

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy –
ul. Towarowa – Składowa**

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXVIII/293/21 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 30 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - ul. Towarowa - Składowa, ograniczonego od północy ul. Mikołaja Kopernika od wschodu granicą administracyjną miasta, od południa ul. Westerplatte, od zachodu ul. Towarową,

Rada Miejska w Świdnicy stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Towarowa – Składowa 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 – ul. Towarowa – Składowa.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Towarowa – Składowa, zwany dalej „planem” składa się z części tekstowej stanowiącej ustalenia planu oraz następujących załączników:

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

2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni ok. 83,0 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 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,
 - **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - **U** – teren zabudowy usługowej,
 - **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - **PU/KP** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej i teren parkingów,
 - **ZD** – teren ogródków działkowych,
 - **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - **KP** – teren parkingów,
 - **KP/ZP** – teren parkingów i zieleni urządzonej,
 - **TI** – teren infrastruktury technicznej – rozdzielnia elektroenergetyczna,
 - **KDG (Z)** – teren drogi publicznej – klasy „głównej”,
 - **KDZ** – teren drogi publicznej – klasy „zbiorczej”,
 - **KDL** – teren drogi publicznej – klasy „lokalnej”,
 - **KDD** – teren drogi publicznej – klasy „dojazdowej”,
 - **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

6) strefy ochrony:

- a) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego,
- b) strefa ochrony konserwatorskiej chronionego krajobrazu przestrzennego;

7) obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wpisane i niewpisane do rejestru zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny:

- 1) linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110kV;
- 2) strefa techniczna od istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 3) budynki istniejące;
- 4) działki ewidencyjne wraz z numerem;
- 5) obszary potencjalnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 6) obszar kolejowy związany z linią kolejową nr 285 Wrocław Główny – Jedlina Zdrój, posiadający status terenu zamkniętego.

§ 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 zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany głównej bryły budynków a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych ich części konstrukcyjne; dopuszcza się jej przekroczenie

schodami zewnętrznymi, pochylniami, zadaszeniem strefy wejściowej o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz obiektami liniowymi i parkingami;

- 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, ciągi rowerowe,
 - d) parkingi, dojścia, dojazdy,
 - e) garaże, budynki gospodarcze, wiaty,
 - f) zieleń urządzoną,
 - 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 obiektów budowlanych, obliczonej poprzez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi obiektów budowlanych na powierzchnię terenu, zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się obiektów budowlanych, których stosunek wysokości do powierzchni obiektu budowlanego przekracza 1:50;
- 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:
 - w przypadku budynku: najwyżej położonego punktu na konstrukcji dachu lub stropodachu budynku,
 - w przypadku pozostałych obiektów budowlanych: najwyżej położonego punktu tego obiektu;
- 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 obiekty budowlane służące 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) zakładów kamieniarskich i stolarskich,
- chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 17) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, 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, z zastrzeżeniem § 7:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: obiektów budowlanych nie będących budynkami: 20 m, z zastrzeżeniem terenu oznaczonego symbolem 6.PU, dla którego dopuszcza się wysokość 60,0 metrów dla konstrukcji wsporczych służących stacjom bazowym sieci komórkowych oraz istniejącego komina przemysłowego wraz ze zlokalizowanym na nim zbiornikiem wodnym;
- 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;
- 3) obowiązuje zakaz:
 - a) budowy garaży, których ściany wykonane są z blachy, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **PU** oraz **U**,
 - b) 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 ujednoczonych 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 m² 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. 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 i PU z zastrzeżeniem:
 - a) dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) 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 dopuszcza się czasowe magazynowanie, przetwarzanie oraz odzysk odpadów, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania, przetwarzania 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) **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **ZD**, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

4) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

§ 7. Ustala się w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

1) strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, której granice określa rysunek planu; w obrębie tej strefy elementy dawnego układu przestrzennego czyli układu zabudowy pozostały historyczne i zachowały się w dobrym stanie;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego ustala się:

a) nakaz:

- poddania obiektu zabytkowego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, restauracji z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- komponowania zieleni w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i placów,
- utrzymania gabarytów obiektów, formy dachów oraz rodzaju pokrycia dachowego,
- zachowania istniejących detali architektonicznych charakterystycznych dla okresu powstania obiektów,
- zachowania układu urbanistycznego wraz z układem zieleni przydomowej, w szczególności od strony ulic Westerplatte oraz Strzelińskiej,
- w przypadku realizacji nowej zabudowy nawiązania w zakresie skali, bryły oraz formy architektonicznej do istniejącej zabudowy historycznej,

b) zakaz:

- lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, lokalizacji masztów, dużych urządzeń teletechnicznych kolidujących z krajobrazem kulturowym,
- lokalizacji nowej zabudowy od strony ulicy Westerplatte oraz Strzelińskiej;

3) dla zapewnienia właściwej ochrony sylwety zespołu zabudowy śródmiejskiej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej chronionego krajobrazu przestrzennego, której granice określa rysunek planu, w obrębie tej strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) nakaz:

- ochrony zieleni wysokiej poprzez konserwację, odtwarzanie oraz uzupełnianie ubytków drzewostanów,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej sylwety miasta w zakresie skali i formy zabudowy,
- stosowania kolorystyki dachów utrzymanej w odcieniach czerwieni lub szarości,

b) zakaz:

- lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, lokalizacji masztów, dużych urządzeń teletechnicznych kolidujących z krajobrazem kulturowym,
- stosowania wyróżniającej się z na tle sylwety miasta kolorystyki dachów;

4) W planie wskazuje się obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków nie wpisane do rejestru zabytków:

a) dom mieszkalny – kamienica-GEZ 739,

b) dom mieszkalny – kamienica-GEZ 834,

c) dom mieszkalny – kamienica-GEZ 835,

d) dom mieszkalny – kamienica-GEZ 836,

e) zespół budynków przemysłowych Fabryki Wagonów, obecnie Wagony Świdnica S.A.-GEZ 992,

f) budynek dyrekcji w zespole fabryki wagonów-GEZ 993,

g) budynek administracyjny z portierni w zespole fabryki wagonów-GEZ 994,

h) budynek kotłowni w zespole fabryki wagonów-GEZ 995,

- i) budynek kompresowni w zespole fabryki wagonów-GEZ 996,
 - j) budynek łaźni w zespole fabryki wagonów-GEZ 997,
 - k) budynek magazynu głównego w zespole fabryki wagonów-GEZ 998,
 - l) budynek hali głównej w zespole fabryki wagonów-GEZ 999,
 - ł) budynek kuźni w zespole fabryki wagonów-GEZ 1000;
- 5) Dla obiektów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków niewpisanych do rejestru zabytków ustala się ochronę z mocy planu a w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontów ustala się:
- a) nakaz:
 - nawiązania do pierwotnego kształtu i charakteru zabudowy w zakresie formy, detalu architektonicznego i kształtu dachu,
 - odtworzenia zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie materiału, wielkości i pierwotnego podziału skrzydła okiennego i skrzydła drzwiowego, z wyłączeniem obiektów w terenie oznaczonym symbolem 6.PU,
 - w terenie oznaczonym symbolem 6.PU wykonania stolarki drzwiowej i okiennej według pierwotnej wielkości oraz według pierwotnych podziałów skrzydła okiennego i skrzydła drzwiowego,
 - zachowania historycznych detali na elewacjach budynków: opasek okiennych i drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad, itp.,
 - zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dla całego obiektu,
 - b) zakaz:
 - nadbudowy,
 - przebudowy zmieniającej kształt i detal dachu,
 - częściowego remontu dachu,
 - stosowania takich materiałów jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding,
 - c) dopuszczenie współczesnej formy architektonicznej, nieprzesłaniającej głównej bryły budynku, np. szklanych fasad strukturalnych, zadaszeń;
- 6) na obszarze planu postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić 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) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDG(Z)**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**.

2. W zakresie **zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych** obowiązuje zakaz tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami, 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 m²;
- 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°;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i frontu działki wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki;

6) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

§ 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 planie występuje infrastruktura kolejowa (bocznica), dla której obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego;
- 3) w sąsiedztwie terenu objętego planem znajduje się obszar kolejowy związany z linią kolejową nr 285 Wrocław Główny – Jedlina Zdrój, posiadający status terenu zamkniętego. Dla terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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: Towarową, Kopernika i Westerplatte;
- 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 ustaleniami planu, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;
- 5) drogi z jednostronnym włączeniem do istniejących ulic, należy zakończyć placami do zawracania samochodów o wymiarach jak dla dróg dojazdowych według przepisów odrębnych;
- 6) w terenach dróg publicznych, terenach usługowych i produkcyjnych dopuszcza się stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

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 mieszkaniowych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla budynków zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na 1 lokal,
 - d) dla budynków usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - e) dla budynków produkcyjnych, baz, magazynów i składów: co najmniej 1 miejsce do parkowania i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - f) dla terenu usług sportu i rekreacji: co najmniej 1 miejsce do parkowania i nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 400 m² powierzchni terenu,
 - g) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, jednak nie mniej niż jedno;
- 2) dla budynków i terenów wymienionej w pkt 1 lit. b – e 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 zabudowy istniejącej, w przypadku braku możliwości zapewnienia liczby miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby stanowisk postojowych,
- b) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, dla części rozbudowywanej obowiązują wskaźniki ustalone w pkt 1.

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 wymagane jest zapewnienie 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 m² powierzchni użytkowej, z wyjątkiem usług handlu detalicznego, jednak nie mniej niż jedno,
- b) dla zabudowy produkcyjnej: 1 miejsca na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż jedno,
- c) dla zabudowy usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² 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**.

§ 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 wszystkich dystrybucyjnych 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;

3) 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.

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.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie 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 odbywać się będzie z istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających kablowych;
- 3) 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, urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogazowni.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie **telekomunikacji**:

- 1) prowadzenie infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie linii kablowych pod powierzchnią terenu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu z wyjątkiem realizacji jej na słupach, wieżach i masztach w terenach mieszkaniowych, usługowych i w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej chronionego krajobrazu;
- 3) wysokość nowych instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć wysokości ustalonej dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 4) realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN** oraz **2.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: 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 8 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;

- 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 500 m²;
- 8) nakaz realizacji budynku w formie wolnostojącej.

3. W terenach oznaczonych symbolem 1.MN w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.MW** do **8.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa usługowa.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-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: 70%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,5,
 - b) maksymalny: 3,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: do 15 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000 m².

4. W terenach oznaczonych symbolem 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.U** do **5.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja magazynowa w terenie oznaczonym symbolem 3.U w budynku oznaczonym na rysunku planu symbolem GEZ 998.

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: dla terenu 1.U do 10,0 m, w pozostałych terenach do 15 m;

- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie, z attyką od strony przestrzeni publicznych;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000 m².

3. W terenach oznaczonych symbolem 1.U, 3.U, 4.U, 5.U w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.PU** do **8.PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna, w tym produkcji energii,
- b) bazy, składy i magazyny,
- c) zabudowa usługowa, w tym usługi zakładów pogrzebowych oraz rzemiosło,
- d) zabudowa związana z obsługą transportu samochodowego i spedycją;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) w terenie 6.PU linie kolejowe – bocznicę kolejową,
- b) w terenie 6.PU – drogi rowerowe.

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: 80%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%, z zastrzeżeniem działki nr 1658 w terenie oznaczonym symbolem 3.PU dla której minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi 5%;
- 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 m²;
- 8) otwarte place składowe wyłącznie w terenach oznaczonych symbolami od **1.PU** do **6.PU**.

3. W terenach oznaczonych symbolem 2.PU, 5.PU, 6.PU, 7.PU, 8.PU w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1. PU/KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) parkingi i garaże,
- b) zabudowa produkcyjna, w tym produkcji energii,
- c) bazy, składy i magazyny,
- d) zabudowa usługowa, w tym usługi zakładów pogrzebowych oraz rzemiosło,
- e) zabudowa związana z obsługą transportu samochodowego i spedycją;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) magazyny energii,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 10 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych: do 20 m, z zastrzeżeniem lit. a;
- 5) kształt dachu: dachy płaskie;
- 6) minimalna wielkość nowej działki budowlanej 1500 m².

3. W terenie w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe, w tym infrastruktura ogrodowa oraz altany działkowe, w myśl przepisów ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1 pkt 1 ustala się możliwość realizacji przeznaczenia dopuszczalnego stanowiącego nie więcej niż 10% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

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: 90%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,001,
 - b) maksymalny: 0,5;
- 4) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, ale nie więcej niż 5 m;
- 5) kształt dachu: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie.

4. W terenach oznaczonych symbolem 1.ZD, 2.ZD, 3.ZD w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1.ZP** do **6.ZP** ustala się:

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

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1 pkt 1 ustala się możliwość realizacji przeznaczenia dopuszczalnego stanowiącego nie więcej niż 20% powierzchni przeznaczonej 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) kształt dachu dla zabudowy dopuszczalnej w ramach przynależnego zagospodarowania terenu: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci do 45°.

4. W terenach oznaczonych symbolem 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1. TI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – rozdzielnia elektroenergetyczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojścia, dojazdy,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

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: 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 4) wysokość budynków: do 5 m;
- 5) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1. KP do 8.KP** ustala się: przeznaczenie podstawowe: parkingi i garaże.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych: do 25 m, z zastrzeżeniem lit. a;
- 5) kształt dachu: dachy płaskie.

3. W terenach oznaczonych symbolem 1.KP, 2.KP, 4.KP, 7.KP, 8.KP, w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1. KP/ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) parkingi i garaże,
- b) zieleni urządzona, w tym urządzenia błękitno-zielonej infrastruktury służące retencjonowaniu wód opadowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia usług sportu i rekreacji,
- b) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 1,0;

4) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: do 5 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych: do 25 m, z zastrzeżeniem lit. a;

5) kształt dachu: dachy płaskie.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDG(Z)** oraz **2.KDG(Z)** ustala się::

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główniej”;

2) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,0 m do 25 m;

3) dopuszcza się zmianę klasy na drogę publiczną klasy „zbiorczej” po zmianie kategorii drogi.

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „zbiorczej”;

2) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,0 m do 25 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalnej”;

2) ustala się szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 15,0 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowej”;

2) ustala się szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 15,0 m.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.KDW** do **8.KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 8 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 28. 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, MW, U, PU**;
- 2) 5% (słownie: pięć procent) dla pozostałych terenów.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnica.

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

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Krystian Werekci

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Staniewska

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świdnicy

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Świdnicy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - ul. Towarowa - Składowa wpłynęły 4 uwagi, które zostały uwzględnione w całości przez Prezydenta Miasta Świdnica. Tym samym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia uwag nieuwzględnionych.

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Krystian Werecki

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Słaniewska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świdnicy

z dnia.....2023 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.

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Krystian Werecki

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Słaniewska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świdnicy

z dnia 2023 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Krystian Werecki

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Słaniewska

Uzasadnienie

do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Towarowa - Składowa

Zgodnie z uchwałą nr XXVIII/293/21 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 30 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - ul. Towarowa - Składowa, ograniczonego od północy ul. Mikołaja Kopernika od wschodu granicą administracyjną miasta, od południa ul. Westerplatte, od zachodu ul. Towarową, obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to teren zlokalizowany we wschodniej części miasta o powierzchni około 83,0 ha.

Struktura przestrzenna i funkcjonalna jest zróżnicowana. Jest to obszar zurbanizowany, w granicach którego wiodącą funkcją jest zabudowa produkcyjna. Niemal całą wschodnią część omawianego obszaru zajmują tereny przedsiębiorstwa Greenbrier Wagony Świdnica. Wzdłuż ul. Towarowej zlokalizowane są liczne przedsiębiorstwa produkcyjno - usługowe. Przy ulicy Westerplatte i Strzelińskiej znajduje się zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z ogrodami działkowymi.

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 – ul. Towarowa – Składowa” uwzględniono:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów. Przewidziane rozwiązania projektowe, w tym dotyczące nowych terenów przeznaczonych do zabudowy nie naruszają przyjętych i funkcjonujących zasad zagospodarowania. W sposób harmonijny, nawiązując do istniejącej zabudowy, kontynuują funkcjonujące w tym obszarze rozwiązania przestrzenne. Nie naruszają 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.;

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 i obiekty objęte gminną ewidencją zabytków oraz w ramach ustaleń planu określono zasady ochrony 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 oraz ujednoczenie zagospodarowania,

- utrzymania istniejącej zieleni;

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

a) w obszarze planu nie występują tereny leśne,

b) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,

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

d) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, 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;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które wraz z układem urbanistycznym charakterystycznej zabudowy wielorodzinnej zostały objęte ochroną na mocy ustaleń planu, ponadto dla zapewnienia właściwej ochrony sylwety zespołu zabudowy śródmiejskiej ustalono strefę ochrony konserwatorskiej chronionego krajobrazu przestrzennego. Projekt planu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

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 konieczność realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych 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 technicznej. 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, a także dopuszczono 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, w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 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 i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały – nie było uwag nieuwzględnionych,

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, 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 dla 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 – ul. Towarowa – Składowa” 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 inwestycyjną,

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 i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) wykorzystanie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, które 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) kierowanie się podczas prac nad koncepcją, a później projektem planu, 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 – ul. Towarowa – Składowa” uwzględniono:

1) w przypadku sytuowania nowej zabudowy, wymagania odnośnie 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 przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodziną, zabudowę produkcyjno-usługową oraz zabudowę usługową; intensywność każdej z tych funkcji może spowodować wzrost ruchu komunikacyjnego, jednakże zaproponowany i istniejący układ komunikacyjny posiada stosowne rezerwy w tym zakresie,

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

- utrzymano 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 prowadzone są 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 ciągów 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. z 2019 r. 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,

- 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, przez co rozumie się 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. 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 natomiast powoduje, iż 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 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 XLVI/479/22 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 listopada 2022r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazała na konieczność objęcia prawem miejscowym tego obszaru.

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 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z delegacją §12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Zatem projekt przedmiotowego planu został opracowany w oparciu o Rozporządzenie z 2003 r. ponieważ uchwała inicjująca przystąpienie do sporządzenia tego planu została podjęta 30 kwietnia 2021 r.

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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Do wyłożonego projektu planu wpłynęły 4 uwagi, które w całości zostały uwzględnione.

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.

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

DYREKTOR WYDZIAŁU

Małgorzata Osiecka