

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY
Z DNIA

**w sprawie zmiany w części tekstowej miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru „ulicy Leśnej”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.), a także na podstawie uchwały nr XVII/170/20 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 24 kwietnia 2020r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ulicy Leśnej”, po stwierdzeniu że zmiana planu 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.,

Rada Miejska w Świdnicy uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XXIV/285/13 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 15 lutego 2013r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ulicy Leśnej”, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2013r, poz. 2158, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) **pkt 4** otrzymuje brzmienie:

*„4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;”*,

b) **pkt 5** otrzymuje brzmienie:

*„5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której są już położone lub muszą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynku, z wyłączeniem gzymsów i innych zdobień elewacji oraz elementów odwodnienia; dopuszcza się jej przekroczenie werandami, balkonami oraz gankami o maksimum 1,3 m, na maksimum 30% szerokości elewacji, pod warunkiem nie przekroczenia linii rozgraniczających ulic lub cofnięcie ściany budynku w tym samym zakresie;”*,

c) **pkt 15** otrzymuje brzmienie:

*„**usługach** - należy przez to rozumieć obiekty służące działalności usługowej, z wykluczeniem:*

a) stacji paliw,

b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,

c) obsługi transportu,

d) składowania i magazynowania na odkrytych placach,

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”;

d) **dodaje się pkt 15a** w brzmieniu:

„15a) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi prowadzone w lokalach usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne, obejmujące działalności z zakresu: handlu detalicznego, gastronomi, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, oświaty, nauki, pracowni artystycznych, projektowych, bibliotek 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, kluby fitness, itp.”;

e) **pkt 18** otrzymuje brzmienie:

„5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub wiaty do najwyższej położonej kalenicy/ krawędzi dachu/attyki, a w przypadku innych obiektów ich pełną wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu do najwyższego punktu”;

2) **w § 5 ust. 1** otrzymuje brzmienie:

„1. W tabeli nr 1 w kolumnie 2 ustala się przeznaczenia terenów oznaczone w kolumnie 1 symbolem literowym. Zasady dopuszczenia innych przeznaczeń terenów i zakazy określa kolumna 3 o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Tabela nr1 – przeznaczenie terenów

symbol	nazwa przeznaczenia	dopuszczenia / zakazy
1	2	3
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych związanych wyłącznie z funkcją mieszkaniową, dopuszcza się wyłącznie usługi towarzyszące zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego
M	tereny zabudowy mieszkaniowej	dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną lub jedną z nich, realizowaną w dowolnych proporcjach, dopuszczenia dla zabudowy jednorodzinnej jak w ustaleniach dla terenów MN w kolumnie 3, dopuszczenia dla zabudowy wielorodzinnnej jak w ustaleniach dla terenów MW w kolumnie 3
M/U	tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej	dopuszcza się realizację w dowolnych proporcjach obu przeznaczeń lub tylko jednego z nich, dopuszcza się usługi oraz usługi towarzyszące; dopuszczenia dla zabudowy mieszkaniowej jak w ustaleniach dla terenów M w kolumnie 3

MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	dopuszcza się przeznaczenie parterów / kondygnacji przyziemia pod usługi towarzyszące
U	tereny zabudowy usługowej	dopuszcza się działalność związaną z handlem hurtowym
UC	tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	dopuszcza się stacje paliw i myjnie samochodowe
ZP	tereny zieleni urządzonej	dopuszcza się terenowe obiekty sportu i rekreacji, zakazuje się zabudowy kubaturowej
ZD	tereny ogrodów działkowych	dopuszcza się zabudowę zgodnie z przepisami o ogrodach działkowych oraz parkingi
WS	tereny wód powierzchniowych	-
KS-g	tereny obsługi komunikacji - garaży	dopuszcza się zabudowę kubaturową
KS-p	tereny obsługi komunikacji – wydzielonych parkingów publicznych	zakazuje się zabudowy kubaturowej
KD/ZP	teren dróg publicznych / zieleni urządzonej	zakazuje się zabudowy kubaturowej
KD	tereny dróg publicznych klasy: G – główna, Z – zbiorcza, L – lokalna, D - dojazdowa	dopuszcza się niekubaturowe obiekty obsługi komunikacji publicznej
KDW	tereny dróg wewnętrznych	dopuszcza się ścieżki rowerowe
Kp	tereny ciągów pieszych	dopuszcza się ścieżki rowerowe
IT	tereny infrastruktury technicznej: stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, urządzenia i obiekty ciepłownictwa	dopuszcza się zabudowę kubaturową

3) w § 7:

a) w pkt. 2 dodaje się lit. f w brzmieniu:

„f) zakazuje się lokalizacji obiektów kontenerowych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;”,

b) dodaje się pkt 10 w brzmieniu:

„10) zasady przebudowy, rozbudowy i remontów zespołów garaży w zabudowie zwartej:

a) kolorystyka elewacji – biała,

b) kolorystyka bram garażowych – brązowa,

c) kolorystyka dachów – grafitowa,

d) nakaz stosowania na ścianach szczytowych konstrukcji umożliwiających zakładanie zielonych ścian z udziałem roślin pnących lub okrywowych.”;

4) w § 8:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) na terenach oznaczonych symbolami U, na których funkcjonuje lub planowana jest zabudowa szpitalna, domy opieki lub zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;”;

b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) do celów grzewczych należy stosować paliwa spełniające wymagania ustalone w §. 15 ust. 1 pkt 7;”;

c) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) ustala się następujące zasady gospodarowania 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,

d) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,

e) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów,

f) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.”;

5) w § 9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zasady ochrony zabytkowego budynku polegają na:

1) zachowaniu historycznej formy: jego bryły, geometrii i rodzaju pokrycia dachu, tektoniki elewacji, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych i drzwiowych, istniejących dekoracji powiązanych otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki, gzymsów, itp.) lub odtworzeniu go w historycznej formie. Kolorystyka i faktura elewacji obiektów w nawiązaniu do pierwotnych struktur i kolorów;

2) zakazie umieszczania urządzeń technicznych (w szczególności stalowych kominów zewnętrznych, klimatyzatorów, itp.) na ścianach elewacji frontowych lub ścianach budynków widocznych z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych;

3) zakazie montowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 9, na połaciach dachowych od strony frontu budynku oraz przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych;

4) dopuszczeniu montowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 9, na 30% powierzchni pozostałych połaci dachowych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zasady ustalone w pkt 4 nie dotyczą montowania transparentnych urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 9.”;

6) w § 10 dodaje się **ust. 4a** w brzmieniu:

„4a. Dla budynków zlokalizowanych w granicach stref ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków chronionego układu zabudowy nie ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ograniczenia w zakresie umieszczania urządzeń analogiczne jak w § 9 ust.2.”;

7) w § 15 **ust. 1**:

a) **pkt 7** otrzymuje brzmienie:

„7) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej gospodarki cieplnej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych i technologicznych z systemów proekologicznych uwzględniających przepisy odrębne i inne przepisy prawa miejscowego w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

b) zakazuje się lokalizowania zbiorników nadziemnych na gaz lub na inne paliwa w pasie terenu położonym między liniami rozgraniczającymi ulic, a ścianą budynku;”;

b) dodaje się **pkt 9** w brzmieniu:

„9) 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.”;

8) § 16 **ust.1** otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się następujące wskaźniki i wymagania dla komunikacji:

1)ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli 4, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia;

Tabela nr 4 – miejsca parkingowe

Lp.	kategoria obiektu	ilość miejsc parkingowych
1.	mieszkaniowa jednorodzinna	min. 2 mp/ 1 mieszkanie
2.	mieszkaniowa wielorodzinna	min. 1,5 mp/1 mieszkanie
3.	handel	min. 1 mp i nie mniej niż 1mp/40 m ² pow. sprzedaży
4.	usługi hotelarskie	min. 1mp/30 m ² pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 4 miejsca noclegowe
5.	usługi gastronomiczne	min. 1 mp i nie mniej niż 1mp/30m ² pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 4 miejsca konsumpcyjne
6.	szpitale	min. 1 mp na 6 łóżek
7.	magazyny, place magazynowe, składowe	min. 1 mp na 120m ² pow. użytkowej lub 1 mp na 3 osoby zatrudnione
8.	pozostała	min. 1 mp i nie mniej niż 1mp/50 m ² pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży

2)realizację miejsc parkingowych w obszarze planu ustala się w formie napowierzchniowych i podziemnych parkingów, wolnostojących garaży, wbudowanych garaży w budynki mieszkaniowe i usługowe, mechanicznych parkingów wielopoziomowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

- 3) dla nowej zabudowy ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana będzie zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w tabeli nr 4;
 - 4) dla istniejącej zabudowy, podlegającej rozbudowie, nadbudowie, ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w tabeli nr 4, w odniesieniu do powierzchni użytkowej powiększonej w stosunku do stanu istniejącego;
 - 5) dla istniejącej zabudowy podlegającej przebudowie, w skutek której dojdzie do zwiększenia powierzchni użytkowej, ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w tabeli nr 4;
 - 6) dla istniejącej zabudowy podlegającej zmianie sposobu użytkowania ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w tabeli nr 4;
 - 7) ustala się odstępstwa od zasad określonych w pkt: 3, 4, 5, 6 i dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w liniach rozgraniczających dróg oraz na parkingach ogólnodostępnych, jeżeli przepisy szczegółowe planu tak stanowią i na zasadach w nich określonych;
 - 8) realizację miejsc parkingowych określonych w pkt 7 ustala się jako jednoczesne ich wykonanie wraz z realizacją obiektów, dla których nastąpiło bilansowanie miejsc parkingowych;
 - 9) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tabelą w pkt 1, 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;
 - 10) 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.”;
- 9) w § 18:
- a) **pkt 6 lit. a** otrzymuje brzmienie:
„a) dopuszczalna forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,”
 - b) **pkt 9 lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) dopuszczalna forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,”
 - c) **pkt 10 lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) dopuszczalna forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,”
 - d) **pkt 29 lit. a** otrzymują brzmienie:
„a) dopuszczalna forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,”
 - e) **pkt 47 lit. a** otrzymują brzmienie:
„a) dopuszczalna forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,”
 - f) **pkt 48 lit. a** otrzymują brzmienie:
„a) dopuszczalna forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,”
 - g) w **pkt 57** dodaje się **lit. d** w brzmieniu:
„d) dla nieruchomości z bezpośrednim zjazdem od ulicy Korczaka, dopuszcza się przeznaczenie budynku w 100% na działalność usługową z zakresu poradni medycznych, odnowy biologicznej, biur, nauki, przy zachowaniu przeznaczenia podstawowego terenu,”
 - h) w **pkt 57** dodaje się **lit. e** w brzmieniu:

- „e) dla nieruchomości określonych w lit d w przypadku przeznaczenia budynków w 100% pod działalność usługową ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15%,”,
- i) **w pkt 73 lit. a** otrzymuje brzmienie:
„a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną jako wolnostojącą oraz istniejącą zabudowę usługową,”
- j) **w pkt 78 lit. e** otrzymuje brzmienie:
„e) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- k) **w pkt 79 lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- l) **w pkt 80 lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- m) **w pkt 81 lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- n) **w pkt 82 lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- o) **w pkt 83 lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- p) **w pkt 84 lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- q) **w pkt 85 lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- r) **w pkt 95 lit. f** otrzymuje brzmienie:
„f) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- s) **w pkt 96 lit. f** otrzymuje brzmienie:
„f) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- t) **w pkt 97 lit. f** otrzymuje brzmienie:
„f) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- u) **w pkt 98 lit. f** otrzymuje brzmienie:
„f) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- v) **w pkt 99 lit. f** otrzymuje brzmienie:
„f) dla działek zabudowanych dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- w) **w pkt 102:**
- **lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) minimalna szerokość elewacji frontowej (budynku wielorodzinnego lub szeregu zabudowy): 30 m,”
 - **lit. c** otrzymuje brzmienie:
„c) wysokość zabudowy: II÷IV kondygnacji nadziemnych, do 15 m,”
 - dodaje się **lit. h** w brzmieniu:

- „h) dopuszcza się usługi pogrzebowe z wyłączeniem krematoriów,”
- dodaje się **lit. i** w brzmieniu:
„i) dla działek budowlanych z bezpośrednim zjazdem z drogi 2.KD-D dopuszcza się odstępstwa dotyczące realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ust.1 pkt 7 i 8,”
- x) w **pkt 139 lit. a** otrzymuje brzmienie:
„a) dopuszcza się działalności związanej z logistyką i handlem hurtowym, obsługą transportu oraz usługi pogrzebowe i działalność pokrewną z wykluczeniem krematoriów,”
- y) w **pkt 141**:
- **lit a** otrzymuje brzmienie:
„a) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie stacji paliw i myjni samochodowych,”
- **lit. b** otrzymuje brzmienie:
„b) wysokość zabudowy: 4÷9 m,”
- z) w **pkt 142 lit. a** otrzymuje brzmienie:
„a) wysokość zabudowy:
- 6÷15 m,
- dla myjni samochodowych i stacji paliw: 4÷6 m,”
- aa) w **pkt 143 lit. a** otrzymuje brzmienie:
„a) wysokość zabudowy:
- 6÷15 m,
- dla myjni samochodowych i stacji paliw: 4÷6 m,”

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

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

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Słaniewska

UZASADNIENIE
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ulicy Leśnej”, w dalszej części uzasadnienia określonej jako zmiana planu 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 2020r. poz. 293 z późn. zm.), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr XVII/170/20 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 24 kwietnia 2020r. w sprawie przystąpienia do opracowania ww. zmiany planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią:

„Art. 20. 1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

...

Art. 27. Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.”

Projekt zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ulicy Leśnej”, 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. Jako, że ww. zmiana planu nie będzie wpływać na zmiany w zakresie oddziaływania na środowisko, uzyskano zgody na odstępianie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (Postanowienie nr 146/20 z dn. 02.07.2020r.) oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo WSI 410.2.29.2020.KM z dnia 6.07.2020r.). W związku z powyższym nie została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko.

W terminie od 7 grudnia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. dokument wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 16 grudnia 2020r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 15 stycznia 2021r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wpłynęły dwie uwagi, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Świdnicy rozstrzygnięciem z 20.01.2021r. i odrzucone jako uwagi nie nieodnoszące się do przedmiotu wyłożenia, a w części jako niezgodne z polityką miasta.

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

Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach administracyjnych miasta i nie obejmuje gruntów leśnych. W związku z powyższych w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Świdnicy stwierdziła, iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica.

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

- zmiana planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w niej 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;
- w zakresie wymagań ochrony środowiska zmiana planu wprowadza zapisy dotyczące gospodarki odpadami oraz gospodarki cieplnej w dostosowaniu do obecnych potrzeb i wymagań przepisów odrębnych;
- w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zmiana planu wprowadza zapisy regulujące zasady umieszczania na budynkach urządzeń technicznych oraz urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- zmiana planu nie wprowadza nowych ustaleń w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych; rozwiązania obecnie obowiązującego planu uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie ww. wymagań;
- zmiana planu w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez korektę przeznaczenia niektórych terenów oraz zmianę parametrów zabudowy w dostosowaniu do obecnych potrzeb;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także złożone wnioski w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;
- zmiana planu uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- zmiana planu chroni interes publiczny – nie uszczupla puli terenów pod inwestycje celu publicznego, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- zmiana planu nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także 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;
- zmiana planu nie wprowadza nowych ustaleń w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności; ustalenia te są zawarte w obowiązującym planie.

Wprowadzając zmiany w treści planu organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski. Zmiana planu respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, poprzez opracowanie prognozy skutków finansowych. 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 wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni. W ramach zmiany planu nie wprowadzono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Prezentowana zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej przez Radę Miejską w Świdnicy w dniu 28 września 2018r. uchwałą nr XLVIII/510/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ocena skutków finansowych uchwalenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ulicy Leśnej” wskazuje, że jej uchwalenie może przysporzyć miastu następujących korzyści finansowych:

- zwiększenie podatków od nieruchomości w granicach terenu 57.MN, na którym dla nieruchomości z bezpośrednim zjazdem od ulicy Korczaka dopuszczono wykorzystanie w całości pod usługi z zakresu poradni medycznych, odnowy biologicznej, biur, nauki,
- zwiększenie podatków od nieruchomości w granicach terenu 28.M/U, na którym zwiększono maksymalną wysokość zabudowy o jedną kondygnację (do IV kondygnacji),
- możliwość pobrania opłaty planistycznej w odniesieniu do ww. terenów.

Zmiana w części tekstowej planu nie wywołuje skutków finansowych związanych z wydatkami.

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

DYREKTOR WYDZIAŁU

Małgorzata Osiecka

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke