

**UCHWAŁA NR XVII/115/2019  
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

z dnia 30 października 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu obejmującego część obszaru w sąsiedztwie ul. Mikulicza,  
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 2019 r. poz. 506 ze 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.)* uchwala się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obszaru w sąsiedztwie ul. Mikulicza, 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Zdzisław Pantal**

**ANALIZY DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU  
OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBSZARU W SĄSIEDZTWIE UL. MIKULICZA,  
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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Świebodzicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obszaru w sąsiedztwie ul. Mikulicza, obręb Pełcznica 2 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 rejonie ul. Mikulicza.

Właściciel działek nr 283/6, 283/8, 282/13, obr. Pełcznica 2 zwrócił się do Burmistrza Miasta Świebodzice z wnioskiem o przekształcenie terenu pod funkcje zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej, bazy, składy i funkcję zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

Wnioskowany teren objęty jest:

- 1) na działkach nr 282/13, 194 - obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego dzielnicę Pełcznica w Świebodzicach*, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą Nr XXXIII/283/04 z dnia 17 grudnia 2004 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 15 z dnia 25 stycznia 2005 r. poz. 380). W obowiązującym planie przedmiotowy teren oznaczony jest symbolami: A.43RU i KDW (dz. nr 194).
- 2) na działkach nr 283/6, 283/8 - obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu usług handlu, usług produkcyjnych nieuciążliwych i mieszkalnictwa przy ul. Mikulicza w Świebodzicach*, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą Nr 501/XXVI/III/97 z dnia 20 marca 1997 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wałbrzyskiego Nr 17 z dnia 31 maja 1997 r. poz. 66). W obowiązującym planie przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: UH/UP/MN.

Omawiany teren jest w części:

- działka nr 282/13 - niezagospodarowany i niezabudowany,
- działki nr: 283/6, 283/8 - zagospodarowany i zabudowany - zakład produkcyjny „Masterform”

Sp. z o.o. Teren stanowi własność prywatną.

Dodatkowo, opracowaniem został objęty teren sąsiedni, którego sztywne zapisy nie pozwalają na inne zagospodarowanie niż określone w planie miejscowym, tj. gospodarstwo ogrodnicze (symbol w planie A.43RU), ograniczając tym samym możliwość zabudowy tego obszaru. W celu uporządkowania całego kwartału w niniejszej uchwale ujęto też część terenu oznaczonego symbolem A.47MW. Powyższe tereny zawierają się w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego dzielnicę Pełcznica w Świebodzicach*, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą Nr XXXIII/283/04 dnia 17 grudnia 2004 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 15 z dnia 25 stycznia 2005 r. poz. 380).

**1. 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:

- 1) dla dz. nr 282/13 - w obszarze oznaczonym symbolem B17.MWU, dla którego ustala się:

**B17.MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem: MN istniejąca, U1, US, ZP, ZI, ZD, R, WS, parkingi, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) dla dz. nr 283/6, 283/8 - w obszarze oznaczonym symbolem B17.UP, dla którego ustala się:

**B17.UP** - tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy produkcyjnej i składowej, z dopuszczeniem: MW, ZI, ZD, ZP, WS, ogrodnictwo, parkingi, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **Wnioski:**

Zmieniając plan, teren działki nr 282/13 nie może mieć funkcji produkcyjnej i składowej. Natomiast teren działek nr 283/6, 283/8 nie może mieć nowej zabudowy mieszkaniowej.

3) dla symboli oznaczonych w planie miejscowym A.43RU, A.47MW - w obszarze oznaczonym symbolem B17.MWU, dla którego ustala się:

**B17.MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem: MN istniejąca, U1, US, ZP, ZI, ZD, R, WS, parkingi, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.**

Do opracowania 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) 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,

- 8) 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;
- 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) 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.

#### 4.4 Prace dotyczące sprawdzenia zgodności zapisów uchwały mpzp i przeprowadzonej procedury planistycznej:

- 1) 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:

- 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 nr 1 do uchwały nr ..... z dnia .....  
Rady Miejskiej w Świebodzicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obszaru w  
sąsiedztwie ul. Mikulicza, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach



 granica opracowania

skala 1:2000

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.*) Rada Miejska w Świebodzicach podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obszaru w sąsiedztwie ul. Mikulicza, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały. Przystąpienie do sporządzenia nowego planu wiąże się z koniecznością zmiany zapisów planistycznych dla przedmiotowego terenu.

Właściciel działek nr 283/6, 283/8, 282/13, obr. Pełcznica 2 zwrócił się do Burmistrza Miasta Świebodzice z wnioskiem o przekształcenie terenu pod funkcje zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej, bazy, składy i funkcję zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

Wnioskowany teren objęty jest:

- 1) na działkach nr 282/13, 194 - obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego dzielnicę Pełcznica w Świebodzicach*, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą Nr XXXIII/283/04 dnia 17 grudnia 2004 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 15 z dnia 25 stycznia 2005 r. poz. 380). W obowiązującym planie przedmiotowy teren oznaczony jest symbolami: A.43RU i KDW (dz. nr 194).
- 2) na działkach nr 283/6, 283/8 - obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu usług handlu, usług produkcyjnych nieuciążliwych i mieszkalnictwa przy ul. Mikulicza w Świebodzicach*, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą Nr 501/XXVI/III/97 z dnia 20 marca 1997 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wałbrzyskiego Nr 17 z dnia 31 maja 1997 r. poz. 66). W obowiązującym planie przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: UH/UP/MN.

Omawiany teren jest w części:

- działka nr 282/13 - niezagospodarowany i niezabudowany,
- działki nr: 283/6, 283/8 - zagospodarowany i zabudowany - zakład produkcyjny „Masterform” Sp. z o.o. Teren stanowi własność prywatną.

Dodatkowo, opracowaniem został objęty teren sąsiedni, którego sztywne zapisy nie pozwalają na inne zagospodarowanie niż określone w planie miejscowym, tj. gospodarstwo ogrodnicze (symbol w planie A.43RU), ograniczając tym samym możliwość zabudowy tego obszaru. W celu uporządkowania całego kwartału w niniejszej uchwale ujęto też część terenu oznaczonego symbolem A.47MW. Powyższe tereny zawierają się w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego dzielnicę Pełcznica w Świebodzicach*, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą Nr XXXIII/283/04 dnia 17 grudnia 2004 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 15 z dnia 25 stycznia 2005 r. poz. 380).

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 planu w granicach określonych na załączniku graficznym, z zastrzeżeniem, że:

- 1) teren działki nr 282/13 nie może mieć funkcji produkcyjnej i składowej,
- 2) teren działek nr 283/6, 283/8 nie może mieć wprowadzonej nowej zabudowy mieszkaniowej.

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.