

Uchwała nr .....  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia ..... roku

Wzrost x 23  
18. 06. 2014  
Pozna Gmina Gmina  
PROJEKT  
XLI / 8

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru „Świdnica - Zarzecze II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*Dz. U. z 2013r. poz. 594*), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.*), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (*Dz. U. Nr 130, poz. 871*) oraz w związku z uchwałą nr II/28/02 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 13 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy dla obszaru „Świdnica-Zarzecze II” oraz uchwałą nr VI/89/03 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie zmiany w/w uchwały, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy uchwalonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r., uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica-Zarzecze II” ograniczonego od wschodu ul. Przemysłową, od południa ul. Kopernika, od zachodu rzeką Bystrzycą, od północy ul. Szarych Szeregów, o powierzchni ok. 114 ha.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 3.** Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „drogi dostępu publicznego” – drogi oznaczone symbolem KD, KDW, jak również drogi wewnętrzne wyznaczone na podstawie ustaleń planu w granicach wydzielonej działki gruntu;
- 2) „działka w bezpośrednim sąsiedztwie” – działkę budowlaną, która posiada boczną granicę (przebiegającą od drogi w głąb terenu) wspólną z sąsiadem i ma zapewniony wjazd i dojazd z tej samej drogi, przy czym kryterium „tej samej drogi” jest ten sam numer ewidencyjny działki drogi lub ta sama nazwa ulicy;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć;
- 4) „plan” – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) „przeznaczenie terenu / przeznaczenie podstawowe terenu” – ustalony w planie sposób użytkowania terenu, który powinien przeważać na danym terenie i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 6) „segment zabudowy” – budynek / dom mieszkalny obsługiwany jednym pionem komunikacyjnym;
- 7) „sięgacz” – nieprzelotowy odcinek ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego jednostronnie zakończony placem manewrowym;
- 8) „szerokość elewacji frontowej” – szerokość budynku mierzona na głębokości 3 m od lica ściany najbardziej wysuniętej do drogi, z której zapewniona jest obsługa komunikacyjna działki;
- 9) „tektonika elewacji” – jedność, zwartość kompozycyjną elewacji (np. proporcje podziałów, osie kompozycyjne, elementy wystroju, materiały elewacyjne, w tym wątki ceglane, itp.);
- 10) „teren” – powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 11) „usługi użyteczności publicznej” – usługi administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, świadczenie usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz inne podobne;
- 12) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” – wartość stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnej, zdefiniowanej w przepisach odrębnych, do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%];
- 13) „wskaźnik zabudowy” – wartość stosunku powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%];

- 14) „zasada kontynuacji zabudowy” – powtórzenie następujących parametrów istniejącej zabudowy: wysokości z tolerancją do 10%, geometrii i pokrycia dachu oraz układu głównej kalenicy – przedmiotowa zasada nie obejmuje budynków krytych dachami o przesuniętej kalenicy.

**DZIAŁ I**  
**Ustalenia dla całego obszaru planu**

§ 4. Ustalenia działu I obowiązują o ile ustalenia szczegółowe działu II nie stanowią inaczej.

Rozdział 1

**Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 5.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem literowym w kolumnie 1. tabeli nr 1. Zasady dopuszczeń i zakazów określa kolumna 3. tabeli.

**Tabela nr 1 – przeznaczenie terenów**

przeznaczenie terenu		
symbol 1	nazwa przeznaczenia 2	dopuszczenia / zakazy 3
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego pod usługi,</li> <li>2. dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych związanych wyłącznie z funkcją mieszkaniową,</li> <li>3. zakazuje się lokalizacji funkcji związanych z obsługą środków komunikacji np. warsztatów samochodowych, itp.,</li> <li>4. zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t</li> </ol>
<b>MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. dopuszcza się realizację obu lub tylko jednego przeznaczenia na działce,</li> <li>2. nie obowiązują zakazy określone dla terenów MN</li> </ol>
<b>M</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną lub jedną z nich,</li> <li>2. dopuszczenia i zakazy dla zabudowy jednorodzinnej jak w ustaleniach dla terenów MN w kolumnie 3,</li> <li>3. dopuszczenia dla zabudowy wielorodzinnej jak w ustaleniach dla terenów MW w kolumnie 3</li> </ol>
<b>M/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. dopuszcza się realizację obu lub tylko jednego przeznaczenia na działce,</li> <li>2. dopuszcza się wyłącznie usługi użyteczności publicznej</li> </ol>
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	dopuszcza się przeznaczenie parterów / kondygnacji przyziemia pod usługi użyteczności publicznej
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem stacji paliw	dopuszcza się składy, magazyny
<b>US</b>	tereny sportu i rekreacji	-

1	2	3
<b>P/U</b>	tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów	dopuszcza się utrzymanie lokalizacji istniejących bocznic kolejowych
<b>ZP</b>	tereny zieleni urządzonej	1. zakazuje się zabudowy kubaturowej, 2. dopuszcza się lokalizowanie placów zabaw i obiektów małej architektury, 3. dopuszcza się realizację ciągu pieszego i rowerowego
<b>WS</b>	tereny wód powierzchniowych	dopuszcza się urządzenia wodne, dojazdy
<b>KS-g</b>	teren obsługi komunikacji - garaży	-
<b>KD</b>	tereny dróg publicznych klasy: Z – zbiorcza, L – lokalna, D - dojazdowa	dopuszcza się niekubaturowe objekty obsługi komunikacji publicznej
<b>KDW</b>	tereny dróg wewnętrznych	-
<b>IT</b>	tereny infrastruktury technicznej: istniejące stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, urządzenia i objekty ciepłownictwa	-

2. Ustala się, że lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, zieleni urządzonej, ciągów pieszych, miejsc parkingowych oraz dróg wewnętrznych w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a przeznaczonych pod zabudowę kubaturową jest zgodna z planem.

3. Dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów (budyneków / lokali użytkowych), jeżeli usytuowanie tej funkcji nastąpiło zgodnie z prawem.

4. Ustala się, że na całym obszarze planu możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej sieci uzbrojenia terenu.

5. Nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 6.1. Ustala się wskaźniki zagospodarowania działki zgodnie z tabelą nr 2.

**Tabela nr 2 – wskaźniki zagospodarowania działki**

lp.	przeznaczenie terenu	maksymalny wskaźnik zabudowy (%)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	2	3		4
1.	<b>MN</b> - dla działek o powierzchni do 350 m <sup>2</sup>	<b>55</b>	<b>1,8</b>	<b>25</b>
	<b>MN</b> - dla działek o powierzchni powyżej 350 do 500 m <sup>2</sup>	<b>45</b>	<b>1,3</b>	<b>30</b>
	<b>MN</b> - dla działek o powierzchni powyżej 500 do 700 m <sup>2</sup>	<b>35</b>	<b>1,0</b>	<b>55</b>
	<b>MN</b> - dla działek o powierzchni powyżej 700 m <sup>2</sup>	<b>25</b>	<b>0,8</b>	<b>65</b>
2.	<b>MN/U</b>	<b>55</b>	<b>2,5</b>	<b>20</b>
3.	<b>M</b>	<b>55</b>	<b>2,5</b>	<b>20</b>
4.	<b>M/U</b>	<b>55</b>	<b>2,5</b>	<b>20</b>
5.	<b>MW</b>	<b>55</b>	<b>2,5</b>	<b>20</b>
6.	<b>U</b>	<b>65</b>	<b>2,5</b>	<b>15</b>
7.	<b>US</b>	<b>5</b>	<b>0,1</b>	<b>20</b>
8.	<b>P/U</b>	<b>75</b>	<b>2,0</b>	<b>5</b>
9.	<b>KS-g</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
10.	<b>IT</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

2. Dopuszcza się przekroczenie wskaźników ustalonych w powyższej tabeli wyłącznie w przypadku odtworzenia wyburzonego obiektu kubaturowego, dla którego przed wyburzeniem obliczono wyższy wskaźnik zabudowy.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady realizacji zabudowy wzdłuż dróg dostępu publicznego:
  - a) jeżeli zostały wyznaczone linie zabudowy – zgodnie z definicją określoną w § 3 punkt 3,
  - b) jeżeli została wyznaczona linia zabudowy, a istniejący obiekt znajduje się w całości lub w części poza nią tzn. między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, budynek po jego rozbiórce nie może być odtworzony, nie można też zrealizować w tym miejscu żadnego innego obiektu kubaturowego,
  - c) w przypadku lokalizowania budynków na łukach dróg lub wokół placów, a ustalenia szczegółowe określają układ równoległy lub prostopadły, dopuszcza się tolerancję do 30° odchylenia układu równoległego lub prostopadłego,
  - d) minimalna odległość zabudowy od granicy działki dróg wewnętrznych wyznaczonych na podstawie ustaleń planu: 5 m;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy ustalona dla poszczególnych terenów dotyczy zabudowy kubaturowej,
  - b) zabudowa w drugiej linii zabudowy powinna swoim układem nawiązywać do usytuowania budynku położonego we frontowej części działki lub do granic działki,
  - c) dopuszcza się stosowanie lukarn, okien dachowych bez limitowania nachylenia połaci dachów w budynkach położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej,
  - d) zakazuje się stosowania płyt elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych imitujących deskowanie ściany,
  - e) minimalna szerokość elewacji frontowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - dla budynku wolnostojącego – 9 m,
    - dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 7 m,
    - dla budynku w zabudowie szeregowej – 6 m;
- 3) zasady lokalizacji zabudowy w odniesieniu do granicy z działką w bezpośrednim sąsiedztwie:
  - a) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy jeżeli na działce w bezpośrednim sąsiedztwie, bezpośrednio przy granicy istnieje budynek o tym samym przeznaczeniu – istniejący budynek stanowi kryteria nowej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu i pokrycia dachu,
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy w układzie zabudowy szeregowej:
    - na terenach wskazanych ustaleniami planu, pod warunkiem spełnienia zasady zabudowy szeregowej określonej w pkt 4 niniejszego paragrafu,
    - jako kontynuację / uzupełnienie istniejącej zabudowy szeregowej – kryteria dla nowej zabudowy, w odniesieniu do: tektoniki elewacji, wysokości zabudowy, geometrii i pokrycia dachu, wyznacza istniejąca zabudowa,
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy w układzie zabudowy bliźniaczej:
    - na terenach gdzie dopuszczono tę formę zabudowy – wymaga się spełnienia zasady zabudowy bliźniaczej określonej w pkt 5 niniejszego paragrafu,
    - jeżeli na działce w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje budynek o funkcji podstawowej terenu, wybudowany przy wspólnej granicy działek – kryteria dla nowej zabudowy w zakresie: elewacji, wysokości zabudowy, geometrii i pokrycia dachu wyznacza istniejący budynek,
  - d) dopuszcza się zabudowę o przeznaczeniu innym niż podstawowe (garaże, budynki gospodarcze) bezpośrednio przy granicy, jeżeli działka w bezpośrednim sąsiedztwie ma takie same przeznaczenie w planie – budynki winny być usytuowane minimalnie 20 m od linii rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, o wysokości do 3,5 m i dachu płaskim;
- 4) zasady kształtowania zabudowy szeregowej:
  - a) wysokość budynków: jednakowa dla minimum 3 budynków w szeregu,
  - b) układ głównej kalenicy: prostopadły do wspólnej granicy działki,
  - c) nachylenie głównych połaci dachowych: jednakowe,
  - d) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym lub inny materiał podobny w kolorze i jednolity dla całego szeregu,
  - e) warunki określone w literach b, c, d nie obowiązują dla dachu płaskiego,
  - f) elewacje w kolorach pastelowych z wyłączeniem pochodnych kolorów: niebieskiego, czerwieni, fioletu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy bliźniaczej:
  - a) wysokość budynków: jednakowa,
  - b) układ głównej kalenicy: prostopadły do wspólnej granicy działki,
  - c) nachylenie głównych połaci dachowych: jednakowe,
  - d) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym lub inny materiał podobny w kolorze i jednolity dla obu budynków,
  - e) warunki określone w literach b, c, d nie obowiązują dla dachu płaskiego,
  - f) elewacje w kolorach pastelowych z wyłączeniem kolorów: niebieskiego, czerwieni, fioleto;
- 6) zasady rozbudowy:
  - a) dla budynku z dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 20% jednak nie większym niż 40°,
  - b) dla budynku z dachem płaskim: rozbudowa winna być kryta dachem płaskim,
  - c) dla budynku z dachem mansardowym: rozbudowa winna być kryta dachem mansardowym lub stromym, dwu lub wielospadowym,
  - d) bez względu na geometrię dachu dopuszcza się rozbudowę zwieńczoną tarasem użytkowym kondygnacji powyżej rozbudowy,
  - e) w przypadku realizacji rozbudowy wzdłuż granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy w granicach 20÷45°,
  - f) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku nawet gdy przekracza ona wielkości wskazane w ustaleniach działu II,
  - g) elewacje (proporcje podziałów, materiały wykończeniowe, stolarka okienna i drzwiowa, kolorystyka) winny nawiązywać do elewacji istniejącego budynku; dopuszcza się odstępianie od tego warunku jeżeli zmiana elewacji następuje na całym obiekcie, łącznie z istniejącym;
- 7) zasady nadbudowy:
  - a) dopuszczalna wysokość: zgodna z ustaleniami działu II,
  - b) geometria dachu: zgodna z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 8) zasady budowy ogrodzeń:
  - a) wysokość od strony przestrzeni publicznych (wyznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, KD, KDW) – do 1,60 m, w tym pełne do wysokości 0,60 m, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających przedmiotowego kryterium,
  - b) zakazuje się budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - c) realizacja ogrodzeń w strefach ochrony konserwatorskiej podlega ustaleniom zawartym w rozdziale 3;
- 9) zasady budowy wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych związanych z budynkiem mieszkalnym:
  - a) dopuszcza się wolnostojące obiekty garażowe i gospodarcze wyłącznie na działkach, których zaplecze nie graniczy bezpośrednio z drogą dostępu publicznego,
  - b) wysokość: do 6 m dla obiektów z dachami stromymi, do 3,5 m dla obiektów o dachach płaskich,
  - c) geometria dachu:
    - spadki połaci dachowych: jak w budynku o funkcji podstawowej z tolerancją do 20% w granicach 25÷45°,
    - dopuszcza się dach płaski, gdy budynek o funkcji podstawowej kryty jest dachem płaskim,
    - dopuszcza się dach płaski, gdy budynek o funkcji podstawowej kryty jest dachem stromym tylko wtedy, gdy projektowany obiekt położony będzie za budynkiem o funkcji podstawowej i minimum 20 m od granicy dróg dostępu publicznego;
- 10) zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej:
  - a) w formie swobodnie komponowanych układów zieleni oraz układów regularnych (szpalerów) od strony dróg publicznych,
  - b) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN/U, M, M/U, MW i 4.U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 2) na terenach oznaczonych symbolami MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) do celów grzewczych należy planować stosowanie paliw ekologicznych;
- 4) standardy ochrony środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne i niebezpiecznymi należy prowadzić zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3

## **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 9.** Ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, wskazanego w § 13 ust. 1 pkt 1 podlega przepisom ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 10.** Ustala się zasady ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków wskazanych w § 13 ust. 1 pkt 2 w tabeli nr 3, odpowiednio:

- 1) ochrona zabytkowego budynku polega na zachowaniu historycznej formy: jego bryły, geometrii i rodzaju pokrycia dachu, tektoniki elewacji, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych i drzwiowych, istniejących dekoracji powiązanych z otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki), gzymsów, kolorystyki, itp. lub odtworzeniu go w historycznej formie;
- 2) ochrona obiektu zabytkowego niebędącego budynkiem polega na zachowaniu obiektu lub odtworzeniu go w historycznej formie.

**§ 11.1.** Na obszarze planu wyznacza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obejmującą teren oznaczony symbolem 4.ZP, w której ustala się zakaz zabudowy, ochronę zabytku zgodnie z § 9.

2. Na obszarze planu wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą tereny położone w rejonie ul. Kliczkowskiej 26c-28, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której:

- 1) ustala się ochronę układu zabudowy historycznie ukształtowanych wnętrz;
- 2) ustala się, że takie parametry i cechy budynku jak: wysokość, tektonika elewacji widocznych od strony ulic, proporcje wysokości ściany frontowej do dachu, geometria i pokrycie dachu podlegają ochronie – oznacza to, że dopuszcza się, w trakcie wykonywania remontów, wymianę elementów lub materiałów na odpowiadające im współczesne odpowiedniki, które zachowują dotychczasowy charakter zabudowy z zastrzeżeniem, że odpowiednikiem dachówki ceramicznej może być wyłącznie dachówka ceramiczna „czerwona”, nieszkliwiona;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków do współczesnych potrzeb i standardów przy założeniu harmonijnego współlistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 4) dopuszcza się wykonanie docieplenia budynków pod następującymi warunkami:
  - a) zachowania lub odtworzenia wszystkich historycznych elementów wystroju zewnętrznego elewacji (gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, ornamenty, itp.),
  - b) kolorystyka elewacji winna być przyjęta jednolicie dla całego budynku;
- 5) nakazuje się zachowanie bramy wjazdowej (słupki ceglane, wrota z kutej stali).

3. Na obszarze planu wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą tereny położone w rejonie ul. Wrocławskiej 78-80, oznaczone na rysunku planu symbolem 3.M, w obrębie której:

- 1) ustala się ochronę układu zabudowy;
- 2) ustala się ochronę frontowego ogrodzenia polegającą na zachowaniu go lub odtworzeniu w historycznej formie;
- 3) ochronie podlega forma architektoniczna budynków (bryła, proporcje podziałów, materiały wykończeniowe, geometria dachów, pokrycie dachu);
- 4) dopuszcza się wykonanie docieplenia budynków pod następującymi warunkami:
  - a) zachowania lub odtworzenia wszystkich elementów wystroju zewnętrznego elewacji (gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, ornamenty, itp.),
  - b) kolorystyka elewacji winna być przyjęta dla całego budynku.

4. Na obszarze planu wyznacza się budynki chronionego układu zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się nakaz zachowania gabarytów obiektu z tolerancją do 10%, geometrii dachu i tektoniki elewacji; kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych.

## Rozdział 4

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 12.** Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznej zalicza się następujące tereny oznaczone symbolami: KD, KDW, ZP, US;
- 2) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 3) usytuowanie sztyldów winno spełniać następujące warunki:
  - a) dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu posesji w pasie 1,50 m od wejścia / wjazdu na posesję z wykluczeniem ogrodzeń w strefach ochrony konserwatorskiej,
  - b) umieszczone na elewacji budynku:
    - nie mogą deformować bryły ani zakłócać fasady,
    - wyłącznie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną,
    - w przypadku umieszczenia więcej niż jednego, winny mieć te same wymiary i być zlokalizowane w kolumnie lub szeregu;
- 4) usytuowanie reklam winno spełniać następujące warunki:
  - a) zakazuje się umieszczania na ogrodzeniu posesji,
  - b) nie może naruszać widoczności na drogach publicznych, ani przesłaniać lub stanowić bezpośredniego tła dla znaków drogowych,
  - c) ustala się moduł projektowy reklamy 30 x 60 cm,
  - d) umieszczone na elewacji budynku:
    - do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej: umieszczone w układzie pionowym lub poziomym,
    - powyżej pierwszej kondygnacji: w układzie pionowym, o wysokości minimum jednej kondygnacji budynku i szerokości do 1,80 m zajmując maksymalnie 20% powierzchni elewacji;
  - e) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących reklam o wysokości do 4,80 m i powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 9m<sup>2</sup> w minimalnej odległości:
    - 2,00 m od linii rozgraniczających drogi publicznej,
    - 20,00 m od skrzyżowań dróg.

## Rozdział 5

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

**§ 13.1.** Na rysunku planu ujawniono obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków - stanowisko archeologiczne „gródek stożkowy” przy ulicy Kliczkowskiej (działka w ewidencji gruntów nr 30) – na podstawie decyzji z dnia 4 września 2000r. wpisano do rejestru zabytków pod numerem 9/Arch/2000;
- 2) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków ujęte w tabeli nr 3:

**Tabela nr 3 – obiekty i tereny wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków**

l.p.	obiekt / zespół obiektów	rodzaj obiektu <i>(stan na 2013)</i>	adres	nr działki <i>(stan na 2013)</i>	datowanie
1	2	3	4	5	6
1	dom mieszkalny	dom mieszkalno-gospodarczy	Kliczkowska 26c	11/12	2 poł. XIX w.
2	dom mieszkalny	dom mieszkalno-gospodarczy	Kliczkowska 28	11/16	k. XIX w.
3	brama	brama w zespole	Kliczkowska 28	11/52	k. XIX w.
4	budynek dyrekcji	budynek wyższej uczelni	Kliczkowska 34	29/5	1924-28r.
5	budynek produkcyjno-socjalny	budynek przemysłowy	Kliczkowska 43	2/29	ok. 1910r.
6	budynek narzędziowni i szlifierni	budynek przemysłowy	Kliczkowska 51	2/36	1903-12r.
7	budynek warsztatów mechanicznych, dawnej kotłarni	budynek przemysłowy	Kliczkowska 51	2/31	1903r.
8	budynek d. obróbki	budynek przemysłowy	Kliczkowska 51	2/31	1903r.

	ciężkiej				
9	budynek d. kotłowni	budynek przemysłowy	Kliczkowska 41	2/66	1868r.
10	budynek d. obróbki wirowej	budynek przemysłowy	Kliczkowska 49	2/118	ok. 1920r.
11	budynek odlewni	budynek przemysłowy	Kliczkowska 53	2/90	ok. 1920r
12	komin fabryczny	obiekt przemysłowy	Kliczkowska 41	2/66	1868 r.
13	kładka dla pieszych	kładka dla pieszych	Kliczkowska	30	1 ćw.XIX w.
14	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kliczkowska 62	53	1927 r.
15	most	most nad rzeką Bystrzycą			1902 r.
16	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska 78	58	1 ćw. XIX w.
17	d. młyn, magazyn zbożowy	budynek mieszkalny	Wrocławska 80	35/2	XVII, poł. XIXw., 1924-28r.
18	budynek gospodarczy	budynek mieszkalny	Wrocławska 80	35/2	ok. poł. XIX w.
19	budynek mieszkalny	budynek mieszkalny	Wrocławska 80	35/2	ok. poł. XIX w.
20	ogrodzenie z bramą	ogrodzenie z bramą	Wrocławska 80	35/1 35/2	1924-28r.

3) zasady ochrony stanowisk archeologicznych i badań archeologicznych przy zabytku znajdującym się w rejestrze zabytków lub w ewidencji zabytków, oraz w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na rysunku planu ujawniono obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

1) uchwałą nr XVI/152/95 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 lipca 1995 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody ożywionej - klon pospolity (ul. Wrocławska, bulwar nad rzeką Bystrzycą).

3. Na rysunku planu ujawniono obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów prawa wodnego:

1) oznaczono granicę 50 m strefy ochronnej od stopy wału przeciwpowodziowego, w której zagospodarowanie terenu i działalność inwestycyjna podlega ograniczeniom;

2) oznaczono na podstawie Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy, sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których stosuje się zakazy i nakazy zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego,

b) obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą i kulturową, dla których należy podjąć działania inżyniersko-budowlane zabezpieczające przed niebezpieczeństwem powodzi,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wskazane przez gminę do ochrony przed zalaniem.

## Rozdział 6

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 14.** 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż:

a) 16 m - pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U, M, M/U, MW,

b) 12 m - pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U, M, M/U, MW,

c) 6 m - pod zabudowę mieszkaniową szeregową dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U, M, M/U, MW,

d) 5 m - pod zabudowę usługową dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, M/U,

e) 10m - pod zabudowę usługową dla terenów oznaczonych symbolami: U, P/U,

f) 25m - pod zabudowę produkcyjną dla terenów oznaczonych symbolami: P/U;

2) minimalna powierzchnia działek:

a) 600 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na terenie oznaczonym symbolem MN, MN/U, M, M/U, MW,

b) 450 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenie oznaczonym symbolem MN, MN/U, M, M/U, MW,



- c) 250 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenie oznaczonym symbolem MN, MN/U, M, M/U, MW,
  - d) 200 m<sup>2</sup> - dla zabudowy usługowej na terenach oznaczony symbolami: MN/U, M/U, U,
  - e) 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy na terenach oznaczony symbolami: P/U;
2. Kąt położenia granic względem pasa drogowego od 40° do 130°.
  3. Wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z odpowiednimi przepisami rozdziału 9.
  4. Nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

## Rozdział 7

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 15.** 1 Ustala się ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) terenów w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) terenów w granicach obszaru wymagającego ochrony przed zalaniem.
2. Rodzaj i zakres ograniczeń, w tym zakaz zabudowy dla ww. obszarów wynika z przepisów odrębnych.

**§ 16.** Na terenach określonych w § 13 ust. 3 pkt 2 lit. b i c dopuszcza się nową zabudowę po zrealizowaniu budowli przeciwpowodziowych likwidujących zagrożenie powodzią. Realizacja budowli przeciwpowodziowej w formie wału przeciwpowodziowego powoduje ograniczenia wskazane w § 13 ust. 3 pkt 1.

## Rozdział 8

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 17.1.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie projektowanych sieci w sposób, który nie ograniczy wykorzystania terenu w sposób określony w planie;
- 2) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej:
  - a) ustala się rozbudowę sieci wodociągowych;
- 3) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej odprowadzenia i oczyszczania ścieków (bytowych, komunalnych i przemysłowych):
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) ustala się konieczność podczyszczenia ścieków wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały ustalonym normom jakościowym;
- 4) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej w celu odwodnienia dróg i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych i dachów,
  - b) wody opadowe z obszaru objętego opracowaniem należy odprowadzić do sieci deszczowej, których odbiornikiem jest rzeka Bystrzyca, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych na terenie działek w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;
- 5) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej gazowej:
  - a) ustala się rozbudowę sieci gazowej;
- 6) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetyki:
  - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych do mocy 100kW, np. panele lub ogniwa fotowoltaiczne,
  - d) wymaga się prowadzenia przebudowywanych i nowych linii średniego i niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu,
  - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej:
  - a) utrzymanie stanu istniejącego i możliwość rozbudowy systemu telekomunikacyjnego,

- b) możliwość lokalizacji nowych stacji i urządzeń nadawczych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych w miejscach nieeksploatowanych,
  - c) realizowane jako sieci kablowe należy prowadzić pod powierzchnią terenu,
  - d) realizowane jako instalacje radiokomunikacyjne wraz z konstrukcją wsporczą nie mogą przekroczyć wysokości ustalonej dla poszczególnych terenów;
- 8) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej gospodarki cieplnej:
- a) gospodarka cieplna powinna być oparta na paliwie gazowym, ropopochodnym albo wykorzystującym energię ciepłą z systemu ciepłowniczego, elektryczną lub słoneczną,
  - b) podstawowe zasilanie z miejskiej sieci ciepłowniczej (ciepło systemowe) z dopuszczeniem lokalizacji lokalnych i indywidualnych kotłowni oraz możliwością budowy sieci cieplnej,
  - c) dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel) wyłącznie z paleniskiem ekologicznym, np.: retortowym,
  - d) zakazuje się lokalizowania zbiorników nadziemnych na gaz lub na inne paliwa w pasie terenu położonym między liniami rozgraniczającymi ulic a ścianą budynku.
2. W zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę ustala się montaż instalacji hydrantowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu niekolidujących z zainwestowaniem określonym w niniejszym planie.
4. Nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic jako podziemne. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic jedynie wzdłuż granic działek lub / i wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny.

## Rozdział 9

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 18.** 1. Główny układ dróg publicznych obsługujących obszar planu tworzą: drogi zbiorcze 1.KD-Z i 2.KD-Z, drogi lokalne 1÷5.KD-L, drogi dojazdowe 1÷10.KD-D.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wjazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemów komunikacji:

- a) przebieg linii rozgraniczających dróg publicznych określa rysunek planu,
- b) **KD-Z** - droga publiczna klasy „zbiorcza”,
- c) **KD-L** - droga publiczna klasy „lokalna”,
- d) **KD-D** - droga publiczna klasy „dojazdowa”,
- e) **KDW** - droga wewnętrzna realizowana jako ulica lub ciąg pieszo-jezdny,
- f) wyznaczenie ścieżki rowerowej w ciągu dróg klasy „zbiorcza” wymaga separacji od jezdni pasem zieleni;

4. W przekroju poszczególnych dróg ustala się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) jezdnia;
- 2) chodnik, co najmniej po jednej stronie.

5. W przekroju poszczególnych dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) ścieżki rowerowe;
- 2) zatoki postojowe;
- 3) parkingi;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Minimalna szerokość nowych dróg lokalnych w granicach linii rozgraniczających – 15 m.

7. Minimalna szerokość nowych dróg dojazdowych w granicach linii rozgraniczających – 12 m.

**§19.** 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą wyznaczone w planie drogi wewnętrzne 1÷6.KDW oraz drogi wewnętrzne dopuszczone do realizacji w poszczególnych terenach.

2. Minimalna szerokość nowych dróg wewnętrznych w granicach wydzielonej działki:

- a) na terenach o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych obsługujących więcej niż jedną działkę: 8 m,
- b) na terenach o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych realizowanych jako sięgacz: 10 m,

c) na terenach o funkcjach usługowych i produkcyjnych: minimum 12 m.

3. Wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

**§ 20.** Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

- 1) wymaga się zachowania minimalnych ilości miejsc parkingowych na działce - wykaz funkcji obiektów na działkach, ilości miejsc parkingowych i jednostek odniesienia zawiera tabela nr 4;

**Tabela nr 4 – miejsca parkingowe**

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
1	2	3
budynki mieszkalne (mieszkania)	1-2	1 mieszkanie
biura	1	30 - 40 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe itp.)	1	20 - 30 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
sklepy	1 (ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep)	20 - 40 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
kościół	1	10 - 40 miejsc siedzących
boiska sportowe	1 + 1	50 m <sup>2</sup> pow. sportowej + 10 -15 miejsc siedzących na widowni
hale gier i zabaw hale sportowe	1 + 1	50 m <sup>2</sup> powierzchni + 10 -15 miejsc siedzących na widowni
baseny kąpielowe zamknięte	1 + 1	5 - 10 szafek na odzież + 10 - 15 miejsc siedzących na widowni
korty tenisowe	3 - 4 + 1	1 kort + 10 - 15 miejsc siedzących na widowni
kąpielnie	1	1 tor + 10 - 15 miejsc siedzących na widowni
restauracje	1	4 - 8 m <sup>2</sup> pow. dla gości
hotele, pensjonaty	1	2 - 4 łóżek
domy opieki	1 (minimum 3 miejsca)	10 - 15 łóżek
przedszkola, żłobki	1 (minimum 2 miejsca)	10 - 20 dzieci
plac wystawowy i plac handlowy	1	80 - 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub na 1 osobę zatrudnioną
warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw	4	1 stanowisko napraw
myjnie samochodowe	3	1 stanowisko do mycia
przemysłowa, magazynowa	1	50m <sup>2</sup> pow. użytkowej albo na 2 osoby zatrudnione
pozostałe budynki usługowe	1	50m <sup>2</sup> pow. użytkowej usług

- 2) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych poza działką jeżeli zagospodarowanie działki wynikające z usytuowania istniejącej zabudowy nie pozwala na wykonanie parkingów – wymagany inny sposób zabezpieczenia miejsc postojowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) wymogi określone w tabeli nr 4. nie dotyczą funkcjonujących obiektów;
- 4) realizacja miejsc parkingowych w obszarze planu w formie powierzchniowych, jednopiętrowych parkingów lub wbudowanych garaży w budynki mieszkaniowe i usługowe;
- 5) dopuszcza się budowę samodzielnych, nadziemnych, wielopiętrowych parkingów na terenach oznaczonych symbolami P/U;
- 6) dopuszcza się realizację podziemnych wolnostojących garaży i parkingów.

DZIAŁ II  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych planem**

**§ 21.1.** Ustalenia niniejszego działu dotyczą budowy nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym, przy czym obiekty garażowe i gospodarcze niezwiązane z zabudową mieszkaniową należy traktować jak obiekty przeznaczenia podstawowego terenu.

2. Zasady rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych związanych z zabudową mieszkaniową określają odpowiednie przepisy § 7, o ile przepisy niniejszego działu nie stanowią inaczej.

**§ 22.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem:

1) **1.MN:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 5 § 13 ust.3,
  - b) dopuszcza się zabudowę zagrodową realizowaną w gospodarstwie ogrodniczym,
  - c) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
  - d) wysokość zabudowy: do 11 m,
  - e) układ głównej kalenicy: równoległy do ulicy; dopuszcza się prostopadły, gdy budynek położony na sąsiedniej działce ma układ prostopadły,
  - f) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych  $30^{\circ} \div 36^{\circ}$ ,
  - g) dopuszcza się odtworzenie geometrii dachu nie spełniającej kryteriów określonych w lit. f,
  - h) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
  - i) gabaryty pojedynczego lub budynków w zabudowie bliźniaczej wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 24 m,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

2) **2.MN:**

- a) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
  - b) wysokość zabudowy: 7,5 ÷ 11 m,
  - c) układ głównej kalenicy: równoległy do ulicy,
  - d) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych  $30^{\circ} \div 36^{\circ}$ ,
  - e) minimalna szerokość elewacji frontowej: 12m,
  - f) gabaryty pojedynczego lub bliźniaczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 28 m,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

3) **3.MN:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 5 § 13 ust.3,
  - b) wysokość zabudowy: do 14 m,
  - c) układ głównej kalenicy: prostopadły do ulicy,
  - d) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych  $40^{\circ} \div 50^{\circ}$ ,
  - e) gabaryty pojedynczego wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 11 m,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

4) **1.MN/U:**

- a) dopuszcza się zabudowę zagrodową realizowaną w gospodarstwie ogrodniczym,
  - b) wysokość zabudowy: do 12 m,
  - c) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do ulicy; dopuszcza się dach płaski w obiektach do 6 m wysokości,
  - d) geometria dachu: stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych  $30^{\circ} \div 36^{\circ}$ ,
  - e) dopuszcza się odtworzenie geometrii dachu nie spełniającej kryteriów określonych w lit. d,
  - f) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

5) **2.MN/U:**

- a) wysokość zabudowy: do 15 m, do IV kondygnacji nadziemnych,
- b) geometria dachu: dach o nachyleniu połaci do  $10^{\circ}$ ,
- c) dopuszcza się odtworzenie geometrii dachu nie spełniającej kryteriów określonych w lit. b,

d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

6) **1.M:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub szeregowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowana jako budynki minimum dwusegmentowe,
  - c) wysokość zabudowy: do 14 m, II÷IV kondygnacje nadziemne,
  - d) układ głównej kalenicy: równoległy do ulicy, dopuszcza się dla zabudowy wielorodzinnej tolerancję do 20% odchylenia układu równoległego lub prostopadłego,
  - e) geometria dachu: dach stromy, symetryczny,
  - f) nachylenie głównych połaci dachowych:  $30^{\circ} \div 36^{\circ}$ , przy czym w jednym ciągu zabudowy należy ustalić to samo nachylenie,
  - g) dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej szeregowej i wielorodzinnej w jednym ciągu zabudowy,
  - h) obiekty garażowe lub gospodarcze należy lokalizować w kondygnacji podziemnej lub przyziemia budynku mieszkalnego,
  - i) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

7) **2.M:**

- a) dopuszcza się wolnostojącą zabudowę usługową i zieleni urządzonej na wydzielonych działkach,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako szeregowa,
  - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowana jako budynki minimum dwusegmentowe,
  - d) ustala się zasadę podziału funkcjonalnego terenu:
    - zabudowa mieszkaniowa: minimum 60% powierzchni terenu,
    - zabudowa usługowa (związana z zaspokajaniem podstawowych potrzeb ludności z wyłączeniem usług transportowych i warsztatów samochodowych): max. 20 % powierzchni terenu,
    - zieleni urządzonej: minimum 15% powierzchni terenu,
  - e) zasada zagospodarowania działki pod zabudowę mieszkaniową:
    - maksymalny wskaźnik zabudowy [%]: 65,
    - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30;
  - f) zasada zagospodarowania działki pod zabudowę usługową:
    - maksymalny wskaźnik zabudowy [%]: 70,
    - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10;
  - g) wysokość zabudowy mieszkaniowej: do 15 m, II÷IV kondygnacje nadziemne,
  - h) układ głównej kalenicy: równoległy do ulicy wewnętrznej wyznaczonej na podstawie ustaleń planu,
  - i) geometria dachu: dach stromy, symetryczny,
  - j) nachylenie głównych połaci dachowych:  $40^{\circ}$ ; dopuszcza się tolerancję do 10%, przy czym w jednym ciągu zabudowy należy ustalić to samo nachylenie,
  - k) dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej szeregowej i wielorodzinnej w jednym ciągu zabudowy,
  - l) minimalna odległość zabudowy od dróg wewnętrznych wyznaczonych na podstawie planu: 5 m,
  - m) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
  - n) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

8) **3.M:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 3 i 5,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej,
- c) maksymalny wskaźnik zabudowy [%]: 20,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 45,
- e) wysokość zabudowy: nie przekraczająca wysokości najwyższego istniejącego budynku na terenie 3.M,

pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

9) **4.M:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 3 i 5,
- b) ustala się zachowanie istniejącego budynku bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
- c) maksymalny wskaźnik zabudowy [%]:25,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20,
- e) wysokość zabudowy: nie przekraczająca wysokości najwyższego istniejącego budynku na terenie 4.M,
- f) układ głównej kalenicy: równoległy do ulicy,
- g) geometria dachu: dach stromy, symetryczny,
- h) nachylenie głównych połaci dachowych: jak w istniejącym budynku,
- i) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

10) **1.M/U:**

- a) dopuszcza się zabudowę zagrodową realizowaną w gospodarstwie ogrodniczym,
- b) wysokość zabudowy: do 12 m,
- c) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
- d) geometria dachu: dach stromy, symetryczny,
- e) nachylenie głównych połaci dachowych:  $30^{\circ} \div 40^{\circ}$ ,
- f) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

11) **2.M/U:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 3, 5 i 7,
- b) wysokość zabudowy: do 14 m, do IV kondygnacji nadziemnych,
- c) geometria dachu: dach płaski,
- d) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do istniejącej zabudowy lub linii zabudowy,
- e) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

12) **3.M/U:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 5 i 7,
- b) wysokość zabudowy: do 14 m, do IV kondygnacji nadziemnych,
- c) geometria dachu: dach płaski,
- d) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do istniejącej zabudowy lub linii zabudowy,
- e) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

13) **4.M/U:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 3, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

14) **1.MW:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 3 i 5,
- b) maksymalny wskaźnik zabudowy [%]: 25,
- c) wysokość zabudowy: do wysokości istniejącej zabudowy, III÷V kondygnacji nadziemnych,
- d) układ głównej kalenicy: równoległy do drogi 2.KD-L,
- e) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych jak w budynkach istniejących, w granicach  $45^{\circ} \div 50^{\circ}$ ,
- f) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

- 15) **2.MW:**
- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 5 i 7,
  - b) dopuszcza się funkcję terenu pod zielenią urządzonej, ogólnodostępnej,
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy [%]: 25,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 55,
  - e) wysokość zabudowy: do 15 m, do IV kondygnacji nadziemnych,
  - f) geometria dachu: dach płaski,
  - g) dopuszcza się zabudowę garażową w minimalnej odległości od drogi 2.KD-Z: 50 m,
  - h) dopuszcza się realizację budowli przeciwpowodziowych,
  - i) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 16) **3.MW:**
- a) maksymalna wysokość zabudowy: do 17 m, III÷V kondygnacji nadziemnych,
  - b) geometria dachu: dach stromy, symetryczny o nachyleniu głównych połaci dachowych  $27^\circ \div 45^\circ$ ,
  - c) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 17) **4.MW:**
- a) wysokość zabudowy: do 16 m, III÷IV kondygnacje nadziemne,
  - b) geometria dachu: dach płaski,
  - c) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 18) **5.MW:**
- a) wysokość zabudowy: do 16 m, do V kondygnacji nadziemnych,
  - b) geometria dachu: dach płaski,
  - c) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 19) **6.MW:**
- a) wysokość zabudowy: do 16 m, do V kondygnacji nadziemnych,
  - b) geometria dachu: dach płaski,
  - c) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się przeznaczenie 1% terenu pod zabudowę usługową realizowaną jako jednokondygnacyjne budynki kryte dachem płaskim, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 20) **7.MW:**
- a) wysokość zabudowy: do 16 m, do IV kondygnacji nadziemnych,
  - b) geometria dachu: dach płaski,
  - c) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do istniejącej zabudowy położonej na terenach 5.MW lub 6.MW,
  - d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 21) **1.U:**
- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 5,
  - b) wysokość zabudowy: do 14 m,
  - c) geometria dachu: dach płaski,
  - d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 100 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

22) **2.U:**

- a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) maksymalny wskaźnik zabudowy [%]: 75,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5,
- d) wysokość zabudowy: do 12m,
- e) geometria dachu: dach płaski,
- f) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
- g) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 65 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U,
- h) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

23) **3.U:**

- a) dopuszcza się stacje paliwowe,
- b) dopuszcza się zabudowę produkcyjną na nieruchomości o powierzchni większej niż 1,6 ha pod warunkiem oddalenia jej minimum 25 m od terenu 1.M/U,
- c) wysokość zabudowy: do 12 m,
- d) geometria dachu: dach płaski,
- e) układ zabudowy wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejącej zabudowy,
- f) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 65 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

24) **4.U:**

- a) dopuszcza się przeznaczenie do 50% kubatury budynku pod funkcję mieszkaniową pod warunkiem oddalenia jej o minimum 25 m od terenu 2.P/U,
- b) na terenie położonym wzdłuż drogi 5.KD-L, między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, należy wprowadzić pas zieleni izolującej,
- c) wysokość zabudowy: do 12 m,
- d) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu z tolerancją do 20°,
- e) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych 25°÷30°,
- f) dopuszcza się dach płaski gdy obiekt położony będzie minimum 55 m od linii rozgraniczających drogi 5.KD-L,
- g) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 65 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

25) **5.U:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 5 i 7,
- b) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej obejmującej recykling pojazdów wycofanych z eksploatacji i skup metali nieżelaznych,
- c) wysokość zabudowy: do 14 m, do IV kondygnacji nadziemnych,
- d) geometria dachu: dach płaski,
- e) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy dla zabudowy położonej w odległości mniejszej niż 60 m od linii rozgraniczających z drogą 1.KD-L,
- f) dopuszcza się realizację ogrodzenia pełnego o wysokości do 3,0 m na styku z sąsiednimi terenami; warunki realizacji ogrodzeń od terenów publicznych określa § 7 pkt 8,
- g) dopuszcza się realizację budowli przeciwpowodziowych,
- h) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

26) **6.U:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 5 i 7,



- b) wysokość zabudowy: do 12 m,
- c) geometria dachu: dach płaski,
- d) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
- e) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

27) **7.U:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 3 i 5,
- b) wysokość zabudowy: do 12 m,
- c) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych  $36^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- d) pokrycie dachu: „czerwona” dachówka ceramiczna,
- e) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
- f) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

28) **8.U:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 3,
- b) maksymalny wskaźnik zabudowy [%]: 50,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20,
- d) wysokość zabudowy: II kondygnacje nadziemne,
- e) geometria dachu: dach mansardowy,
- f) pokrycie dachu: „czerwona” dachówka ceramiczna,
- g) zakazuje się budowy wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych,
- h) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

29) **9.U:**

- a) ustala się zakaz nadbudowy,
- b) wysokość zabudowy: zachowanie istniejącej wysokości – I kondygnacja nadziemna,
- c) geometria dachu: dach płaski,
- d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

30) **10.U:**

- a) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego,
- b) wysokość zabudowy: do 12 m,
- c) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna „czerwona” lub w kolorze brązu; dopuszcza się inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorze z wykluczeniem pokryć bitumicznych,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektu kultu religijnego realizowanego do wysokości 22 m o indywidualnej architekturze,
- f) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
- g) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

31) **11.U:**

- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 3 i 5,
- b) dopuszcza się stacje paliwowe,
- c) wysokość zabudowy: do 12 m,
- d) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych  $33^{\circ} \div 40^{\circ}$ ,

- e) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna „czerwona” lub w kolorze brązu; dopuszcza się inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorze z wykluczeniem pokryć bitumicznych,
  - f) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - g) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 32) **12.U:**
- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 3 i 5,
  - b) wysokość zabudowy: do 12 m,
  - c) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych  $33^{\circ} \div 40^{\circ}$ ,
  - d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna „czerwona” lub w kolorze brązu; dopuszcza się inny materiał o zbliżonej fakturze i kolorze z wykluczeniem pokryć bitumicznych,
  - e) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - f) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 33) **13.U:**
- a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych  $25^{\circ} \div 30^{\circ}$ ,
  - c) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do ulicy,
  - d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 34) **14.U:**
- a) wysokość zabudowy: do 8 m,
  - b) geometria dachu: dach stromy, symetryczny, nachylenie głównych połaci dachowych  $25^{\circ} \div 30^{\circ}$ ,
  - c) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do ulicy,
  - d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 45 m,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 35) **1.US:**
- a) wysokość zabudowy: do 6 m,
  - b) geometria dachu: dach płaski,
  - c) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 80 m,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 36) **1.P/U:**
- a) wysokość zabudowy: do 12 m,
  - b) geometria dachu: dach płaski, z dopuszczeniem elementów doświetlenia,
  - c) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 37) **2.P/U:**
- a) wysokość zabudowy: do 12 m,
  - b) geometria dachu: dach płaski, z dopuszczeniem elementów doświetlenia,
  - c) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 38) **3.P/U:**
- a) dopuszcza się funkcję zamieszkania zbiorowego w istniejącym budynku oznaczonym na rysunku planu numerem 3.1,
  - b) wysokość zabudowy: do 17 m, z dopuszczeniem realizacji budowli średniowysokich (SW) tj. 25m,

- c) geometria dachu: dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy do 15° spadku, z dopuszczeniem elementów doświetlenia oraz powtórzeniem geometrii dachu budynku istniejącego w nowych obiektach położonych w granicach działki niezależnie od przyjętych ustaleń,
  - d) dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku wskazanego w lit. a, bez możliwości nadbudowy i rozbudowy przekraczającej wysokość dopuszczoną w lit. b,
  - e) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - f) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m,
  - g) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 39) **4.P/U:**
- a) wysokość zabudowy: do 14 m,
  - b) geometria dachu: dach płaski, z dopuszczeniem elementów doświetlenia,
  - c) dopuszcza się powtórzenie geometrii dachu istniejącego budynku w nowych obiektach położonych w granicach działki niezależnie od ustalenia w lit. b,
  - d) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - e) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 40) **5.P/U:**
- a) dopuszcza się funkcję bocznicę kolejowej,
  - b) wysokość zabudowy: do 10 m,
  - c) geometria dachu: dach płaski, z dopuszczeniem elementów doświetlenia,
  - d) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - e) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 41) **6.P/U:**
- a) wysokość zabudowy: do 14 m,
  - b) dopuszcza się wysokość budowli związanych z technologią zakładu: do 22m,
  - c) geometria dachu: dach płaski, z dopuszczeniem elementów doświetlenia,
  - d) układ zabudowy wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejącej zabudowy,
  - e) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 42) **7.P/U:**
- a) wysokość zabudowy: do 12 m,
  - b) geometria dachu: dach płaski, z dopuszczeniem elementów doświetlenia,
  - c) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - d) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 100 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 43) **8.P/U:**
- a) wysokość zabudowy: do 17 m,
  - b) dopuszcza się wysokość budowli związanych z technologią zakładu: do 22m,
  - c) geometria dachu: nie ustala się,
  - d) układ zabudowy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy z działką nr 184,
  - f) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 44) **9.P/U:**
- a) dopuszcza się realizację budowli przeciwpowodziowych,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 5 i 7,
  - c) geometria dachu: dach płaski, z dopuszczeniem elementów doświetlenia,
  - d) układ zabudowy wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejącej zabudowy,
  - e) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 100 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;

- 45) **10.P/U:**
- a) dopuszcza się realizację budowli przeciwpowodziowych,
  - b) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 3, 5 i 7,
  - c) wysokość zabudowy: do 20 m, dopuszcza się budowle wysokie (W),
  - d) geometria dachu: nie określa się,
  - e) układ zabudowy wzajemnie równoległy lub prostopadły do istniejącej zabudowy,
  - f) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 100 m, pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 46) **1.ZP:**
- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 5,
  - b) dopuszcza się urządzenia wodne,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 47) **2.ZP:**
- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 5,
  - b) dopuszcza się urządzenia wodne,
  - c) dopuszcza się ścieżki rowerowe,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 48) **3.ZP:**
- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 5,
  - b) dopuszcza się urządzenia wodne,
  - c) dopuszcza się ścieżki rowerowe,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 49) **4.ZP:**
- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziałów 3 i 5,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 50) **1.WS:**
- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 5,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 51) **2.WS:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu I;
- 52) **1÷2.KD-Z:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu I;
- 53) **1.KD-L:**
- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 5,
  - b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie parkingów wzdłuż jezdni,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 54) **2.KD-L:**
- a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 5,
  - b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie parkingów wzdłuż jezdni,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 55) **3.KD-L:**
- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 56) **4.KD-L:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu I;
- a) minimalna, istniejąca szerokość w liniach rozgraniczających 14 m,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 57) **5.KD-L:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,

- b) dopuszcza się lokalizowanie parkingów wzdłuż jezdni,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 58) **1÷10.KD-D:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu I;
- 59) **1.KDW:**  
a) zgodnie z rysunkiem planu obowiązują odpowiednie przepisy działu I rozdziału 5,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 60) **2 ÷ 6. KDW:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu I;
- 61) **1.KS-g:**  
a) wysokość zabudowy: do 4 m,  
b) geometria dachu: dach płaski,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I;
- 62) **1÷2.IT:**  
a) wysokość zabudowy: do 6 m,  
b) geometria dachu: w nawiązaniu do charakteru sąsiadującej zabudowy; dopuszcza się dach płaski  
w budynkach o wysokości do 4 m,  
pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I.

### DZIAŁ III Przepisy końcowe

**§ 23.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym równą:

- 1) dla terenów P/U, U: 20%;
- 2) dla terenów MW, M: 10%;
- 3) dla pozostałych terenów: 15%.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PREZYDENT MIASTA  
*Murdech*  
Wojciech Murdecki

RADCA PRAWNY

*mgr Tadeusz Zawadzki*

*G*

## UZASADNIENIE

do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia 27 czerwca 2014 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru „Świdnica – Zarzecze II”

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Świdnicy w dniu 13 grudnia 2002r. podjęła uchwałę nr II/28/02 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy dla obszaru „Świdnica-Zarzecze II”, której treść została skorygowana uchwałą nr VI/89/03 z dnia 28 marca 2003 r., w celu uchwalenia planu, który będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla tego rejonu miasta.

Wszczęcie prac nad planem nastąpiło w dniu 30 marca 2007r. ogłoszeniem Prezydenta Miasta o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu obszaru miasta Świdnicy dla obszaru „Świdnicy-Zarzecze II”

W wyniku przeprowadzonych analiz do planu i złożonych wniosków, prace nad planem zostały czasowo wstrzymane ponieważ ustalenia obowiązującego w tym czasie studium (uchwalonego w dniu 21 marca 2005 r.), nie odpowiadały powstałym uwarunkowaniom ani potrzebom inwestorów.

Dnia 3 lipca 2009r. Rada Miejska w Świdnicy uchwałą nr XXXV/422/09 uchwaliła nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica gdzie wskazane powyżej potrzeby zostały uwzględnione. Obowiązująca w tym czasie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagała zgodności zapisów miejscowego planu z ustaleniami studium – **stan prawny wynikający z tej ustawy obowiązuje dla przedłożonego Radzie Miejskiej planu miejscowego, ponieważ zobowiązują do tego przepisy art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz. U. Nr 130 z 2010 r., poz. 871), które mówią, że:

*„Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...), w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu (...), a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.”*

W związku z powyższym tryb dalszego postępowania jak i zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiada przepisom ustawy przed jej nowelizacją j.w.

Prezydent Miasta w dniu 17 czerwca 2012 r. przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica – Zarzecze II” wraz z listą nieuwzględnionych uwag, do uchwalenia. Rada Miejska uchwałą nr IX/84/11 przyjęła projekt planu po uprzednim rozpatrzeniu i odrzuceniu przedmiotowych uwag do planu. Wojewoda Dolnośląski opublikował ww. uchwałę w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 5 września 2011r, poz.3151, jednocześnie wnosząc skargę do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego z powodu dopatrzenia się naruszenia prawa w zakresie sposobu ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- zapisów dotyczących przeznaczenia terenu WS, aby nie naruszał w sposób istotny art.15 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wojewódzki Sąd Administracyjny uwzględniając zarzuty Wojewody Dolnośląskiego dopatrył się naruszenia prawa i wyrokiem z dnia 21 lutego 2012r., stwierdził nieważność uchwały i orzekł, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu.

Zgodnie z przedmiotowym wyrokiem Sądu od dnia 10 maja 2012r. uchwała Rady Miejskiej nr IX/84/11 z dnia 17 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica – Zarzeczce II” została wyeliminowana z obrotu prawnego.

Prezydent Miasta Świdnicy przystąpił do procedury naprawczej. Skorygowany projekt miejscowego planu zgodnie z art. 19 został ponownie zaopiniowany i uzgodniony w zakresie niezbędnym do dokonanych zmian.


Projekt planu został ponownie w całości wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu w ustawowo wyznaczonym terminie zostały złożone 3 uwagi. Dwie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Świdnicy, a wprowadzone zmiany nie naruszyły interesów osób trzecich oraz nie wymagały przeprowadzenia ponownej procedury planistycznej w zakresie uzgodnień z właściwymi organami i wyłożenia do publicznego wglądu. Jedna uwaga została odrzucona – uzasadnienie jej odrzucenia zawarte jest w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przed nowelizacją Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdzono, że przyjęte rozwiązania w niniejszym planie miejscowym są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r.


Podsumowując, stwierdza się, że przedmiotowy plan miejscowy optymalnie i kompleksowo rozwiązuje problemy zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, problemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zasad scalania i podziału nieruchomości.

Mając na względzie powyższe, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.

DYREKTOR/DEPARTAMENTU

  
Maria Kasprzak-Gładysz

RADCA PRAWNY

  
mgr Tadeusz Zawadzki

Załącznik nr 2  
do uchwały nr ...../14  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia .....2014r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica – Zarzecze II”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 624 z późn. zm.) Rada Miejska w Świdnicy po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica – Zarzecze II”, postanowiła:

- 1. Nie uwzględnić uwagi** wniesionej przez Elżbietę i Krzysztofa Twardowskich, pismem z dnia 7.04.2014r., dotyczące zmiany zapisów dla terenu 2.M/U w zakresie dopuszczenia realizacji, na dz. nr 110 i 111 AM 1 Obręb 3, rozbudowy istniejącego budynku użytkowego z przeznaczeniem na usługi warsztatowe (samochody) i magazynowo-hurtowe.

**Uzasadnienie:** *Uwagi nie uwzględniono, ponieważ na terenie oznaczonym symbolem 2.M/U dopuszcza się wyłącznie usługi użyteczności publicznej w rozumieniu § 3 pkt 11 projektu uchwały. Usługi warsztatów samochodowych, magazynowo-hurtowych nie należą do usług użyteczności publicznej, stanowią funkcję uciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Plan dopuszcza utrzymanie funkcji istniejących obiektów (budyneków i lokali użytkowych), jeżeli usytuowanie tej funkcji nastąpiło zgodnie z prawem.*

PREZYDENT MIASTA  
  
Wojciech Murdzek





**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych  
gminy oraz zasadach ich finansowania**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Świdnica – Zarzeczce II" wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, budowa i rozbudowa dróg publicznych.

Plan dopuszcza rozwój infrastruktury technicznej, remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy (z wykorzystaniem pozyskiwanych opłat adiacenckich) oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych.

PREZYDENT MIASTA

*Murdzek*  
Wojciech Murdzek