskanie stosownych opinii i uzgodnień;

- 6) wyłożenie projektu mpzp do publicznego wglądu, w tym przeprowadzenie dyskusji publicznej;
- 7) rozpatrzenie uwag wraz z rozstrzygnięciem o ich uwzględnieniu w mpzp;
- 8) przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia.

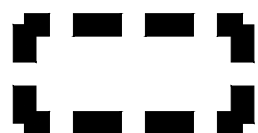
4.5 Prace dotyczące sprawdzenia zgodności zapisów uchwały mpzp i przeprowadzonej procedury planistycznej: przygotowanie dokumentacji planistycznej i przekazanie jej wraz z uchwałą do Wojewody Dolnośląskiego w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały uchwalającej plan.

4.6 Prace końcowe po publikacji planu:

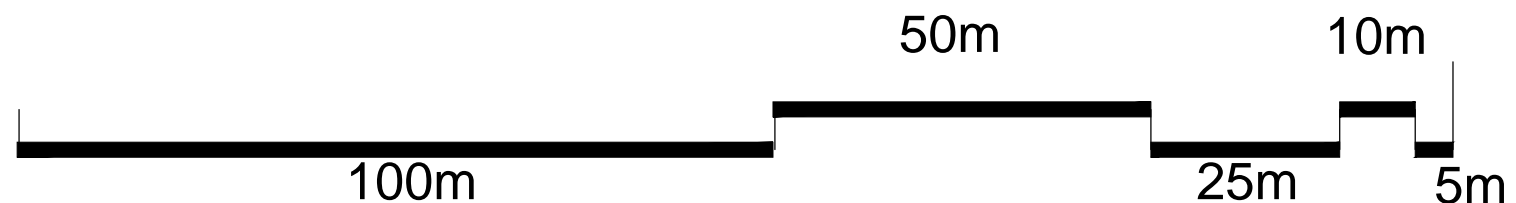
- 1) przygotowanie kompletu wtórników planu,
- 2) przekazanie do Starostwa Powiatowego 1 egz. planu,
- 3) przekazanie uchwalonego planu wraz z podsumowaniem, zgodnie z art. 55 ust. 4 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.



załącznik do uchwały nr.....z dnia.....
 Rady Miejskiej w Świebodzicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
 przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Solnej, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach



granica opracowania



skala 1:1000

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 2021 r.

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Świebodzicach podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Solnej, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały.

W obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w rejonie ulicy Solnej obręb Pełcznica 2*, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą Nr XII/58/2011 dnia 21 czerwca 2011 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 172 z dnia 17 sierpnia 2011 r. poz. 2987) przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 5MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

Omawiany teren jest niezagospodarowany i niezabudowany, zlokalizowany na działce nr 160/2, obr. Pełcznica 2 w Świebodzicach. Teren stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Użytkownik wieczysty omawianego terenu zwrócił się z wnioskiem do Burmistrza Miasta Świebodzice o zmianę zapisów planu, wykazując jego niespójność z przepisami prawa. Plan dopuszcza lokalizację małych domów mieszkalnych, zawierających od dwóch do sześciu mieszkań, co jest niezgodne z definicją zabudowy jednorodzinnej.

Wnioskodawca chce realizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zawierającą od dwóch do sześciu lokali mieszkalnych, z wysokością do 4 kondygnacji nadziemnych.

Na podstawie wyników analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz analizy zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice, uznaje się że możliwe jest przeprowadzenie zmiany ustaleń planu w granicach określonych na załączniku graficznym.

Planowane zagospodarowanie jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice zatwierdzonego uchwałą nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 grudnia 2017 r.