



PREZYDENT MIASTA ŚWIDNICY

ul. Armii Krajowej 49, 58 – 100 Świdnica
Sekretariat: tel. (+48 74) 856 28 27, fax. (+48 74) 852 31 10
e-mail: prezydent@um.swidnica.pl www.um.swidnica.pl

LAUREAT KONKURSU



TERAZ POLSKA

Świdnica 22.09.2018r.

GPA.6721.3.2017
mpzp Stawiki-Lipowa

dot. XLVIII/13



PAN
JAN DZIĘCIELSKI
PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
W/M

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ulic: **Stawki – Lipowa – Westerplatte w Świdnicy.**

Proszę o uzupełnienie porządku obrad XLVIII/2018 Sesji Rady Miejskiej w Świdnicy, zaplanowanej na dzień 28 września 2018r., o projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ulic: **Stawki – Lipowa – Westerplatte w Świdnicy.**

Zaistniała sytuacja podyktowana jest oczekiwaniem na uzgodnienie niniejszego planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Z uwagi na fakt iż jest to ostateczne posiedzenie Rady Miejskiej obecnej kadencji, zasadnym byłoby rozpatrzenie projektu ww. planu, który został wykonany w całości w oparciu o uchwałę inicjującą jej procedurę planistyczną.

Załączniki:

1. Projekt uchwały wraz z załącznikami.

Otrzymuje:

1. Adresat
2. a/a

Sprawę prowadzi:
Inspektor Marta Śliwińska; tel. 74/856-29-44

PREZYDENT MIASTA
B. Moskwa-Stankowska
Beata Moskwa-Stankowska



Kościół pw. Św. Stanisława
i Św. Wacława
Katedra Diecezji Świdnickiej



Kościół Pokoju pw. Św. Trójcy
Wpisany na listę UNESCO



Rynek
Wieża ratuszowa



Kamienica „Pod Bykami”

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w granicach ulic:
Stawki – Lipowa – Westerplatte w Świdnicy,**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zmianami), a także na podstawie uchwały nr XXXV/372/17 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 sierpnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ulic: Stawki – Lipowa – Westerplatte 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.,

uchwala się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ulic: Stawki – Lipowa – Westerplatte w Świdnicy.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony od północy i wschodu ul. Westerplatte, od południa ul. Lipową, od zachodu ul. Stawki i pl. Michała Drzymały, którego granice oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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.

4. Załączniki nr 2 i nr 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów o rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu zajmującą ponad 60% powierzchni działki budowlanej; w ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieści się przynależne zagospodarowanie terenu; Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem, ustalonych dla nich, wymagań szczegółowych;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla poszczególnych terenów; w ramach ustalonego przeznaczenia uzupełniającego terenu mieści się przynależne zagospodarowanie terenu;
- 5) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, dopuszczone w granicach każdego terenu, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, chyba, że ustalenia § 8 stanowią inaczej:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) parkingi,
 - c) szalety,
 - d) kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, hydrofornie, wymienniki ciepła,
 - e) zieleń urządzoną,
 - f) obiekty małej architektury,
 - g) pomniki,
 - h) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

- i) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych, schody,
z zastrzeżeniem, że elementy te są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu oraz funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 6) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi prowadzone w lokalach usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne, obejmujące działalności z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych oraz usług typu: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu i odnowy biologicznej;
- 7) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty służące działalności usługowej, z wykluczeniem:
- a) stacji paliw,
 - b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,
 - c) obsługi transportu,
 - d) działalności związanej ze zbieraniem, przetwarzaniem, unieszkodliwianiem odpadów oraz odzyskiem surowców;
 - e) obsługi i napraw pojazdów mechanicznych, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,
 - f) demontażu pojazdów,
 - g) myjni samochodowych,
 - h) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,
 - i) salonów gier i kasyn;
 - j) zakładów kamieniarskich i stolarskich;
- chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się zlokalizowania zewnętrznej ściany budynku, z wyłączeniem gzymsów, ryzalitów i innych zdobień elewacji; dopuszcza się cofnięcie ściany budynku o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji; dla budynków infrastruktury technicznej obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako linię nieprzekraczalną;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków; dopuszcza się jej przekroczenie wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w tabeli 3 w § 8;
- 10) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połąci dachu mniejszym od 12°;
- 12) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć dominującą, najwyższą część budynku stanowiącą min. 70% jego kubatury;
- 13) **sposobie usytuowania zabudowy** - należy przez to rozumieć usytuowanie budynku wyznaczone przez kierunek ścian zewnętrznych jego głównej bryły;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku do najwyższej położonej kalenicy/ krawędzi dachu/ attyki, a w przypadku innych obiektów ich pełną wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu do najwyższego punktu;
- 15) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć budynki stykające się ścianami.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) sposób usytuowania zabudowy;
- 6) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu;
- 7) fragment Parku Centralnego - plant miejskich, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków objętego ochroną na mocy planu;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej fragment obszaru historycznego układu urbanistycznego - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto z XIX w. i z początków XX w. wraz z zabudową pofabryczną;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej fragment obszaru historycznego założenia dzielnicy Kraszowice oraz zabudowę, tereny zielone i fortyfikacje w okolicach ul. Śląskiej;
- 10) granica strefy ochrony archeologicznej „W”;
- 11) szpaler drzew wskazany do ochrony;
- 12) granice obszaru objętego planem.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MW,U	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

- 2) Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:
 - a) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych,
 - b) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne ,
 - c) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 5) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 7.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) nakazuje się kształtowanie głównej bryły budynku na planie prostokąta;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachów stromych: dachówką, w kolorze ceglano-czerwonym;
- 3) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pastelii, maksymalnie trójbarwnych, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;

- 4) nakazuje się stosowanie w wykończeniu elewacji:
 - a) materiałów takich jak: tynki, szkło, klinkier,
 - b) okładziny: drewniane, kamienne i ceramiczne z dopuszczeniem zamienników tych okładzin z innych materiałów stanowiących ich wierne odwzorowanie z zachowaniem wymogów dotyczących zasad kształtowania zabudowy zawartych w § 8;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin typu „siding” oraz blachy trapezowej i fałdowej;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, ustala się zgodnie z rysunkiem planu; w miejscach, gdzie nie wyznaczono linii zabudowy należy sytuować zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8, z następującymi dopuszczeniami:
 - a) dopuszcza się zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w przypadku działek zabudowanych, na rzecz zachowania stanu istniejącego,
 - b) ustalenia zawarte w § 8 dotyczące typu zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną w granicach terenów o innym przeznaczeniu,
 - c) dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 8) ustala się wysokość urządzeń technicznych i masztów montowanych na dachach budynków nie większą niż 1,50 m;
- 9) ustala się ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu:
 - a) dla nowo projektowanych budynków – od 3 do 5,
 - b) dla budynków lokalizowanych w terenie MW,U.2 dopuszcza się 2 kondygnacje wyłącznie pod warunkiem wykonania elewacji odwzorowujących lub sugerujących podziały na min. 3 kondygnacje, co najmniej od strony elewacji północnej, południowej i ul. Westerplatte;
 - c) dla istniejących budynków, za wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej – do 5 kondygnacji;
z zachowaniem wymogów dotyczących wysokości zabudowy zawartych w § 8.
- 10) ustala się zakaz budowy budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat garażowych i gospodarczych;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 12) w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku ustala się:
 - a) nakaz zachowania ujednoczonych cech dachu w zakresie: kąta nachylenia głównych połaci, rodzaju i koloru pokrycia,
 - b) nakaz zachowania jednolitego wykończenia elewacji budynku w zakresie rodzaju i koloru, zastosowanych materiałów elewacyjnych oraz koloru stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującej fragment obszaru historycznego układu urbanistycznego - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto z XIX w. i z początków XX w wraz z zabudową pofabryczną, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się:
 - a) nakaz zachowania układu przestrzennego istniejącej zabudowy pierzejowej wraz z budynkami wpisanymi do ewidencji zabytków,
 - b) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii energetycznych i teletechnicznych;

- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującej fragment obszaru historycznego założenia dzielnicy Kraszowice, oraz zabudowę, tereny zielone i fortyfikacje w okolicy w okolicach ul. Śląskiej, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków; zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii energetycznych i teletechnicznych,
 - b) nakaz utrzymania charakteru szaty roślinnej i układów zieleni wysokiej w powiązaniu z Parkiem Centralnym;
- 3) wyznacza się strefę ochrony archeologicznej „W”, której granice oznaczono na rysunku planu;
- 4) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru obserwacji archeologicznej nowożytnych fortyfikacji miejskich oraz osady przed lokacyjnej z nieistniejącym cmentarzem Św. Mikołaja wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) w związku z uwarunkowaniami opisanymi w ust. 3 i 4, w granicach całego obszaru objętego planem ustala się postępowanie jak przy zabytkach archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty budowlane wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane do ochrony na mocy planu, których wykaz zawiera poniższa tabela 2:

Tabela 2:

lp.	obiekt	położenie
1.	Dom mieszkalny	Plac Drzymały 10
2.	Dom mieszkalny	Plac Drzymały 11
3.	Dom mieszkalny	ul. Stawki 5
4.	Dom mieszkalny	ul. Westerplatte 12
5.	Dom mieszkalny	ul. Westerplatte 14
6.	Dom mieszkalny	ul. Westerplatte 16
7.	Dom mieszkalny	ul. Westerplatte 22
8.	Dom mieszkalny Sióstr w zespole szpitalnym ss. Elżbietanek	ul. Westerplatte 24
9.	Budynek szpitala w zespole szpitala ss. Elżbietanek , szpital miejski, ob. nieużytkowany	ul. Westerplatte 26
10.	Park centralny – planty miejskie	ul. Pionierów – ul. Śląska – ul. Sprzymierzeńców

- 7) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w tabeli 2 ustala się:
 - a) nakaz zachowania głównej, historycznej części brył budynków, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, zachowania zasad kompozycji elewacji, układu osi oraz rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych oraz widocznych z przyległych przestrzeni publicznych;
 - b) nakaz zachowania lub odtworzenia cennych historycznie elementów ukształtowania budynków tj. kamiennych cokołów, gzymsów, pilastrów, opasek okiennych i drzwiowych, sztukaterii, elementów rzeźbiarskich, snycerskich i kutych;
 - c) nakaz zachowania lub odtworzenia zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie wielkości i pierwotnego podziału skrzydła okiennego i skrzydła drzwiowego w elewacjach frontowych;
 - d) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dla całego obiektu;
 - e) zakaz montowania urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój frontowych elewacji;

- f) nakaz stosowania kolorystyki zgodnie z § 6 pkt 3;
 - g) zakaz ocieplenia elewacji z cegły licowej lub z kamienia od zewnątrz.
- 8) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, sposób usytuowania obiektów budowlanych, określone w poniższych tabelach 3 ÷ 13:

Tabela 3 – ustalenia dla terenu **MW.1:**

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
	<ul style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 2) przeznaczenie uzupełniające: <ul style="list-style-type: none"> a) usługi towarzyszące, b) drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<ul style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00 ÷ 3,00, 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,60; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 18,00 m; 5) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony drogi oznaczonej symbolem KDD.2 - 22,00 m; 6) geometria dachów - wielospadowe lub płaskie; 7) odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów <ul style="list-style-type: none"> a) od strony terenu KDD.2 - 5,50 ÷ 6,50 m, b) od strony terenu KDW.1 – 4,00 ÷ 34,00 m 8) szerokość dróg wewnętrznych - 6,00 ÷ 12,00 m; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m²; 10) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku terenu KDW.1 budynkami infrastruktury technicznej.

Tabela 4 – ustalenia dla terenu **MW,U.1:**

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	<ul style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe: <ul style="list-style-type: none"> a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: <ul style="list-style-type: none"> a) usługi w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne; b) mieszkania w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<ul style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00 ÷ 5,00, 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 1,00, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5 %;

	<p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 18,00 m</p> <p>5) szerokość elewacji budynku od strony drogi oznaczonej symbolem KDD.1 - 15,00 ÷ 27,00 m, z wymogiem zastosowania pionowego podziału elewacji na segmenty nie przekraczające 18 m;</p> <p>6) geometria dachów:</p> <p>a) dla zabudowy zlokalizowanej od strony ul. Westerplatte - dachy strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30° ÷ 45° ,</p> <p>b) dla zabudowy lokalizowanej od strony drogi oznaczonej symbolem KDD.1 (ul. Stawki) oraz wewnątrz terenu – dachy płaskie;</p> <p>7) odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej z ul. Westerplatte – 4,30 ÷ 5,00 m;</p> <p>8) odległości obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu:</p> <p>a) od strony drogi oznaczonej symbolem KDD.1 - tożsama z linią rozgraniczającą teren,</p> <p>b) od strony ul. Westerplatte – 6,70 ÷ 8,50 m;</p> <p>9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;</p> <p>10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.</p>
--	---

Tabela 5 – ustalenia dla terenu **MW,U.2:**

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</p> <p>b) teren zabudowy usługowej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) usługi w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne;</p> <p>b) mieszkania w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe,</p> <p>c) drogi wewnętrzne;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 ÷ 3,00,</p> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,6;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkalno-usługowej – 25%,</p> <p>b) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkalnej – 15%;</p> <p>4) wysokość zabudowy od 10 do 18,00 m;</p> <p>5) szerokość elewacji budynku od strony przyległej ulicy – 18,00 ÷ 32,00 m;</p> <p>6) geometria dachów – płaskie;</p> <p>7) odległości obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu – 4,00 ÷ 5,70 m;</p> <p>8) sposób usytuowania zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu lub równoległe do granic działek budowlanych;</p> <p>9) szerokość dróg wewnętrznych - 6,00 ÷ 12,00 m;</p> <p>10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m²,</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.</p> <p>12) dla zabudowy od ul. Westerplatte ponadto ustala się:</p> <p>a) szerokość elewacji budynku od strony przyległej ulicy – 18,00 ÷ 32,00 m, z wymogiem zastosowania pionowego podziału elewacji na segmenty nie</p>

	<p>przekraczające 6 m,</p> <p>b) na elewacjach od strony północnej, południowej i ul. Westerplatte nakaz stosowania okładzin zewnętrznych elewacji wyłącznie z następujących materiałów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - elewacyjna cegła lub płytki klinkierowe, - szkło lub inne materiały transparentne, - tynk max. 20% powierzchni każdej elewacji; <p>c) powierzchnia elewacji zajęta przez przeszklenia lub inne materiały transparentne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na elewacji od strony ul. Westerplatte min. 20%, - na elewacji południowej min. 10%; - na elewacji północnej min. 10%, z dopuszczeniem odstępiania od realizacji w przypadku zabudowy na granicy działki; <p>d) nakaz zastosowania elementów architektonicznych w postaci gzymsu, fryzu, atyki lub podobnych detali architektonicznych, sugerujących podziały na min. 3 kondygnacje;</p> <p>e) nakaz realizacji, minimum w jednym narożniku budynku, segmentu o wyróżniającej się formie i wysokości, o następujących parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna szerokość ww. segmentu – 6m, - minimalna wysokość ww. segmentu – 1m powyżej krawędzi atyki przyległej do tego segmentu; <p>f) geometria dachów – płaskie z nakazem stosowania zwieńczeń, w postaci atyki maskującej spadek dachu, co najmniej od strony elewacji północnej, południowej i ul. Westerplatte;</p>
--	--

Tabela 6 – ustalenia dla terenu **MW,U.3:**

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</p> <p>b) teren zabudowy usługowej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) usługi w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne;</p> <p>b) mieszkania w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe,</p> <p>c) drogi wewnętrzne;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00 ÷ 3,00,</p> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,60,</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 18,00</p> <p>5) minimalna szerokość elewacji budynku od strony przyległej ulicy – 18,00 m;</p> <p>6) geometria dachów – jednorodna w granicach całego terenu, tj.: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 7;</p> <p>7) w budynku przy ul. Westerplatte 24 dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu bez względu na rozwiązanie przyjęte dla pozostałych budynków w granicach terenu wg zasady określonej w pkt 6;</p> <p>8) odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu od strony przyległych dróg - 4,00 ÷ 36,00 m;</p> <p>9) sposób usytuowania zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>10) szerokość dróg wewnętrznych - 6,00 ÷ 12,00 m;</p> <p>11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m²,</p> <p>12) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,50 m od granicy działki</p>

	<p>budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>13) ustala się nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu jako szpaler drzew wskazany do ochrony.</p>
--	--

Tabela 7 – ustalenia dla terenu **MW,U.4:**

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</p> <p>b) teren zabudowy usługowej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) usługi w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne;</p> <p>b) mieszkania w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe,</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy – $0,30 \div 3,00$,</p> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,80,</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 18,00</p> <p>5) szerokość elewacji budynku od strony przyległej ulicy – nie ustala się;</p> <p>6) geometria dachów - symetryczne, dwu- lub wielospadowe lub płaskie;</p> <p>7) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu wynosi – 1,00 m;</p>

Tabela 8 – ustalenia dla terenu **MW,U.5:**

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</p> <p>b) teren zabudowy usługowej,</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) usługi w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne;</p> <p>b) mieszkania w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe,</p> <p>c) drogi wewnętrzne;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy – $1,00 \div 3,00$,</p> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,6;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 18,00m,</p> <p>5) szerokość elewacji budynku od strony drogi oznaczonej symbolem KDD.1 – $30,00 \div 75,00$ m, z wymogiem zastosowania pionowego podziału elewacji na segmenty nie przekraczające 18 m;</p> <p>6) geometria dachów – dachy płaskie;</p> <p>7) obowiązująca linia zabudowy tożsama z linią rozgraniczającą teren od strony ul. Stawki oznaczonej symbolem KDD.1;</p> <p>8) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW.1 wynosi 4,00 m;</p> <p>9) sposób usytuowania zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>10) szerokość dróg wewnętrznych - $6,00 \div 12,00$ m;</p> <p>11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych– 1200m²;</p> <p>12) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.</p>

Tabela 9 – ustalenia dla terenu **ZP.1** :

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające - ciągi piesze i drogi rowerowe, 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem: a) 1 szaletu o maksymalnej powierzchni zabudowy 25 m ² i maksymalnej wysokości 4,00 m, b) 1 tymczasowego obiektu usługowo – handlowego, o którym mowa w § 9 pkt 2, lit a; 2) ustala się nakaz zachowania 85% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej; 3) teren jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 9.

Tabela 10 – ustalenia dla terenu **G.1:**

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej - gazownictwo; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi wewnętrzne, b) ciągi piesze i drogi rowerowe, c) teren zieleni urządzonej; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i utwardzenia terenu;

Tabela 11 – ustalenia dla terenu **KDZ.1:**

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) klasa techniczna „Z” – zbiorcza; 2) w granicach planu znajduje się fragment drogi o szerokości – 0,00 ÷ 5,30 m; 3) teren KDZ.1 jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 9.

Tabela 12 – ustalenia dla terenów **KDD.1 i do KDD.2:**

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu - w istniejących granicach ewidencyjnych, z poszerzeniem do 17 m przy zachodniej granicy planu; 2) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny dla terenu KDD.2, bez wydzielonego chodnika; 3) tereny KD/D są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 9.

Tabela 13 – ustalenia dla terenu **KDW.1**:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny drogi wewnętrznej; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – 13,50 m ÷ 17,30 m 2) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonego chodnika;

§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: KDZ.1, KDD.1, KDD.2, ZP.1;
- 2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych:
 - a) na terenie ZP.1 dopuszcza się 1 tymczasowy obiekt usługowo – handlowy o maksymalnej powierzchni zabudowy 25,00m² i maksymalnej wysokości 4,00 m;
 - b) na pozostałych terenach – nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 3) w granicach terenów KDZ.1, KDD.1 i KDD.2 urządzenia techniczne oraz zieleń urządzoną należy rozplanować w dostosowaniu do wymagań technicznych dróg oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 16,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, drogi, dla których ustala się odpowiednio:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:
 - minimalna powierzchnia działki 2,00 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 1,00 m,
 - b) minimalna szerokość działki wydzielanej pod drogi – 6,00 m.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej z zachowaniem następujących wymagań:

- 1) obiekty budowlane infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym mogą być lokalizowane na wszystkich terenach,
- 2) obiekty liniowe należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic ewidencyjnych działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;
- 3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji nowych sieci przesyłowych;
- 4) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) ustala się wyposażenie obszaru w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych.

3. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:
 - a) istniejący system dróg publicznych oznaczonych na rysunkach planu oraz stycznych do granic opracowania,
 - b) projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.1,
 - c) drogi wewnętrzne dopuszczone postanowieniami planu dla poszczególnych terenów;
- 2) nowe drogi wewnętrzne, nie wyznaczone na rysunku planu, z jednostronnym włączeniem do istniejących ulic, należy zakończyć placami manewrowymi o wymiarach minimum 10,00 x 10,00 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenów dróg określa § 8, tabele 11÷ 13.

5. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli 14, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

Tabela 14 – miejsca parkingowe:

Lp.	kategoria obiektu	ilość miejsc parkingowych
1	2	3
2.	Zabudowa mieszkaniowa	1,5 mp/1 mieszkanie
3.	handel	1mp/40m ² pow. sprzedaży
4.	hotele	1mp/30m ² pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 2-4 miejsc noclegowych
5.	restauracje, kawiarnie, bary	1mp/30m ² pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 4 miejsca konsumpcyjne
6.	pozostała	1mp/50 m ² pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży

- 2) dla istniejącej zabudowy ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w tabeli 14 z dopuszczeniem dla terenu oznaczonego symbolem MW,U.1 i MW.1 bilansowania miejsc parkingowych w granicach ulic gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych;
- 3) bilansowanie miejsc parkingowych w granicach dróg gminnych oraz na parkingach ogólnodostępnych dotyczy istniejącej zabudowy, która podlegać będzie przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania, wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych w obszarze działki budowlanej;
- 4) bilansowanie miejsc parkingowych ustala się jako budowę nowych miejsc parkingowych w granicach terenów określonych w pkt 3, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tabelą nr 14 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;

- 6) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych i podziemnych parkingów, wbudowanych garaży w budynki mieszkaniowe i usługowe.

6. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym tj. za pośrednictwem ulic: Westerplatte, Śląskiej i Plac Ludowy.

§ 12. W granicach planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Określa się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Am

PREZYDENT MIASTA
J. Kowalski
Beata Moskał-Sztymlewska

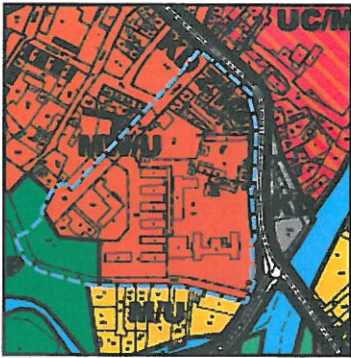
RADCA PRAWNY
Jarosław Wasyliszyn
WI-346



skala 1:1000

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GRANICACH ULIC: STAWKI- LIPOWA - WESTERPLATTE W ŚWIDNICY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY Z DNIA



wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica
(Uchwała nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3.07.2009 r.)

--- granica obszaru objętego planem



USTALENIA PLANU:

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obowiązujące linie zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny zabudowy usługowej
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	G tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
	ZP tereny zieleni urządzonej
	KD/Z teren drogi publicznej klasy zbiorczej
	KD/D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	teren drogi wewnętrznej

	sposób usytuowania zabudowy
	budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną na mocy planu
	fragment Parku Centralnego - plant miejskich wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, objętego ochroną na mocy planu
	granica strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej fragment obszaru historycznego układu urbanistycznego - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi, przedmieścia, fortyfikacje i miasto z XIXw. i z pocz. XXw. wraz zabudową pofabryczną
	granica strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej fragment obszaru historycznego założenia dzielnicy Kraszowice oraz zabudowę, tereny zielone i fortyfikacje w okolicach ul. Śląskiej
	granica strefy ochrony archeologicznej "W"
	szpaler drzew wskazany do ochrony
OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
	charakterystyczne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w metrach)
	rozdzielcza sieć wodociągowa
	rozdzielcza sieć kanalizacji sanitarnej

[Handwritten signature and stamp]
Miejski Urząd Miejski w Świdnicy

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ulic: Stawki – Lipowa - Westerplatte w Świdnicy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1075 ze zm.), Rada Miejska w Świdnicy po rozpatrzeniu uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ulic: Stawki – Lipowa - Westerplatte w Świdnicy, rozstrzyga się co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi, wniesionej pismem z dnia 10 lipca 2018r., przez P&P Project S.C., z siedzibą w Świdnicy przy ul. Armii Krajowej 7., w zakresie dotyczącym zmniejszenia ustalonego w projekcie planu wskaźnika miejsc parkingowych z ilości 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, na 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny.

UZASADNIENIE

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wskaźnik miejsc do parkowania na poziomie 1 mp na każdy lokal mieszkalny nie zaspokaja faktycznych potrzeb w tym zakresie. Powstały niedobór musiałby być kompensowany poza terenem inwestycji, a to, w dość ścisłej i intensywnej zabudowie, nie jest możliwe. Powyższe rozstrzygnięcie nie ogranicza praw nabytych w ramach uzyskanej przez Inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponadto obowiązujący obecnie, dla obszaru opracowania zmiany, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy „Śródmieście – Południe” w § 77 ust. 2 pkt 2 lit a, ustala: *nakaz stosowania dla poszczególnych przeznaczeń następujących wskaźników parkingowych: dla terenów zabudowy mieszkaniowej – MNU, MW i UM, ustala się lokalizację w granicach działki budowlanej co najmniej 1,5 miejsca parkingowego lub garażu.*

Zatem wskaźnik ilości miejsc do parkowania pozostaje na tym poziomie.

Om J

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Staniewska

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia

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 2017r., poz. 1075 ze zm.).
W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stronie Gminy Miasto Świdnica nie wystąpią zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

Ok)

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Szantewska

UZASADNIENIE
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ulic: **Stawki – Lipowa - Westerplatte w Świdnicy** i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr XXXV/372/17 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 sierpnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ulic: Stawki – Lipowa - Westerplatte w Świdnicy, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Świdnicy do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r. poz. 1405 z późn. zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.389.2017.DK z dnia 6 listopada 2017 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy Postanowieniem znak ZNS.600.22.2017.US z dnia 27 października 2017r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.118.2018.JN z dnia 16 marca 2018 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świdnicy – Postanowieniem znak ZNS.602.11.2018.EK z dnia 7 marca 2018r.

W terminie od 11 czerwca 2018 r. do 10 lipca 2018 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 4 lipca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 24 lipca 2018 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Świdnicy rozstrzygnięciem z dnia 1 sierpnia 2018r. Uwaga dotyczyła:

- zmniejszenia ilości kondygnacji nadziemnych z ustalonych od 3 do 5, na od 2 do 5 kondygnacji w graniach terenu MW.U.2,
- zmniejszenia ustalonego w projekcie planu wskaźnika miejsc parkingowych z ilości 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, na 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny.

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia ilości kondygnacji w granicach terenu MW.U.2. W związku z tym wprowadzono korekty w tekście uchwały i projekt planu został ponownie uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uwzględnienie uwagi w ww. zakresie nie wiązało się z koniecznością powtórzenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, ponieważ wprowadzona korekta stanowiła nieznaczny ingerencję w ustalenia planu, w obrębie terenu stanowiącego w całości własność Wnoszącego i w porozumieniu z Nim. W wyniku wprowadzonej korekty zmianie nie uległy maksymalne wskaźniki urbanistyczne ani oddziaływanie inwestycji na otoczenie.

Uwaga została nieuwzględniona w zakresie dotyczącym zmniejszenia wskaźnika miejsc parkingowych. Ta część uwagi została przedstawiona w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta. W związku z powyższych w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Rada Miejska w Świdnicy stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica. Ustalone w planie przeznaczenie terenów oraz położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania uwzględniają dyspozycje studium.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego i pozytywnie zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego; obszar objęty planem obejmuje tereny zainwestowane wraz z terenami budowlanymi stanowiącymi rezerwy inwestycyjne, istniejące ulice publiczne oraz fragment Parku Centralnego. Plan przewiduje pod zainwestowanie tereny nie objęte ochroną przyrody i nie wskazane pod takie wykorzystanie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta;
- na obszarze objętym planem występują budynki, obiekty (Park Centralny) oraz obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Plan ustala ochronę obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zawiera ustalenia gwarantujące właściwą ochronę potencjalnych znalezisk archeologicznych; w granicach projektu planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie ww. wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenów zainwestowanych oraz poprzez przeznaczenie na cele inwestycyjne terenów zlokalizowanych wewnątrz istniejącego kwartału zabudowy, zgodnie z dyspozycjami studium. Podjęte decyzje planistyczne umożliwiają wykorzystanie w sposób racjonalny tereny śródmiejskie przy wykorzystaniu istniejących dróg publicznych i uzbrojenia terenu;

- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także złożone wnioski w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – zmniejsza zakres terenu przeznaczanego pod rozbudowę układu komunikacyjnego w dostosowaniu do rzeczywistych potrzeb, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;
- w pracach planistycznych został zapewniony udział społeczeństwu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interes prywatny, starannie analizując złożone wnioski. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej.

W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy w tym wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.


Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennemu miastu zwartość poprzez wykorzystanie istniejących rezerw inwestycyjnych w granicach terenów zainwestowanych. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).


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. Sporządzenie niniejszego planu, mieści się w zadaniach zawartych w programie prac planistycznych określonych w ww. opracowaniu (rozdział V ust. 3 pkt. 8 i 13) i ma na celu zmniejszenie rezerwy terenu pod układ komunikacyjny w związku ze zrealizowanym skrzyżowaniem, dostosowanie ustaleń do oczekiwań potencjalnych inwestorów i właścicieli terenów oraz dostosowanie zapisów do obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wyeliminowaniu zapisów odbiegających od obecnych wymogów prawnych.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ulic: Stawki – Lipowa - Westerplatte w Świdnicy wskazuje, że uchwalenie tego planu nie spowoduje znaczących zmian w zakresie prognozowanych dochodów gminy w stosunku do obowiązującego planu, za wyjątkiem terenu byłego szpitala ss. Elżbietanek, na którym wprowadzono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej równorzędnie z usługami. W obecnie obowiązującym planie podstawowym przeznaczeniem tego terenu są usługi. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nastąpi zmniejszenie wysokości podatków w stosunku do prognozowanych, na podstawie obecnie obowiązującego planu.

W zakresie wydatków, uchwalenie planu, będzie korzystne z uwagi na zmniejszenie wielkości terenu przeznaczonego pod publiczny układ komunikacyjny, co będzie skutkowało brakiem konieczności przejęcia terenów prywatnych i wypłacenia należnego odszkodowania.

Nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych i sieci uzbrojenia terenu. Nowoprojektowane tereny obsługiwane będą poprzez system dróg wewnętrznych.

EMILIA WYDOLANU

Małgorzata Dzięciła

RADCA PRAWNY

Jacek Wasyliszyn
Wt-346