

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy –  
Kolonia południe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559,583) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XVI/157/20 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe

**Rada Miejska w Świdnicy stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica” przyjętego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r.  
i uchwała  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe, zwany dalej „planem” składają się ustalenia zawarte w treści uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica”;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni ok. 77,83 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2.** W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie obszarów i terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.** 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numer i symbol przeznaczenia terenu;
- 5) symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie terenu:
  - **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - **U** – teren zabudowy usługowej,
  - **UC/PU** - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
  - **UK** – teren usług kultu religijnego,
  - **PU** – teren zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz zabudowy usługowej,
  - **O/PE** – teren infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami oraz produkcji energii,
  - **ZP** – teren zieleni urządzonej,
  - **KDGP** – teren drogi publicznej – klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
  - **KDG(Z)** – teren drogi publicznej – klasy „główna”,
  - **KDL** – teren drogi publicznej – klasy „lokalna”,
  - **KDD** – teren drogi publicznej – klasy „dojazdowa”,
  - **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 6) budynki mieszkalne objęte nakazem zachowania.

2. Oznaczenia występujące na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych to obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona żadnym nadziemnym elementem budynków, wiat i częściami konstrukcyjnymi obiektów budowlanych;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według przepisów odrębnych;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – 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 wraz z przynależnym zagospodarowaniem 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;

- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 10) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania elementy urządzenia terenu takie jak:
- a) urządzenia budowlane,
  - b) urządzenia i przewody infrastruktury technicznej,
  - c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe,
  - d) parkingi, dojścia, dojazdy,
  - e) garaże, budynki gospodarcze, wiaty,
  - f) zieleń urządzona,
  - g) szalety,
  - h) obiekty małej architektury,
  - i) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne, schody, boiska sportowe, korty tenisowe,
- ww. elementy powinny być bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć, procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych z wyłączeniem masztów i słupów zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budowli powierzchnię zabudowy należy przyjąć jako rzut poziomy przegród zewnętrznych lub dachu;
- 13) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego liczoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu jego usytuowania do najwyższej położonego punktu tego obiektu budowlanego;
- 15) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
- a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;
- 16) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych służących działalności usługowej, z wykluczeniem:
- a) obsługi transportu, spedycji i usług logistycznych,
  - b) składowania i magazynowania na odkrytych placach,
  - c) demontażu pojazdów,
  - d) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,
  - e) działalności związanej z obróbką metali, kamienia, drewna i plastiku,

- f) myjni samochodowych,  
chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 17) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, obejmujące następujące działalności z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu;
- 18) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia, w szczególności takie jak: place zabaw, siłownie zewnętrzne, boiska sportowe, pola do gry w golfa i minigolfa, urządzone miejsca na ognisko, urządzone miejsca do odpoczynku, punkty i platformy widokowe;
- 19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – obiektów budowlanych nie będących budynkami: 20 m, z wyłączeniem obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) obowiązuje nakaz:
  - a) lokalizacji nowych budynków oraz nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) stosowania, dla pokrycia dachowego, w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20°, koloru w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu,
  - c) stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności,
  - d) stosowania kolorystyki elewacji maksymalnie dwubarwnej, z zastrzeżeniem odcieni wynikających z charakterystyki stosowanego materiału elewacyjnego oraz nie wliczając cokołów;
- 3) obowiązuje zakaz:
  - a) budowy garaży, których ściany wykonane są z blachy,
  - b) lokalizacji otwartych placów składowych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **PU**,
  - c) stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) dla zabudowy istniejącej na działce budowlanej:
  - a) w przypadku rozbudowy i nadbudowy w obrębie budynku ustala się:
    - nakaz stosowania ujednoliconych cech dachu w zakresie: kąta nachylenia głównych połaci, rodzaju i koloru pokrycia,
    - nakaz stosowania jednolitego wykończenia elewacji budynku w zakresie rodzaju i koloru, zastosowanych materiałów elewacyjnych oraz koloru stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; zakaz nie obejmuje sytuacji opisanych w lit. c),
  - c) w przypadku rozbudowy, przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jednorazowe zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 50 m<sup>2</sup> na polepszenie warunków technicznych i przeciwpożarowych,
  - d) dopuszcza się zachowanie gabarytów istniejącego budynku oraz wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki nawet, gdy przekraczają one wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych,

- 5) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu,
- 6) w terenach dróg publicznych, terenach usługowych i produkcyjnych dopuszcza się stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazów, o których mowa w pkt 2 i 3 nie stosuje się dla terenów oznaczonych symbolami: U, O/PE, PU, UC/PU i UC z zastrzeżeniem:
  - a) dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) obowiązywania zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:
  - a) istniejących przeznaczeń zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,
  - b) realizacji linii kolejowych, dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

**2. W zakresie zasad gospodarowania odpadami:**

- 1) w terenach oznaczonych symbolem PU, O/PE dopuszcza się czasowe magazynowanie oraz odzysk odpadów, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania oraz odzysku odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
- 4) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

3. Ustala się **ochronę przed hałasem** jako maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnym z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **MW/U**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

**§ 7. 1. Ustala się w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§ 8. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się w obszarze objętym planem **przestrzenie publiczne** obejmujące:

- 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 2) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDGP, KDG(Z), KDL, KDD**.

2. W zakresie **zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych** obowiązuje zakaz tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym, takich jak progi, schody, krawężniki.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 18 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 60° do 120°.

**§ 10.** Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w obszarze planu występują sieci, w tym elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV i urządzenia infrastruktury technicznej, w stosunku do których zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy;
- 2) w sąsiedztwie obszaru planu występuje infrastruktura kolejowa w stosunku, do której zgodnie z wymaganiami przepisów o transporcie kolejowym obowiązują zasady usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

**§ 11.** 1. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice: Przemysłowa, Szarych Szeregów i Metalowców;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) klasyfikacja i parametry dróg określone są w Rozdziale 3, indywidualnie dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów;
- 4) dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a dopuszczonych do realizacji planem, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 8,0 m;
- 5) drogi z jednostronnym włączeniem do istniejących ulic, należy zakończyć placami do zawracania samochodów o wymiarach jak dla dróg dojazdowych według przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące **minimalne wskaźniki miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:**

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników ilości miejsc parkingowych określonych poniżej:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - c) dla budynków zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe, jednak nie mniej niż jedno,
  - d) dla budynków usługowych 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych, gospodarczych i magazynowych, jednak nie mniej niż jedno,
  - e) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - f) dla obiektów produkcyjnych, baz, magazynów i składów 1 miejsce do parkowania na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż jedno,
  - g) dla terenu usług sportu i rekreacji: co najmniej 1 miejsce do parkowania i nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 400 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
  - h) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, jednak nie mniej niż jedno;

- 2) dla budynków i terenów wymienionej w pkt 1 lit. b – h ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 4) dla istniejącej zabudowy, podlegającej rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustępie 2, w odniesieniu do powierzchni użytkowej powiększonej w stosunku do stanu istniejącego.

3. Miejsca do parkowania wymienione w ust. 2 mogą być realizowane w formie:

- 1) stanowisk postojowych;
- 2) parkingów, w tym zadaszonych;
- 3) garaży, w tym wielopoziomowych, wolnostojących lub wbudowanych.

4. Ustala się następujące **zasady lokalizacji oraz minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla rowerów:**

- 1) dla realizowanych funkcji ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyjątkiem usług handlu detalicznego, jednak nie mniej niż jedno,
  - b) dla zabudowy produkcyjnej: 1 miejsca na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż jedno,
  - c) dla zabudowy usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>: 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż jedno;
- 2) stojaki na rowery nakazuje się ustawiać w łatwo dostępnych, oświetlonych i dobrze widocznych miejscach w pobliżu wejść do budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji przesiadkowej dla rowerów na terenach oznaczonych symbolem **ZP, US**.

**§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych przestrzeni publicznych, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie; dopuszcza się odstępstwa od zasady, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remonty oraz trwałą adaptację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dla terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się nakaz włączenia do sieci wodociągowej;
- 4) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków:**

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 3;

3) dla terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się nakaz włączenia do sieci kanalizacyjnej.

4. Ustala się następujące **zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej lub deszczowej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;
- 4) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających.

5. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
- 2) lokalizacja naziemnych zbiorników na gaz płynny propan – butan, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i „małej emisji” zanieczyszczeń;
- 2) nakaz stosowania przepisów odrębnych i innych przepisów prawa miejscowego dotyczącego ograniczeń i zakazów w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci miejskiej.

7. Ustala się następujące **zasady dotyczące sieci elektroenergetycznej**:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających kablowych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od sieci elektroenergetycznych.

8. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

9. W zakresie **telekomunikacji**, ustala się następujące zasady:

- 1) prowadzenie infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie linii kablowych pod powierzchnią terenu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu z wyjątkiem realizacji ich na słupach, wieżach i masztach w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN, MN/U, MW/U, U, ZP, US, UK, 1-3PU;
- 3) ustala się, że wysokość nowych instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć wysokości ustalonej dla poszczególnych terenów;
- 4) realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** 1. W granicach określonych na rysunku planu występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) nakaz stosowania przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo wodne;
- 2) nakaz wyniesienia poziomu zerowego parteru budynku ponad poziom wód powodziowych 1%;



- 3) przy realizacji nowej zabudowy oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie istniejących budynków nakaz stosowania rozwiązań i technologii chroniącej obiekty budowlane przed zalaniem i uszkodzeniem w wyniku działania dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;
- 4) zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.MN** do **3.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi towarzyszące.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,01,
    - b) maksymalny: 0,4;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 8 m,
    - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
  - 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>;
  - 7) nakaz realizacji budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z zachowaniem identycznych gabarytów obu części budynku w przypadku, gdy jedna z nich osiągnęła już maksymalne dopuszczone planem wymiary;
  - 8) nakaz zachowania głównej bryły budynków mieszkalnych objętych nakazem zachowania, oznaczonych na rysunku planu, w zakresie:
    - a) szerokości elewacji frontowej,
    - b) wysokości budynku,
    - c) geometrii frontowej połaci dachu oraz rodzaju pokrycia,
    - d) zachowania lub odtworzenia dachówki w odcieniach koloru czerwonego;
  - 9) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy zapleczy budynków mieszkalnych na następujących zasadach:
    - a) nakaz realizacji rozbudowy wyłącznie wzdłuż granicy działki, przy której usytuowana jest zabudowa bliźniacza,
    - b) szerokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć szerokości budynku frontowego o więcej niż 4 m,
    - c) wysokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć wysokości kalenicy istniejącego budynku frontowego,
    - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
    - e) nakaz stosowania jednakowej geometrii, rodzaju i pokrycia dachu w zabudowie bliźniaczej na granicy dwóch działek, w przypadku gdy jedna z nich osiągnęła już maksymalne dopuszczone planem wymiary,
    - f) geometria dachu dla części rozbudowywanej - dach płaski z atyką maskującą spadek dachu co najmniej od strony elewacji frontowej, przy czym wysokość atyki nie może przekraczać wysokości głównej kalenicy budynku frontowego,

- g) dopuszcza się dach jednospadowy w układzie symetrycznym względem granicy działki, przy której położona jest zabudowa bliźniacza, o kącie nachylenia połaci 20°–30° i jednakowej wysokości, jedynie w przypadku prowadzenia robót budowlanych jednocześnie w obu budynkach stanowiących zabudowę bliźniaczą;
- 10) dopuszcza się zachowanie lub odtworzenie elewacji wykonanej z drewnianych paneli jedynie w przypadku realizacji na obu budynkach w zabudowie bliźniaczej;
- 11) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **4.MN** do **7.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi towarzyszące.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 8 m,
  - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie;
- 7) minimalna wielkość nowej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>;
- 8) realizacja budynku wolnostojącego, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą wyłącznie na działkach, na których są już położone budynki w granicy.

**§ 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi towarzyszące.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 8 m,
  - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;

- 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 400 m<sup>2</sup>;
- 8) nakaz realizacji budynku w formie wolnostojącej;
- 9) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MN/U** i **2.MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: do 8 m,
  - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) nakaz realizacji budynku w formie wolnostojącej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: do 8 m,
  - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) nakaz zachowania głównej bryły budynków mieszkalnych objętych nakazem zachowania, oznaczonych na rysunku planu, w zakresie:
- a) szerokości elewacji frontowej,
  - b) wysokości budynku,
  - c) geometrii frontowej połaci dachu oraz rodzaju pokrycia,
  - d) zachowania lub odtworzenia dachówki w odcieniach koloru czerwonego;
- 8) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy zapleczy budynków na następujących zasadach:
- a) nakaz realizacji rozbudowy wyłącznie wzdłuż granicy działki, przy której usytuowana jest zabudowa bliźniacza,
  - b) szerokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć szerokości budynku frontowego o więcej niż 4m,
  - c) wysokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć wysokości kalenicy istniejącego budynku frontowego,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
  - e) nakaz stosowania jednakowej geometrii, rodzaju i pokrycia dachu w zabudowie bliźniaczej na granicy dwóch działek,
  - f) geometria dachu dla części rozbudowywanej - dach płaski z attyką maskującą spadek dachu co najmniej od strony elewacji frontowej, przy czym wysokość atyki nie może przekraczać wysokości głównej kalenicy budynku frontowego,
  - g) dopuszcza się dach jednospadowy w układzie symetrycznym względem granicy działki, przy której położona jest zabudowa bliźniacza, o kącie nachylenia połaci 20°–30° i jednakowej wysokości, jedynie w przypadku prowadzenia robót budowlanych jednocześnie w obu budynkach stanowiących zabudowę bliźniaczą,
  - h) dopuszcza się zachowanie lub odtworzenie elewacji wykonanej z drewnianych paneli jedynie w przypadku realizacji na obu budynkach w zabudowie bliźniaczej.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **4.MN/U** do **5.MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: do 8 m,
- b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>;
- 8) nakaz realizacji budynku w formie wolnostojącej;
- 9) Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.MNU** ustala się:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 8 m,
  - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 400 m<sup>2</sup>;
- 8) nakaz realizacji budynku w formie wolnostojącej;
- 9) Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW/U** ustala się:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych: do 14 m,
  - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie;
- 7) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.U** do **4.U** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 1,2;
- 5) wysokość budynków: do 10 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie, z attyką od strony przestrzeni publicznych;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne;
- 9) zakaz:
  - a) realizacji stref dostawczych od ul. Szarych Szeregów i Przemysłowej,
  - b) składów otwartych i zadaszonych od ul. Szarych Szeregów i Przemysłowej.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.UC/PU** do **2.UC/PU** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) zabudowa produkcyjna;
- 3) bazy, składy i magazyny.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 1,2;

- 5) wysokość budynków: do 15 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 2500 m<sup>2</sup>;
- 8) nakaz wprowadzenia na budynkach attyk od ul. Szarych Szeregów;
- 9) zakaz:
  - a) realizacji stref dostawczych od ul. Szarych Szeregów i Wokulskiego,
  - b) składów otwartych i zadaszonych od ul. Szarych Szeregów i Wokulskiego;
- 10) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne;
- 11) dla terenów obowiązują ustalenia §10 oraz przepisy odrębne.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie dla osób duchownych związanych z obiektem kultu religijnego,
  - b) usługi towarzyszące z zakresu: przedszkola, żłobki, poradnie pedagogiczno – wychowawcze, psychologiczne, rodzinne, opieki społecznej, opieki zdrowotnej i zamieszkania zbiorowego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 0,6;
- 5) wysokość:
  - a) budynków kultu religijnego: do 20,0 m,
  - b) pozostałych budynków 8,0 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, krzywoliniowe lub płaskie;
- 7) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,8;
- 5) wysokość budynków: do 9 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, krzywoliniowe lub płaskie.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.PU** do **9.PU** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa produkcyjna;
- 2) bazy, składy i magazyny;
- 3) zabudowa usługowa;
- 4) zabudowa służąca działalności związanej z:
  - a) obsługą transportu, spedycją i usługami logistycznymi,
  - b) składowaniem i magazynowaniem na odkrytych placach,
  - c) demontażem pojazdów,
  - d) usługami pogrzebowymi i działalnościami pokrewnymi z wykluczeniem krematoriów,
  - e) obróbką metali, kamienia i drewna,
  - f) myjniami samochodowymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,1,
  - b) maksymalny: 1,5;
- 5) wysokość budynków: do 20 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie;
- 7) minimalna wielkość nowej działki budowlanej 2500 m<sup>2</sup>;
- 8) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7.PU, 8.PU i 9.PU obowiązują ustalenia § 10.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.O/PE** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami;
- 2) zabudowa produkcji energii.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,



- b) maksymalny: 1,0;
- 4) wysokość budynków: do 8 m;
- 5) kształt dachu: dachy krzywoliniowe, dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia § 10.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1.ZP** do **5.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone, w tym urządzenia błękitno-zielonej infrastruktury służące retencjonowaniu wód opadowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia usług sportu i rekreacji,
  - b) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, drogi rowerowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się możliwość realizacji przeznaczenia dopuszczalnego stanowiącego nie więcej niż 20% powierzchni przeznaczonyj pod przeznaczenie podstawowe na danej działce.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,001,
  - b) maksymalny: 0,5;
- 4) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 5) kształt dachu dla zabudowy dopuszczonyj w ramach przynależnego zagospodarowania terenu: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci do 45°;
- 6) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna ruchu przyśpieszonego”;
- 2) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,0 m do 30,0 m;
- 3) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDG(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna”;
- 2) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,0 m do 30,0 m;
- 3) dopuszcza się zmianę klasy na drogę publiczną klasy „zbiorczej” po zmianie kategorii drogi.

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.KDL** do **4.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;
- 2) ustala się szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 25,0 m;
- 3) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.KDD** do **10.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 15,0 m;
- 3) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.KDW** do **9.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 12,0 m;
- 3) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 34. Ustala się **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN/U, MW/U, U, UC/PU, UK, US, PU**;
- 2) 5% (słownie: pięć procent) dla pozostałych terenów.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnica.

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

**PREZYDENT MIASTA**  
*Beata Moskał-Słaniewska*

**RADCA PRAWNY**  
*Mariusz Starke*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia ..... 2022 r.  
Zalacznik1.pdf

**rysunek planu**

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Świdnicy po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe, rozstrzyga co następuje:

#### **Nie uwzględnia się:**

- 1) **Uwagi nr 1**, wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez wnioskującego (osobę fizyczną) o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „możliwości wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową na parterze (ew. na drugiej kondygnacji również)”. Uwaga odnosi się do działki nr 1389 położonej przy ul. Mazowieckiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.U.

#### **Uzasadnienie**

Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica” przyjętego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r., które dla wnioskowanego terenu wyznacza funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Zgodnie z art. 15.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” Zapis ten powoduje, że uwzględnienie ww. uwagi wymagałoby w pierwszej kolejności zmiany Studium.

- 2) **Uwagi nr 2.1**, wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez wnioskującego (osobę fizyczną) o „ustanowienie przejścia pieszego do terenów sportowych 1.US przez działkę 6MW/U od strony ulicy Mazowieckiej”

#### **Uzasadnienie**

Przedmiotowy obszar jest własnością prywatną, w stosunku do którego obowiązuje prawomocne pozwolenie na budowę oraz realizowana jest inwestycja mieszkaniowa. Projekt zagospodarowania terenu przedstawiony do pozwolenia na budowę nie przewiduje połączenia pieszego. Dostęp pieszy do terenu 1.US został zapewniony z ulicy Przemysłowej oraz ul. M. Reja.

#### **3) Uwagi:**

- a) **nr 2.2**, wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez Rafała Fasugę (osobę fizyczną), Wiceprzewodniczącego Rady Miejskiej w Świdnicy wnioskującego o „zaprojektowanie pasa zieleni ochronnej wzdłuż projektowanej drogi 9.KDW oraz 1.KDD, zielen ta odizoluje Osiedle Kolonia od uciążliwości dźwiękowych i zapachowych od zakładów na strefie”.
- b) **nr 2.3** wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez Rafała Fasugę (osobę fizyczną), Wiceprzewodniczącego Rady Miejskiej w Świdnicy wnioskującego o „zaprojektowania pasa zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż ulicy Przemysłowej na wysokości działki 3.U, zadaniem jej miałyby być oddzielenie Osiedla Kolonia od firmy Comfort”.
- c) **nr 2.5**, wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez Rafała Fasugę (osobę fizyczną), Wiceprzewodniczącego Rady Miejskiej w Świdnicy wnioskującego o „zaprojektowanie pasa zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż działki 1.O/PE od strony Pszena, co może zmniejszyć uciążliwości zapachowe dochodzące z biogazowni związane z różą wiatrów w tym terenie”.

#### **Uzasadnienie**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) obowiązek zabezpieczania i ograniczania negatywnego oddziaływania na inne tereny, ludzi i środowisko spoczywa na podmiocie powodującym te uciążliwości, stąd jeżeli dane przedsięwzięcie powoduje lub może powodować uciążliwości to w obszarze, do którego przedsiębiorca prowadzący to

przedsięwzięcie posiada tytuł prawny powinno ono być neutralizowane lub ograniczane do poziomów zgodnych z przepisami. Plan dopuszcza możliwość realizacji zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej w każdym terenie w ramach przynależnego zagospodarowania terenu, tym samym umożliwia podejmowanie działań kompensujących dane uciążliwości przez przedsięwzięcia je powodujące.

- 4) **Uwagi nr 2.4** wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez wnioskującego (osobę fizyczną) o „zaprojektowanie ekranów dźwiękowych wzdłuż ulicy Przemysłowej na wysokości terenów 4.ZP; 2.MN/U”.

#### **Uzasadnienie**

Ustalenia planu miejscowego nie mogą określać rozwiązań technicznych takich jak ekrany akustyczne, którymi zarządca drogi lub inwestor powinien ograniczać uciążliwości akustyczne powodowane układem komunikacyjnym.

- 5) **Uwagi nr 3.3** wniesionej pismem z dnia 2022-03-26, przez wnioskującego (osobę fizyczną) odnoszącej się do zapisów  
§ 5 pkt 2d projektu uchwały o treści:

„ **§ 5.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 2) *obowiązuje nakaz:*

d) *stosowania kolorystyki elewacji maksymalnie dwubarwnej, nie wliczając cokołów;”.*

Według autorki uwagi, zapis ten ogranicza możliwość „stosowania na elewacjach naturalnych materiałów w postaci drewna i naturalnego kamienia (np. granitu, piaskowca), które ze swej natury są wielobarwne, posiadają charakterystyczne desenie i fakturę.”

#### **Uzasadnienie**

Określenie o dwubarwności nie oznacza braku możliwości zastosowania naturalnych materiałów, których cechą materiałową jest możliwość pojawienia się innych odcieni. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) nakłada na gminę obowiązek dbania o ład przestrzenny, stąd określenie o maksymalnej liczbie barw na elewacjach budynków ma w przyszłości zapobiegać chaosowi przestrzennemu, w tym obszarze regulacji przestrzennych.

#### **Nie uwzględnia się w części :**

- 1) **Uwagi nr 3.1**, wniesionej pismem z dnia 26-03-2022, przez wnioskującego (osobę fizyczną) odnoszącej się do zapisów §14 ust. 2 pkt 8d oraz §18 ust. 3 pkt 7d projektu uchwały, o treści:

„**14. 2.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1 (dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN do 3.MN) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 8) *nakaz zachowania głównej bryły budynków mieszkalnych objętych nakazem zachowania, oznaczonych na rysunku planu, w zakresie:*

d) *zachowania lub odtworzenia dachówki w kolorze czerwonym;”*

„**18.3.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 (dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN/U) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 7) *nakaz zachowania głównej bryły budynków mieszkalnych objętych nakazem zachowania, oznaczonych na rysunku planu, w zakresie:*

d) *zachowania lub odtworzenia dachówki w kolorze czerwonym;”*

Autorka uwagi zaznacza, że „ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem są mniej rygorystyczne” i dopuszczają możliwość stosowania pokryć dachowych zarówno w odcieniach czerwieni, jak i brązu oraz grafitu, co sugeruje wniosek o rozszerzenie kolorystyki pokryć na obszarze zabudowy historycznej.

#### **Uzasadnienie**

We wskazanych terenach zlokalizowana jest historyczna zabudowa z lat 30 XX w., zarówno układ urbanistyczny, jak również bryła budynku oraz zastosowane materiały, zostały objęte nakazem zachowania jako wartości kulturowe i krajobrazowe tego fragmentu miasta Świdnica. Jednocześnie uwzględnia się uwagę w części dotyczącej dopuszczenia stosowania dachówki w odcieniach czerwieni.

**PREZYDENT MIASTA**  
**Beata Moskal-Słaniewska**

Załącznik Nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Świdnicy

z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o 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**

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

**PREZYDENT MIASTA**

*Beata Moskal-Słaniewska*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia ..... 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**PREZYDENT MIASTA**  
*Beata Moskal-Słaniewska*

## Uzasadnienie

do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia ..... 2022 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe

Zgodnie z uchwałą nr XVI/157/20 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe, obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to teren o powierzchni około 77,83 ha.

Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe, zlokalizowany jest we wschodniej części miasta. Przedmiotowy obszar ograniczony jest od północy ul. Szarych Szeregów i granicą administracyjną miasta, od południa ul. Metalowców, od wschodu granicą administracyjną miasta, od zachodu ul. Przemysłową.

Przedmiotowy plan w części stanowi opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w części zmianę obowiązujących planów:

- miejscowy plan dla obszaru dzielnicy produkcyjno – składowo – usługowej w rejonie ulic Mazowiecka – Przemysłowa – Kopernika – granica administracyjna, zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/286/04 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 26 listopada 2004 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 6 poz. 174 z dnia 10.01.2005 r.;

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy w obszarze ograniczonym ulicą Metalowców, linią kolejową, bocznica i ulicą Przemysłową, zatwierdzonego uchwałą nr XI/129/11 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 21 października 2011r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Doln. Nr 245 z dnia 30 listopada 2011 r., poz.4314.

Teren objęty planem, posiada zróżnicowaną strukturę przestrzenną i funkcjonalną. Jest to obszar zurbanizowany, w graniach którego wiodącą funkcją jest zabudowa produkcyjna. W północno – zachodniej części omawianego obszaru, wzdłuż ul. Kraszewskiego, Reja i Mazowieckiej położone są budynki o charakterystycznym bliźniaczym układzie zabudowy mieszkaniowej z lat 30 XX w.

W obszarze objętym planem nie ustala się:

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie jako krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie udokumentowanych złóż, obszarów i terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe” uwzględniono:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości, intensywności i formy zabudowy, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów, wyznaczono brakujące w obowiązującym planie nieprzekraczalne linie zabudowy. Przewidziane rozwiązania projektowe, w tym dotyczące nowych terenów przeznaczonych do zabudowy nie naruszają przyjętych i funkcjonujących zasad zagospodarowania tym samym w sposób harmonijny i nawiązujący do istniejącej zabudowy oraz nie naruszający ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica” przyjętego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r. kontynuując przyjęte rozwiązania przestrzenne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:



a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie planu;

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem wskazano obszary zabytkowe, oraz w ramach ustaleń planu dążono do zachowania w jak największym zakresie istniejącej struktury urbanistycznej, traktując ją jako element kształtujący krajobraz lokalny.

c) walory współczesne – kształtowane i chronione są poprzez ustalenie:

- zasad kształtowania zabudowy,
- przestrzeni publicznych, dla których nakazano ujednoczenie elementów użytkowych, ujednoczenie zagospodarowania,
- utrzymanie znacznych terenów otwartych i istniejącej zieleni,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych:

a) w obszarze planu nie występują tereny leśne, a tereny zieleni nieurządzonej w możliwie największym, nie naruszającym ustaleń „Studium...” zakresie, są utrzymywane,

b) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

d) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze, z punktu widzenia ochrony środowiska, elementy dotyczące obszaru planistycznego,

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko. Przeanalizowano możliwe skutki środowiskowe, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska. Określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne. Jednak uwzględniając ustalenia projektu planu, szczególnie wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska. Ponadto ustalenia planu stanowią kontynuację obowiązującego prawa miejscowego, wyznaczając nieznaczące w stosunku do niego powiększenia zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie kulturowej, ochroną objęto układ urbanistyczny charakterystycznej zabudowy z lat 30 XXw.;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia,

b) w projekcie planu wskazano przestrzenie publiczne, dla których wprowadzone zapisy gwarantują udział wszystkich mieszkańców, w tym osób niepełnosprawnych i starszych,

c) wprowadzono konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami, przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych,

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) ograniczono do niezbędnego minimum przeznaczenia prywatnych terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne, w tym w szczególności wprowadzanie dróg publicznych

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w planie nie występują obiekty obrony cywilnej, a ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej, wyznaczono przestrzenie publiczne wraz z drogami publicznymi służącymi obsłudze przyległych terenów;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury techniczne. Plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane. Obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące drogi publiczne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej. Dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prezydent Miasta wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły uwagi do planu,

h) rozstrzygnął złożone uwagi,

i) przygotował projekt planu wraz z uwzględnieniem oczywistych poprawek związanych z techniką prawodawczą oraz zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,

j) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miasta,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa, zgodnie z ustaleniami planu, może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej do projektowanego zagospodarowania.

**2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe” uwzględniono:**

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, z uwagi na jego atrakcyjność. W założeniu projekt planu ma doprowadzić obowiązujące prawo miejscowe do wymogów obowiązujących przepisów.

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości, intensywności i formy zabudowy, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

d) dążenie do zachowania istniejącej zabudowy

e) dążenie do zachowania, w granicach prawa obszarów otwartych, niezurbanizowanych

f) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu, kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne,

**3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe” uwzględniono:**

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

- w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę produkcyjno-usługową oraz usługi sportu i rekreacji, intensywność każdej z tych funkcji może spowodować wzrost ruchu komunikacyjnego, jednakże zaproponowany i istniejący układ komunikacyjny posiada stosowne rezerwy w tym zakresie;

- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez nowy projektowany system komunikacji drogowej uwzględniający nowe ulice dojazdowe,

- utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonują linie autobusowe zapewniające połączenia z innymi częściami gminy, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojazdu, z każdego obszaru zurbanizowanego objętego planem;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności ;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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.2019 poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu stanowi w całości obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a z uwagi na uwarunkowania środowiskowe nowe tereny stanowią uzupełnienie już istniejących, ponadto obszar planu jest już objęty prawem miejscowym

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy. Rozumie się przez to obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu, wyznacza nowe tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium, jednakże z jednej strony należy je uznać za tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z drugiej strony za tereny w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy. Ponadto większość terenów objętych planem znajduje się w zasięgu istniejącego uzbrojenia terenu, a w wyznaczonych terenach przewiduje się, że z uwagi na dużą podaż, będzie następował rozwój zainwestowania. Struktura własności powoduje natomiast, że rozwój ten będzie następował sukcesywnie, zależnie od uwarunkowań ekonomicznych. Wyznaczone nowe tereny pod zabudowę charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w uzbrojenie terenu.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, przyjętej Uchwałą nr XLVIII/510/18 z dnia 28 września 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazała na konieczność objęcia prawem miejscowy kolonii południe oraz zaktualizowanie obowiązujących planów miejscowych.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastrukturą techniczną i drogową oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie będzie generował wzrost wydatków, w szczególności w zakresie realizacji nowych dróg publicznych. Wydatki te powinny być rekompensowane wzrostem dochodów z tytułu uruchomienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz produkcyjno-usługową. Ponadto w dużej części terenów plan nie będzie generował dużych wydatków na realizację infrastruktury, gdyż uzbrojenie terenu w większości będzie realizowane przez potencjalnych inwestorów z uwagi na możliwość dowiązania się do istniejących sieci infrastruktury.

#### **6. Procedura formalno-prawna**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica” przyjętego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r. Kierunki zagospodarowania przestrzennego na etapie planu zostały wprowadzone i uściślone z wykorzystaniem przeznaczeń dopuszczonych oraz z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań. Teren oznaczony symbolem 1. MW/U został wskazany na podstawie pozwolenia na budowę, które zostało wydane i obowiązuje na podstawie wcześniejszego planu miejscowego.

**DYREKTOR WYDZIAŁU**

**RADCA PRAWNY**

*Małgorzata Osiecka*

*Mariusz Starke*