

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego przy ul. Szymanowskiego – Paderewskiego w Świdnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXI/218/16 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 24 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Szymanowskiego – Paderewskiego w Świdnicy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009r., uchwała się, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Szymanowskiego – Paderewskiego w Świdnicy, ograniczonego od północy i zachodu ul. Szymanowskiego, od wschodu i południa ul. Paderewskiego.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie zawierającymi ustaleń planu, są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) 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.

§ 2.1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 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) 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 zaopatrzonego w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające teren,
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
- 2) **elewacji ekspozycyjnej** – należy przez to rozumieć elewacje budynków, które są widoczne z terenów dróg publicznych;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej. Przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, zatem przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane oddzielnie: MW lub U, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań rozdziału 9;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla terenu;
- 9) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - c) parkingi,
 - d) zieleń urządzoną,
 - e) obiekty małej architektury, tarasy,
 - f) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych,z zastrzeżeniem, że elementy te są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 11) **usługach drobnych** – należy przez to rozumieć usługi typu: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu agd, studia wizażu, solaria, gabinety masażu;
- 12) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu lub najwyżej położony punkt konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem, mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku, mierzoną w metrach.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

- 2) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku służącego działalności usługowej, z wykluczeniem:
 - a) stacji paliw,
 - b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,
 - c) obsługi transportu,
 - d) składowania i magazynowania,
 - e) obsługi i napraw mechanicznych, demontażu pojazdów, myjni samochodowych,
 - f) usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,
 - g) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,
 - h) usług stolarskich, kamieniarskich,
 - i) działalności związanej z grami losowymi i zakładami wzajemnymi,
 wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 3) **zabudowa usług towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale usługowe wbudowane w parter budynku wielorodzinnego, obejmujące następujące działalności z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, kawiarni, gastronomii o powierzchni sali konsumpcyjnej do 50m², usług wymienionych w definicji usług drobnych;
- 4) **zabudowa uzbrojenia technicznego** – należy przez to rozumieć budowę obiektów, sieci i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym miasta;

Dział II Ustalenia dla obszaru planu

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.1. Obszar objęty planem wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem MW,U, dla którego określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1.

tabela nr 1 – przeznaczenie terenów:

L.P.	Symbol literowy przeznaczenia terenu (pow. terenu)	Nazwa przeznaczenia terenu	Przeznaczenie uzupełniające
1	2	3	4
1.	MW,U (0,32ha)	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,	1) zabudowa usług towarzyszących 2) zabudowa uzbrojenia technicznego
		zabudowa usługowa	1) zabudowa uzbrojenia technicznego

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) stacje transformatorowe i inne kubaturowe obiekty budowlane infrastruktury technicznej należy kształtować zgodnie z ust.5.
2. Ustala się zasady budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego i mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi:
- 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych od strony ul. Szymanowskiego - 4;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji od strony ul. Paderewskiego - 5;
 - 3) dwie ostatnie kondygnacje kształtowane tarasowo, cofnięte o co najmniej dwa metry od lica ścian zewnętrznych 3 kondygnacji;
 - 4) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło, okładziny drewniane;
 - 5) nakaz stosowania kolorystyki elewacji maksymalnie dwubarwnej w odcieniach szarości, bieli, beżu lub innych stonowanych kolorów, nie kontrastujących z sąsiednią zabudową;
 - 6) nakaz kształtowania elewacji eksponowanych poprzez zastosowanie detalu architektonicznego i kompozycji architektonicznej uwzględniającej minimum dwa rodzaje materiałów wykończeniowych;

- 7) balustrady balkonów od strony ulic należy realizować, jako pełne, z dopuszczeniem 35% prześwitu. Dopuszcza się balustrady szklane, ze szkła matowego, nieprzeziernego;
 - 8) zakaz stosowania na elewacjach budynków, rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp.;
 - 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - 10) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych.
3. Ustala się zasady budowy budynku usługowego:
- 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych od strony ul. Szymanowskiego - 2;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji od strony ul. Paderewskiego - 3;
 - 3) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;
 - 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji maksymalnie dwubarwnej w odcieniach szarości, bieli, beżu lub innych stosowanych kolorów, nie kontrastujących z sąsiednią zabudową;
 - 5) nakaz kształtowania elewacji eksponowanych poprzez zastosowanie detalu architektonicznego i kompozycji architektonicznej uwzględniającej minimum dwa rodzaje materiałów wykończeniowych;
 - 6) balustrady balkonów od strony ulic należy realizować, jako pełne, z dopuszczeniem 35% prześwitu . Dopuszcza się balustrady szklane, ze szkła matowego, nieprzeziernego;
 - 7) zakaz stosowania na elewacjach budynków, rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp.;
 - 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - 9) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych.
4. Ustala się zasady realizacji remontów i przebudowy istniejącego budynku usługowego:
- 1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po remoncie lub przebudowie;
 - 2) pozostałe ustalenia zgodne z ust. 3 pkt: 3 ,4, 5, 7, 8, 9.
5. Ustala się zasady realizacji obiektów kubaturowych infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów od strony dróg publicznych w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczających teren od strony ul. Szymanowskiego i 1,5 m od strony ul. Paderewskiego;
 - 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach szarości lub beżu i bieli;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 5,5 m.
6. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

Rozdział 3 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8.1. Dla terenu położonego w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla terenu, muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **MW,U**, gdzie będzie realizowana zabudowa wielorodzinna – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **MW,U**, gdzie będzie realizowana zabudowa zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **MW,U**, gdzie będzie realizowana zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9.1. Dla terenu położonego w obszarze planu ustala się nakaz lokalizacji powierzchni biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

- § 10.** Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:
- 1) gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;
 - 2) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
 - 3) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 11. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania zabudowy tarasowej zgodnie z ustaleniami **§7 ust.2**;
- 2) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami **§ 20**.

§ 12. Ustala się następujące zasady kształtowania zespołów zieleni:

- 1) w formie układów pasmowych usytuowanych na obrzeżach terenu,
- 2) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych;
- 3) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku;
- 4) zakaz nasadzeń roślinności, której wysokość może przekroczyć 5 m.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. W obszarze planu nie występują obiekty i obszary znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miasta Świdnicy, w tym wpisane do rejestru zabytków.

2. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14.1. Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych przy ul. Bokserskiej w Świdnicy podlegającej ochronie na podstawie przepisów prawa wodnego.

2. W granicach ww. strefy stosuje się nakazy i zakazy zgodnie rozporządzeniem nr 7/2009 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 10 listopada 2009r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych przy ul. Bokserskiej w Świdnicy, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 15. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 16. W granicach opracowania planu nie występuje krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.1. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci rozdzielczych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci rozdzielczych infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się remonty istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegów.

2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej **wodociągowej**, określa się zasady:

- 1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej – **odprowadzenia i oczyszczania ścieków** komunalnych, określa się zasady: odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych systemem sieci i urządzeń do odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**, określa się zasady:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezanieczyszczonych systemem sieci i urządzeń do odbiornika, którym jest rzeka Bystrzyca;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych systemem sieci i urządzeń kanalizacji do odbiornika, którym jest rzeka Bystrzyca, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

5. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - **zaopatrzenia w gaz**, określa się zasady: dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

6. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - **elektroenergetyki** określa się zasady:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących sieci rozdzielczych;
- 2) ustala się prowadzenie przebudowywanych i nowych linii średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, o mocy do 40 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej.

7. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - **zaopatrzenia w energię ciepłą**, określa się zasady:

- 1) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 2) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych do powietrza;

8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - **telekomunikacji**, określa się zasady:

- 1) utrzymanie stanu istniejącego i możliwość rozbudowy systemu telekomunikacyjnego;
- 2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji i urządzeń nadawczych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych w miejscach niewidocznych od przestrzeni publicznych;
- 4) ustala się, że wysokość nowych instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć wysokości ustalonej dla poszczególnych rodzajów zabudowy, określonej w § 20 ust.4 pkt 2 i ust.5 pkt 2;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów o wolnostojącej konstrukcji wsporczej.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji

§ 18. 1. Główny układ dróg publicznych obsługujących obszar planu tworzą drogi znajdujące się poza obszarem planu, lecz z nim graniczące: ulica Szymanowskiego i ul. Paderewskiego.

2. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi zjazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów mieszkalnych i usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 19. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 2, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

tabela nr 2 – miejsca parkingowe:

Lp.	kategoria obiektu	ilość miejsc parkingowych
1	2	3
1.	mieszkalna wielorodzinna	2 mp/1 mieszkanie
2.	handel	1 mp/40m ² pow. sprzedaży
3.	gastronomia	1 mp/4 miejsca konsumenckie
4.	pozostała	1 mp/50 m ² pow. użytkowej obiektów usługowych

- 2) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tabelą nr 2 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,

- b) 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
- c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;
- 3) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów, wbudowanych garaży w budynek;
- 4) dopuszcza się realizację podziemnych garaży i parkingów.

Rozdział 9

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **MW,U**:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,45.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,45.
3. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.
4. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,25;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;
 - 3) geometria dachu: dach płaski;
 - 4) układ ścian zewnętrznych budynku równoległy do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony ul. Szymanowskiego;
 - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m;
 - 6) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
 - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
5. Zasady kształtowania zabudowy usługowej.
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1, 5
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
 - 3) geometria dachu: dach płaski;
 - 4) układ ścian zewnętrznych budynku równoległy do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony ul. Szymanowskiego;
 - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m;
 - 6) nakaz traktowania wszystkich elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
 - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000m².
7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

DZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Stamiewska


RADCA PRAWNY
Mariusz Szarbiński

Uzasadnienie
do uchwały nr/.../2017
Rady Miasta w Świdnicy
z dnia2017r.

Rada Miejska w Świdnicy w dniu 24 czerwca 2016 r. podjęła uchwałę nr XXI/218/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Szymanowskiego – Paderewskiego w Świdnicy. Plan jest wykonany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.).

1. Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ww. ustawy i zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze planu nie występuje przestrzeń publiczna;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy w związku z niewystępowaniem w granicach planu terenów wymagających określenia takich warunków i ograniczeń,
 - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ponieważ obszar planu obejmuje jedną działkę budowlaną;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ teren jest już zagospodarowany i urządzony.Plan miejscowy zawiera elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj.:
 - 1) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
 - 2) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r. W ustaleniach studium teren ten stanowi zabudowę mieszkaniową i usługi. (M/U).
3. Przedmiotowy plan kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem zapisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.):
 - 1) w Rozdziałach 2 i 9 zawarto ustalenia dotyczące ładu przestrzennego, walorów architektonicznych, parametrów i wskaźników zabudowy, zasad kształtowania zabudowy. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w obszarze planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu, a także zasady budowy i przebudowy budynku oraz zasady kształtowania dachów;
 - 2) w Rozdziałach 2, 3 i 4 zawarto zapisy dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zostały spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu, gabarytów zabudowy, zasad realizowania elewacji, kształtowania nowej zieleni;
 - 3) w Rozdziale 3 zawarto wymagania ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki odpadami, zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Zostały spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Plan reguluje m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych. Ustala także zasady gospodarowania odpadami;
 - 4) w Rozdziale 5 zawarto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia planu określają sposób postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych;
 - 5) w ustaleniach planu zawarto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Zostały spełnione poprzez ustalenie standardów ochrony środowiska, które muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych, a ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich. Realizacja zabudowy wielorodzinnej i dopuszczonych do realizacji usług, wymaga zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w oparciu o przepisy odrębne. Plan ustala minimalne ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) w ustaleniach planu zawarto zapewnienie walorów ekonomicznych przestrzeni. Zostały spełnione poprzez ustalenie funkcji terenu, wskaźników zabudowy i parametrów zabudowy.

- 7) prawo własności zostało spełnione poprzez: zachowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności, uwzględnienie wniosków osób będących właścicielami terenu; Inwestycje publiczne infrastruktury technicznej (zabudowa infrastruktury technicznej) są dopuszczone w ustaleniach planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa są zapewnione, co potwierdza pozytywne uzgodnienie projektu planu z organem wojskowym, strażą graniczną i ABW;
 - 9) potrzeby interesu publicznego są zapewnione poprzez dopuszczenie w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - zabudowa infrastruktury technicznej;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały spełnione m.in. poprzez określenie zasad ich umieszczania, w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków oraz uwag do projektu planu miejscowego. Mieszkańcy zostali zawiadomieni o przystąpieniu do planu, jak i o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do planu nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzania planu, zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w której plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie planu odbyło się w dniach od 28.11.2016r. do 20.01.2017r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świdnicy, jak również na stronie internetowej urzędu. W dniu 16 grudnia została zorganizowana dyskusja publiczna. W wyznaczonym terminie do 20 stycznia wpłynęła 1 uwaga. Prezydent Miasta, w rozstrzygnięciu z dnia 7 lutego 2017r., przyjął uwagę w części dotyczącej: wprowadzenia zapisu wykluczającego możliwość prowadzenia działalności w zakresie gier losowych i zakładów wzajemnych, a część uwagi dotyczącej: wprowadzenia zapisu wykluczającego działalność handlową produktami powodującymi lub mogącymi powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami” – odrzucił.
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne są dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;
 - 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostały spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenie w wodę zawartych w § 17, ust. 1 i 2 planu. Obszar planu jest zwodociągowany i skanalizowany.
4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - teren zabudowy jest zlokalizowany wzdłuż istniejących dróg gminnych, w obszarze zurbanizowanym i obsługiwanym transportem publicznym;
 - 2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów zapewniającego możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego, ścieżek rowerowych. Ustalenia planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych na działce budowlanej;
 - 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenu pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, kierując się jednocześnie dostępnością i uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną i drogową. Ponieważ cały teren objęty planem jest już zainwestowany, ustalając zasady zabudowy, kierowano się zasadą, dostosowania zabudowy do wskaźników, parametrów zabudowy istniejącej i sąsiedniej, tak aby w sposób spójny wpisywała się w istniejące zagospodarowanie.
5. Prezentowany plan jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej przez Radę Miejską w Świdnicy w dniu 30 września 2014r. uchwałą nr XLIV/517/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu Rada Miejska w Świdnicy spełniała zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały. Priorytetem

określonym ww. dokumencie jest podjęcie prac planistycznych zmierzających do dostosowania planów do obecnych potrzeb miasta. Plan uwzględnia przedstawione w omawianej analizie potrzeby przekształceń i rozwoju przestrzeni miejskiej.

6. Na dochody miasta Świdnica, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się: podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Jednakże, z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, który nie wiele się różni od ustaleń obowiązującego mpzp, ustalenia planu nie będą miały wpływu na stan finansów gminy miejskiej.
7. Plan uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.
8. Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a plan miejscowy spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Mając na względzie powyższe, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.

DYREKTOR WYDZIAŁU
Om
Małgorzata Osiecka

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Szymanowskiego – Paderewskiego w Świdnicy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Miejska w Świdnicy po rozpatrzeniu uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Szymanowskiego – Paderewskiego w Świdnicy, rozstrzyga się co następuje:

Nie uwzględnic części uwagi wniesionej przez Radnego Wiesława Żurka, pismem z dnia 16.01.2017r., w zakresie dotyczącym wprowadzenia zapisu, w definicji usług, wykluczającego prowadzenie działalności handlowej produktami powodującymi lub mogącymi powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami”.

UZASADNIENIE:

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ wyżej wskazany zapis nie jest przedmiotem rozstrzygnięcia planu miejscowego, którego zakres ściśle określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ustalając przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa, nie może wykluczać z usług handlu, wskazanego produktu. Zakaz działalności o takim charakterze reguluje ustawa o przeciwdziałaniu narkomanii (Dz. U. z 2016 r. poz. 224 ze zm.), zgodnie z którą przeciwdziałanie narkomanii realizuje się poprzez: (...) „zwalczanie niedozwolonego obrotu, wytwarzania, przetwarzania, przerobu i posiadania substancji, których używanie może prowadzić do narkomanii” (art.2 ust.1 pkt 5 ww. ustawy). Ponadto ustalenia planu, zgodnie z orzecnictwem, nie mogą wprowadzać zapisów, które są regulowane przepisami prawa wyższej rangi niż prawo miejscowe.

OM

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskał-Staniewska

Załącznik nr 3
do uchwały nr/..../2017
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2017r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stronie gminy miejskiej Świdnicy nie wystąpią zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

Omś

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Staniewska
Beata Moskal-Staniewska