

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia 2024 r.

w sprawie zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu

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 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Świdnicy nr LIV/540/23 z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu oraz po stwierdzeniu, że zmiana w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu 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, uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu uchwalonego uchwałą Nr XII/110/19 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 30 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. 2019 r. poz. 6538), zwana dalej „zmianą planu”, obejmuje zmianę części tekstowej ustaleń planu w zakresie określonym w § 2 uchwały.

2. Zmiana planu obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr LIV/540/23 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu.

3. Na zmianę planu składają się ustalenia zawarte w treści § 2 uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 2 – 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.

§ 2. W uchwale Nr XII/110/19 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 30 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - ul. Pafalu wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 w ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”;

2) w § 3:

a) w pkt 8 lit. j otrzymuje brzmienie:

„j) szpitali i domów pomocy społecznej z zakwaterowaniem;”;

b) pkt 17 otrzymuje brzmienie:

„17) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;”;

3) w § 5 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) w granicach terenu MW,U.3 ustala się lokalizację wymaganego pasa zieleni, oznaczonego na rysunku planu, o minimalnej szerokości 6,00 m, w obrębie którego wymaga się nasadzeń w formie szpaleru drzew oraz żywopłotu o wysokości docelowej min. 1,50 m oraz nawierzchni w formie terenu biologicznie czynnego;”;

4) w § 6:

a) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) zakazuje się stosowania w elewacjach blachy trapezowej i fałdowej;”;

b) w pkt 9:

- lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) dopuszcza się zmniejszenie minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej w przypadku działek zabudowanych, na rzecz zachowania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;”;

- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) ustalenia zawarte w § 8 dotyczące typu zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz na poprawę stanu zagospodarowania przyległych nieruchomości;”;

5) w § 8:

a) w Tabeli 3, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1)typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta; 2)minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 1,40 ÷ 3,0; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy -0,60; 4)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,25; 5)maksymalna wysokość zabudowy: a)dla obiektów z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej – 18,00m, b)dla zabudowy towarzyszącej – 4,00 m; 6)ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu: a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej – 3 ÷ 5, b) dla zabudowy towarzyszącej – 1; 7)maksymalna szerokość elewacji budynku od strony przyległych ulic oznaczonych symbolami KD/Z.1 i KD/L.1 – 21,00 m; 8)geometria dachów - dachy płaskie; 9)odległości nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, od linii rozgraniczających terenu: a)od strony drogi KD/Z.1 – 2,80 ÷ 3,00 m, b)od strony drogi KD/L.1 – 5,10 m; 10)dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 11)w ramach zabudowy towarzyszącej wyklucza się lokalizację nowo projektowanych garaży, budynków gospodarczych i wiat garażowych.

b) w Tabeli 4, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy - wolnostojąca i zwarta; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,35 ÷ 1,5;

<p>3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,25;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy - 18,00 m;</p> <p>6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu:</p> <p>a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej - 3,</p> <p>b) dla zabudowy towarzyszącej - 1;</p> <p>7) geometria dachów - płaskie;</p> <p>8) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>9) wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wymaga zachowania standardów akustycznych zgodnie z § 5 ust. 1; w przypadku przekroczenia tych standardów w związku z działalnością usługową i produkcyjną prowadzoną na sąsiednich terenach, ustala się nakaz zastosowania środków ochrony biernej przed hałasem w odniesieniu do terenu i budynku.</p>
--

”

c) w Tabeli 5, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta;</p> <p>2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,40 ÷ 3,0;</p> <p>3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,60;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) dla obiektów z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej – 18,00 m,</p> <p>b) dla zabudowy towarzyszącej – 4,00 m;</p> <p>6) ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu:</p> <p>a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej – 1 ÷ 5,</p> <p>b) dla zabudowy towarzyszącej – 1;</p> <p>7) maksymalna szerokość elewacji budynku lub zespołu budynków w zabudowie zwartej – 75,00;</p> <p>8) geometria dachów - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich z attyką obwodową,</p> <p>9) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, od linii rozgraniczających terenów KD/L.2 i KD/L.4 oraz od północnej granicy planu – 6,00 m z poszerzeniem do 20,00 m w narożniku przy drodze KD/L.4 i północnej granicy planu, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się ich przekroczenie oprócz elementów wskazanych w definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” również takimi elementami budynku jak balkony maksymalnie o 2,00 m i maksymalnie na 30% szerokości elewacji;</p> <p>10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;</p> <p>11) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy;</p> <p>12) lokale mieszkalne należy sytuować w odległości min. 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 35, z dopuszczeniem lokalizacji w bliższej odległości pod warunkiem zastosowania środków ochrony biernej przed hałasem;</p> <p>13) w ramach zabudowy towarzyszącej wyklucza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych i wiat garażowych.</p>

”

d) w Tabeli 6, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) typ zabudowy - wolnostojąca, zwarta;</p> <p>2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,27 ÷ 3,00;</p> <p>3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,60;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) dla obiektów z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej - 18,00 m,</p>

<ul style="list-style-type: none"> b) dla zabudowy towarzyszącej - 4,00 m; 6) ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu - 3÷5; 7) geometria dachów - płaskie; 8) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, od linii rozgraniczających terenu: a) od strony drogi KD/L.1-12,80 m, b) od strony terenu KDW,KP.1-1,20 ÷ 1,60 m; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) wyklucza się realizację zabudowy towarzyszącej za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

”

e) w Tabeli 7, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<ul style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy - wolnostojąca i zwarta; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,20 ÷ 3,0; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 1,00; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05; 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu – 3; 7) geometria dachów – płaskie; 8) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu od strony terenu KDW,KP.1- 0,00 ÷ 4,00 m; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) wyklucza się realizację zabudowy towarzyszącej za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

”

f) w Tabeli 8, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<ul style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy - wolnostojąca; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,20 ÷ 0,6; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,30; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25; 5) maksymalna wysokość zabudowy - 8,00 m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu - 2; 7) geometria dachów - strome, symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30° ÷ 45° lub płaskie; 8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu: a) od strony drogi KD/L.2-5,00 m, b) od strony drogi KD/L.4-6,00 m, c) od strony południowej granicy planu - 5,00 ÷ 15,00 m; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) wyklucza się realizację zabudowy towarzyszącej za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

”

g) w Tabeli 9, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<ul style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy - wolnostojąca i zwarta; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,50 ÷ 2,5;

<ul style="list-style-type: none"> 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,05; 5) maksymalna wysokość zabudowy - 18,00 m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej - 5, b) dla zabudowy towarzyszącej - 1; 7) geometria dachów - płaskie; 8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) od strony drogi KD/Z.1-2,80 ÷ 3,20 m, b) od strony terenu KDW,KP.1-2,80 m, c) od strony terenu P,U,UC.1 - 5,20 ÷ 15,30 m; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².
--

”

h) w Tabeli 10, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<ul style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy - wolnostojąca i zwarta; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,40 ÷ 3,20; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,80; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,01; 5) maksymalna wysokość zabudowy - 20,00 m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu - 4; 7) geometria dachów - płaskie; 8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) od strony drogi KD/W.1-4,00 ÷ 5,00 m, b) od strony terenu KDW,KP.1-1,1 ÷ 4,00 m; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

”

i) w Tabeli 11, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<ul style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy - wolnostojąca i zwarta; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,20 ÷ 1,8; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,60; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej -0,25; 5) maksymalna wysokość zabudowy - 15,00 m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej - 3, b) dla zabudowy towarzyszącej - 1; 7) geometria dachów - płaskie; 8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) od strony północnej granicy planu - 3,50 ÷ 6,00 m, b) od strony drogi KD/L.2-3,00 ÷ 4,30 m; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

”

j) w Tabeli 12, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy - wolnostojąca i zwarta; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - $0,20 \div 1,8$; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - $0,60$; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - $0,25$; 5) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla obiektów z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej - $15,00$ m, b) dla zabudowy towarzyszącej - $6,00$ m; c) dla konstrukcji wsporczych służących stacjom bazowym sieci komórkowych oraz istniejących kominów - $20,0$ m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej - 3, b) dla zabudowy towarzyszącej - 1; 7) geometria dachów - płaskie; 8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) od strony północnej granicy planu - $4,50 \div 6,00$ m, b) od strony drogi KD/L.2 - $1,80 \div 6,00$ m; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości $1,50$ m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

k) w Tabeli 13, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.” otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy - wolnostojąca i zwarta; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - $0,10 \div 1,8$; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - $0,60$; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - $0,25$; 5) maksymalna wysokość zabudowy - $15,00$ m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej - 3, b) dla zabudowy towarzyszącej - 1; 7) geometria dachów - płaskie; 8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) od strony dróg KD/W.1 i KD/L.2 - $5,00$ m, b) od strony drogi KD/L.3 - $4,40$ m; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości $1,50$ m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

l) w Tabeli 14, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.” otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy - wolnostojąca i zwarta; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - $0,25 \div 2,4$; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - $0,60$; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - $0,30$; 5) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków produkcyjnych, magazynowych i magazynowych - $12,00$ m, b) dla budynków usługowych - $15,00$ m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu:

<p>a) dla budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych - 1, z dopuszczeniem 2 kondygnacji dla części administracyjno-socjalnej budynku,</p> <p>b) dla budynków usługowych - 4,</p> <p>c) dla zabudowy towarzyszącej - 1;</p> <p>7) geometria dachów - płaskie;</p> <p>8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu od strony dróg KD/L.2 i KD/L.3 - 5,00 m;</p> <p>9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy;</p> <p>10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².</p>

”

ł) w Tabeli 15, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) typ zabudowy - wolnostojąca i zwarta;</p> <p>2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,50 ÷ 4,50;</p> <p>3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,90;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 20,00 m;</p> <p>6) ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu:</p> <p>a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²– maks. 5,</p> <p>c) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²– 2 ÷ 5,</p> <p>d) dla zabudowy towarzyszącej – 1;</p> <p>7) geometria dachów – płaskie;</p> <p>8) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nakaz stosowania na elewacjach okładzin ceglanych stanowiących min. 25% powierzchni elewacji;</p> <p>9) odległość nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu:</p> <p>a) od strony drogi KD/Z.1 – 1,50 ÷ 3,30 m,</p> <p>b) od strony drogi KDW.1 – 1,20 ÷ 3,00 m,</p> <p>c) od strony terenu KP.3 - 1,40 ÷ 2,80 m,</p> <p>d) od strony terenu KDW, KP.1 – 7,50 ÷ 24,60 m;</p> <p>10) położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla poziomu przyziemia – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>11) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;</p> <p>12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;</p> <p>13) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² należy zapewnić obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD/L.2, po jej uprzednim włączeniu do drogi krajowej nr 35 zgodnie z wymaganiami § 12 ust. 5 pkt 4, poprzez teren oznaczony symbolem KP.1 lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.1.</p>

”

m) w Tabeli 16, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) typ zabudowy - wolnostojąca i zwarta;</p> <p>2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,00 ÷ 4,5;</p> <p>3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,90;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy - 20,00 m;</p> <p>6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu:</p> <p>a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej -5,</p> <p>b) dla zabudowy towarzyszącej - 1;</p> <p>7) geometria dachów - płaskie;</p> <p>8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu:</p>

<p>a) od strony drogi KD/L.2-3,00 ÷ 5,00 m, b) od strony drogi KDW.1-1,20 ÷ 14,00 m; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) szerokość dróg wewnętrznych - 6,00 ÷ 12,00 m; 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m²; 12) obiektom handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² należy zapewnić obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD/L.2, po jej uprzednim włączeniu do drogi krajowej nr 35 zgodnie z wymaganiami § 12 ust. 5 pkt 4, bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.1.</p>
--

”

n) w Tabeli 17, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) typ zabudowy - wolnostojąca lub zwarta; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,00 ÷ 4,5; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,90; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05; 5) maksymalna wysokość zabudowy - 18,00 m; 6) geometria dachów - płaskie; 7) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu: a) od strony drogi KD/L.2-3,00 m, b) od strony drogi KD/GP.1 (KD/Z).1-3,00 m; 8) wyklucza się realizację zabudowy towarzyszącej za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) parkingi w formie parkingów terenowych lub garaży wielopoziomowych; 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 000 m².</p>

”

o) w Tabeli 18, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) typ zabudowy - wolnostojąca; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,00 ÷ 4,5; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,90; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05; 5) maksymalna wysokość zabudowy - 18,00 m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu - 5; 7) geometria dachów - płaskie; 8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu: a) od strony drogi KD/L.2-5,00 m, b) od strony drogi KDW.1-4,00 ÷ 5,00 m; 9) wyklucza się realizację zabudowy towarzyszącej za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; 10) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 11) parkingi w formie parkingów terenowych lub garaży wielopoziomowych; 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 000 m².</p>

”

p) w Tabeli 19, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
----	--

1) typ zabudowy - wolnostojąca; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01 ÷ 0,10; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,10; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,01; 5) maksymalna wysokość zabudowy - 6,00 m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu - 1; 7) geometria dachów – płaskie; 8) wyklucza się realizację zabudowy towarzyszącej za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; 9) dopuszczalna lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy; 10) parking w formie parkingu terenowego; 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m ² .
--

”

q) w Tabeli 20, część 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.” otrzymuje brzmienie:

”

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01 ÷ 0,10; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,10; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8; 5) maksymalna wysokość zabudowy - 4,00 m; 6) maksymalna ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu - 1; 7) geometria dachów - płaskie; 8) wyklucza się realizację zabudowy towarzyszącej za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

”

6) w § 12:

a) w ust.1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) obiekty liniowe należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań i przepisów odrębnych nie wynikają inne wymagania;”

b) ust.2 otrzymuje brzmienie:

„2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w sposób i o mocy zgodnej z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni oraz z zastrzeżeniem, że w terenach gdzie nie dopuszczono obiektów produkcyjnych dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje i małe instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.”

c) po ust.2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W terenach KP.1, KP.2 i KP.3 wskazane w ust. 2 urządzenia należy montować na konstrukcjach wsporczych umożliwiających parkowanie na terenie.”

d) w ust.6:

- w pkt 1 tabela 26 otrzymuje brzmienie:

”

Lp.	przeznaczenie obiektu na działce budowlanej	ilość miejsc parkingowych [mp]
1.	mieszkaniowe wielorodzinne	min. 1,5 mp/1 mieszkanie
2.	usługi handlu detalicznego o pow. sprzedaży nie przekraczającej 2000 m ²	min. 1 mp i nie mniej niż 1 mp/40 m ² pow. sprzedaży
3.	usługi handlu detalicznego o pow. sprzedaży powyżej 2000 m ²	min. 1 mp/ 80 m ² pow. sprzedaży

4.	handel hurtowy	min. 1 mp i nie mniej niż 1 mp / 100 m ² pow. sprzedaży
5.	usługi hotelarskie	min. 1 mp/30 m ² pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 4 miejsca noclegowe
6.	usługi gastronomii	min. 1 mp i nie mniej niż 1 mp/30 m ² pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 4 miejsca konsumpcyjne
7.	produkcyjne, składy i magazyny	min. 1 mp i nie mniej niż 1 mp/ 5 zatrudnionych
8.	pozostałe	min. 1 mp i nie mniej niż 1 mp/50 m ² pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży

”;

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w przypadku braku technicznych możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych w obszarze działki budowlanej, w granicach terenów: MW,U.1, U.1, U.2, P,U.1, P,U.2, P,U,UC.1, P,U,UC.2, dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na wydzielonych parkingach zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;”;

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) dla zabudowy istniejącej, w przypadku:

- a) przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby stanowisk postojowych,
- b) w przypadku nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących, dla części nadbudowanej i rozbudowywanej obowiązują wskaźniki ustalone w tabeli nr 26;”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnica.

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

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Słaniewska

RADCA PRAWNY
Mariusz Starke

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia.....2024 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 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Świdnicy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu** wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona w całości przez Prezydenta Miasta Świdnica.

Tym samym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia uwag nieuwzględnionych.

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Słaniewska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świdnicy

z dnia.....2024 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

Uzasadnienie

do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świdnicy

z dnia 2024 r.

w sprawie zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu

Zmiana w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu uchwalonego poprzez uchwałę Nr XII/110/19 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 30 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. 2019 r. poz. 6538), zwana dalej "zmianą planu", została sporządzona 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 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Świdnicy nr LIV/540/23 z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu.

W ramach prac wstępnych przeanalizowano informacje o terenie w granicach obszaru opracowania zmiany planu miejscowego, a w szczególności: stan użytkowania, zagospodarowania terenu, strukturę własnościową, stan infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, stan istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz istniejących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalnoprawnych.

Zmiana planu obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Świdnicy nr LIV/540/23 z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu. Granice obszaru zmiany planu są tożsame z granicami planu zmienianego.

Na zmianę planu składają się ustalenia zawarte w treści § 2 uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 2 – 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.

Zmiana planu miejscowego jest nowelizacją obowiązującego aktu prawnego. Oznacza to, że Rada Miasta modyfikuje uchwałą jedynie część rozstrzygnięć w nowelizowanym akcie prawnym, pozostawiając pozostałe bez zmian. W konsekwencji zmiana planu nie oznacza nowelizacji wszystkich merytorycznych treści planu miejscowego, określonych przedmiotowo w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Główne kierunki zmiany planu to przede wszystkim:

- 1) dopuszczenie terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) przeanalizowanie i zmiana ustaleń w zakresie wskaźników urbanistycznych,
- 3) przeanalizowanie i zmiana ustaleń w zakresie ustaleń związanych z miejscami parkingowymi.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

I. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez utrzymanie ustalonych w obowiązującym planie wskaźników i wytycznych dotyczących wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów oraz utrzymaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu wprowadziła nowe definicje wskaźników urbanistycznych, w tym w szczególności zdefiniowała udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz nadziemną intensywności zabudowy. Wprowadzone korekty wskaźników zagospodarowania terenu sankcjonują zmiany definicji wprowadzone

nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie dokonując powiększenia lub pomniejszenia określonych w obowiązującym planie miejscowym parametrów.

Najbardziej znacząca zmiana zachodzi we wskaźniku intensywności zabudowy, gdzie dotychczasowo plan określał intensywności zabudowy biorąc pod uwagę również kondygnacje podziemne. Wprowadzona korekta uwzględnia wyłącznie nadziemną intensywność zabudowy, stąd iluzoryczne pomniejszenie tego wskaźnika."

II. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane w obowiązującym planie poprzez ustalenia zawarte w § 5 i 6 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

Przedmiotowa zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

W obowiązującym planie występują obiekty i obszary zabytkowe. Zasady ochrony uregulowane zostały w obowiązującym planie poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów. Przedmiotowa zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

Walory współczesne w obowiązującym planie są kształtowane i chronione poprzez ustalenie:

- 1) zasad kształtowania zabudowy;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Przedmiotowa zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

III. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W obowiązującym planie ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 5 uchwały, a wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:

- 1) w obszarze planu nie występują tereny leśne, tereny zieleni oraz tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) w obszarze planu tereny, które zostały uznane za cenne przyrodniczo, zostały objęte stosownymi ustaleniami dającymi możliwość ich ochrony zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego;
- 4) na podstawie uzgodnień odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W obszarze objętym planem nie występują budowle i urządzenia infrastruktury obrony cywilnej, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny i obszary górnicze, udokumentowane złoża oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) oraz nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy.

Przedmiotowa zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

IV. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze zmiany planu występują obiekty i obszary zabytkowe. Nie występują dobra kultury współczesnej oraz krajobrazy kulturowe. Zmiana planu utrzymuje ustalenia przyjęte w obowiązującym planie.

V. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, Obowiązujący plan jak również zmiana planu nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu, jak również z jego zmianą nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniane są one przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Wskazano w obowiązującym planie przestrzenie publiczne, dla których wprowadzone zapisy zapewniają udział wszystkich mieszkańców, w tym osób ze szczególnymi potrzebami .

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1047, ze zm.), ustalono w § 12 uchwały. Zmiana planu dokonuje redakcyjnej zmiany w tym zakresie.

VI. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Obowiązujący plan ustala korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.

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.

Dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu opłaty środki stanowią dochód własny gminy.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu wprowadziła nowe definicje wskaźników urbanistycznych, w tym w szczególności zdefiniowała udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz nadziemną intensywność zabudowy. Wprowadzone zmianą planu korekty w ustaleniach planu wyłącznie sankcjonują zmiany definicji i nie wpływają w jakikolwiek sposób na obniżenie wartości ekonomicznej przestrzeni.

VII. Prawo własności.

Obowiązujący plan spełnia wymagania w zakresie wykorzystania własności:

- 1) publicznej pod inwestycje celu publicznego, zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) prywatnej pod inwestycje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wskazań komercyjnych z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Podstawową strukturę własności tworzą osoby prywatne, w mniejszej części tereny gminne.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności.

Przedmiotowa zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

VIII. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

IX. Potrzeby interesu publicznego –

W obowiązującym planie wymagania zostały spełnione poprzez:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi (istniejącymi i projektowanymi);
- 2) doprecyzowanie zasad związanych z gospodarowaniem odpadami.

Przedmiotowa zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zmiana planu utrzymuje przyjęte w obowiązującym planie przestrzenie publiczne.

X. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

W obowiązującym planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

Poprzez zmianę planu wprowadza się tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

XI. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Organ sporządzający zmianę planu zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu jej projektu poprzez ogłoszenie i obwieszczenie:

- o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, zapewniając możliwość składania wniosków w ramach procedury planistycznej, (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Świdnicy),

- o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Świdnicy),

- o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu, a także udostępnieniu projektu zmiany planu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Świdnicy, zapewniając możliwość zapoznania się z projektem, a także możliwość udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu oraz wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu.

Przeprowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa.

Spełnienie wymogów w zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”.

XII. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej. Uchwałą nr LIV/540/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu, Rady Miejska w Świdnicy podjęła dnia 26 maja 2023 r.

Procedura sporządzenia zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do planu, a także została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Projekt zmiany planu został uzgodniony i zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Organ sporządzający projekt zmiany planu uwzględnił uwagi zawarte w opiniach poprzez dokonanie, w projekcie zmian i korekt.

Przeprowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

Ponadto zgodnie z ustawą 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 2023 r. poz. 1094, ze zm.) po uzgodnieniu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świdnicy odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. .

Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”.

XIII. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

W obowiązującym planie w zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy obszar posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia obowiązującego planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Ponadto obowiązują ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

XIV. Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

W obowiązującym planie ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem oraz miasta.

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania nowej Strategii Rozwoju Miasta Świdnica 2030+.

XV. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie dogęszczała i uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Świdnicy obsługiwany jest przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne "Świdnica" Sp z o. o. Na obszarze planu znajdują się przystanki komunikacji autobusowej. Obowiązujący plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie zmiany lub dogęszczenia sieci przystanków komunikacji zbiorowej.

W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zmiana planu uwzględnia przebiegi ścieżek pieszych i rowerowych. Ponadto nie wprowadza szczególnych ustaleń, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, to w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usługowej - będzie ona dogęszczała i uzupełniała istniejącą zabudowę.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na zmianę wyłącznie w części tekstowej bilans wydatków i dochodów wynikający ze sporządzonej do projektu zmiany planu prognozy finansowej jest neutralny.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmianę planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa zmiany planu stanowi treść uchwały oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedura formalno-prawna zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Pafalu została sporządzona zgodnie z art. 17 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 dla projektu zmiany planu uzyskano odstępienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Świdnicy niniejszej uchwały jest uzasadnione.

RADCA PRAWNY
Mariusz Starke

DYREKTOR WYDZIAŁU
Małgorzata Osiecka