

**Projekt**

przedłożony przez  
Burmistrza Miasta Świebodzice.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), 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 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów 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 DLA TERENU POŁOŻONEGO W SĄSIEDZTWIE UL. WAŁBRZYSKIEJ I OTOCZENIU PAŁACU SEIDLÓW W ŚWIEBODZICACH

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świebodzicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach, Burmistrz Miasta 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 centrum miasta, w obrębie Śródmieście 3 w Świebodzicach, w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej, na działce nr 527/2. Wyżej wymieniony teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru wielofunkcyjnego ograniczonego ulicami: Wolności, Strzegomską, Wałbrzyską oraz obwodnicą Świebodzie, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach uchwałą nr XXXIII/279/04 z dnia 17 grudnia 2004 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 25 stycznia 2005 r. poz. 376).

Teren oznaczony jest w powyższym planie miejscowym symbolem B.7P/U - „*Teren istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Ustala się zachowanie ujętego w ewidencji zabytków nieruchomych budynku przy ul Mickiewicza 4 (ochronie podlega bryła budynku, forma zadaszenia, kompozycja poszczególnych elewacji, zachowana stylowa stolarka, układ wnętrza) oraz pozostałych budynków ujętych w ewidencji zabytków nieruchomych. Ochroną objęta jest zabudowa wraz z terenem posesji, na której zlokalizowane są budynki.*”

Funkcja P/U oznacza „*zabudowę produkcyjno-usługową obejmującą zabudowę produkcyjną, usługową, magazynowo-składową oraz obiekty pomocnicze. Dotyczy istniejącego - adaptowanego zagospodarowania oraz projektowanego*”.

Do Burmistrza Miasta Świebodzice został złożony wniosek o umożliwienie zmiany funkcji produkcyjno - usługowej na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Omawiany teren jest w stanie istniejącym zagospodarowany i zabudowany. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie daje możliwości wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w obręb działki nr 527/2, obr. Śródmieście 3.

Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, prowadzenie działalności produkcyjnej na ww. terenie byłoby kłopotliwe i uciążliwe dla mieszkańców sąsiednich działek, jak również wpływałoby niekorzystnie na sąsiedztwo pałacu Seidlów. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zmieni funkcję terenu z produkcyjno - usługowej na mieszkaniową wielorodzinną jest korzystne dla zachowania ładu przestrzennego w omawianym rejonie miasta.

## 1. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice (uchwała 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 strefie B:

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>B14.MWU</b><br>tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej<br>(4,80 ha + 15,15 ha) | MN istniejąca, U1, US, ZP, ZI, WS, parkingi, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej | 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,3 / 1,2<br>2) dla zabudowy usługowej 0,4 / 0,8 |
|---|---|---|

Planowana funkcja jest zgodna z ustaleniami studium.

### 3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.

Do opracowania zmiany planu potrzebna jest mapa zasadnicza w skali 1:1000, mapa ewidencyjna i dane przestrzenne GML. Pozyskane mapy winny być w układzie 2000 PL. Powyższe mapy i dane 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, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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 Przeprowadzenie procedury planistycznej:

- 1) rozpoczęcie 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;
- 9) przygotowanie załącznika do uchwały w zapisie GML.

4.4 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.

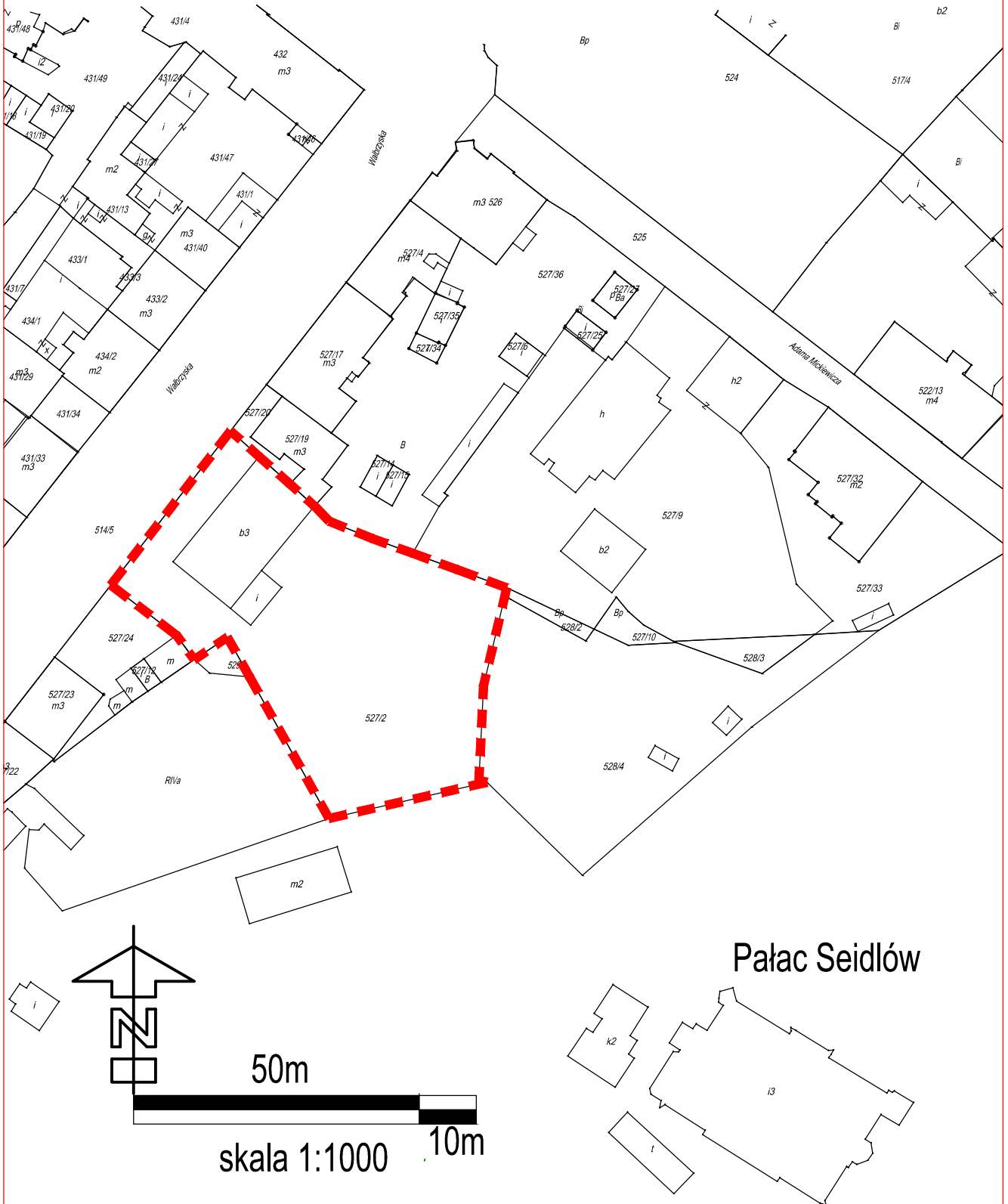
#### 4.5 Prace końcowe po publikacji planu miejscowego:

- 1) przygotowanie kompletu wtórników planu miejscowego;
- 2) przekazanie do Starostwa Powiatowego 1 egz. planu miejscowego,
- 3) przekazanie, odpowiednik jednostkom, 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 Nr 1 do uchwały Nr ..... z dnia .....  
Rady Miejskiej w Świebodzicach w sprawie przystąpienia  
do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie  
ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach



granica opracowania



Uzasadnienie do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia ..... 2022 r.

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Świebodzicach podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach.

Obszar proponowany do objęcia planem położony jest w centrum miasta, w obrębie Śródmieście 3 w Świebodzicach, w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej, na działce nr 527/2. Wyżej wymieniony teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru wielofunkcyjnego ograniczonego ulicami: Wolności, Strzegomską, Wałbrzyską oraz obwodnicą Świebodzic, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą Nr XXXVIII/279/04 dnia 17 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 25 stycznia 2005 r. poz. 376).

Teren oznaczony jest w powyższym planie miejscowym symbolem B.7P/U - „*Teren istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Ustala się zachowanie ujętego w ewidencji zabytków nieruchomości budynku przy ul. Mickiewicza 4 (ochronie podlega bryła budynku, forma zadaszenia, kompozycja poszczególnych elewacji, zachowana stylowa stolarka, układ wnętrz) oraz pozostałych budynków ujętych w ewidencji zabytków nieruchomości. Ochroną objęta jest zabudowa wraz z terenem posesji, na której zlokalizowane są budynki.*”

Funkcja P/U oznacza „*zabudowę produkcyjno-usługową obejmującą zabudowę produkcyjną, usługową, magazynowo-składową oraz obiekty pomocnicze. Dotyczy istniejącego - adaptowanego zagospodarowania oraz projektowanego*”.

Do Burmistrza Miasta Świebodzice został złożony wniosek o umożliwienie zmiany funkcji produkcyjno - usługowej na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Omawiany teren jest w stanie istniejącym zagospodarowany i zabudowany. Obowiązujący mpzp nie daje możliwości wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w obręb działki nr 527/2, obr. Śródmieście 3.

Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, prowadzenie działalności produkcyjnej na ww. terenie byłoby kłopotliwe i uciążliwe dla mieszkańców sąsiednich działek, jak również wpływałoby niekorzystnie na sąsiedztwo pałacu Seidlów. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zmieni funkcję terenu z produkcyjno - usługowej na mieszkaniową wielorodzinną jest korzystne dla zachowania ładu przestrzennego w omawianym rejonie miasta.

Planowane zagospodarowanie będzie 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.

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 za celowe przeprowadzenie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym.