

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia.....2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica -
Zarzecze II” - część 2**

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 2025 r. poz. 1153 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LVI/568/23 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Świdnica – Zarzecze II”, oraz po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica - Zarzecze II” - część 2 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:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica - Zarzecze II” - część 2, 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. 2,20 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, terenów lub obiektów podlegających ochronie jako krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) symbol identyfikujący podstawowe przeznaczenie terenu: **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego;
 2. Oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie Q0,2%;
 - 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1%;
 3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny:
 - 1) budynki istniejące;
 - 2) działki ewidencyjne wraz z numerem;
 - 3) linie wymiarowe.

§ 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 w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, 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 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 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz obiektami liniowymi i parkingami;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inny niż przeznaczenie podstawowe, uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, występujący łącznie z przeznaczeniem podstawowym i stanowiący jego uzupełnienie, oraz nie stanowiący więcej niż 49% pow. tej działki;
- 10) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego 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) **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 wykonywaniem robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu.

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 obiektów budowlanych nie będących budynkami: 35 m;
- 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 nowych garaży, których ściany wykonane są z blachy;
 - b) lokalizowania usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 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,
 - dla budynku z dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 20% jednak nie większym niż 40°,
 - dla budynku z dachem płaskim: rozbudowa winna być kryta dachem płaskim,
 - bez względu na geometrię dachu dopuszcza się rozbudowę zwieńczoną tarasem użytkowym kondygnacji powyżej rozbudowy,
 - b) w przypadku przekroczenia udziału powierzchni zabudowy i nadziemnej 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 udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jednorazowe zwiększenie istniejącego udziału powierzchni zabudowy o 50 m² na polepszenie warunków technicznych i przeciwpożarowych,

- d) dopuszcza się zachowanie gabarytów istniejącego budynku oraz udziału powierzchni zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki nawet, gdy przekraczają one wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych;
- 5) w odniesieniu do granicy z działką w bezpośrednim sąsiedztwie:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy jeżeli na działce w bezpośrednim sąsiedztwie, bezpośrednio przy granicy istnieje budynek o tym samym przeznaczeniu – istniejący budynek stanowi kryteria nowej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu i pokrycia dachu,
 - b) dopuszcza się zabudowę o przeznaczeniu innym niż podstawowe (garaże, budynki gospodarcze) bezpośrednio przy granicy, jeżeli działka w bezpośrednim sąsiedztwie ma takie samo przeznaczenie w planie;
- 6) zasady budowy wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych związanych z budynkiem mieszkalnym:
 - a) dopuszcza się przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków na garaże bez zmiany wysokości zabudowy oraz geometrii dachu,
 - b) zakazuje się nowych wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych,
- 7) dopuszcza się przynależne zagospodarowanie terenu w zależności od potrzeb w terenie.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 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) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:
 - a) istniejących przedsięwzięć zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,
 - b) realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 5) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

2. W zakresie zasad gospodarowania odpadami:

- 1) dopuszcza się magazynowanie odpadów wyłącznie przez ich pierwotnego wytwórcę, 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;
- 5) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

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 terenie oznaczonym symbolem: MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, która stanowi część strefy obejmującej tereny położone w rejonie ul. Kliczkowskiej 26c-28.
- 2) w ramach strefy o której mowa w pkt 1, nakazuje się ochronę układu zabudowy,

- 3) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych ze względu na zły stan techniczny w obszarze wyznaczonej strefy o której mowa w pkt 1, z jednoczesnym nakazem odtworzenia w tym samym miejscu obiektu o takich samych gabarytach i geometrii oraz z zastosowaniem co najmniej tych samych materiałów elewacyjnych jak w obiekcie rozebranym,
- 4) wskazuje się, że 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Bystrzyca wskazane na podstawie map zagrożenia powodziowego i map zarządzania ryzykiem powodziowym w zlewni rzeki Bystrzyca, obejmujące: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%), wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego;
- 2) w obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q0,2%);

2. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami prawa wodnego, w szczególności Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania, w tym:

- 1) nakaz zabezpieczenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 2) nakaz zastosowania odpowiednich technologii i materiałów w celu zminimalizowania strat powodziowych;
- 3) zakaz gromadzenia nawozów naturalnych i sztucznych oraz środków chemicznych;
- 4) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych polegających na rozbudowie, remoncie lub przebudowie obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 2 uchwały, z zastrzeżeniem, że w przypadku rozbudowy obowiązują zapisy pkt 7,
 - b) zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków innych niż mieszkaniowe na cele mieszkaniowe;
- 7) dla nowej zabudowy:
 - a) zakaz podpiwniczania budynków;
 - b) nakaz realizacji poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej powyżej rzędnej poziomu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia wynoszącym 1%, przyjętej na podstawie aktualnych map zagrożenia powodzią.

§ 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: 250 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 10 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:** w obszarze planu występują sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w stosunku do których zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy;

§ 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: Rolniczą i Mikołaja Kopernika;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg wewnętrznych;
- 3) dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a dopuszczonych ustaleniami planu, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;
- 4) drogi z jednostronnym włączeniem do istniejących ulic, należy zakończyć placami do zawracania samochodów o wymiarach jak dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

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

- 1) nakazuje się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników ilości miejsc parkingowych określonych poniżej:
 - a) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe,
 - c) dla budynków usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - d) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 3) dla budynków i terenów wymienionej w pkt 2 lit. a – d w ramach minimalnej liczby miejsc do parkowania 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;
- 4) 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;
- 5) dla zabudowy istniejącej, w przypadku braku możliwości zapewnienia liczby miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby stanowisk postojowych w przypadku przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania ,
 - b) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, dla części rozbudowywanej obowiązują wskaźniki ustalone w pkt 2.

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

- 1) stanowisk postojowych;
- 2) parkingów, w tym zadaszonych;
- 3) przebudowy istniejących budynków lub nowych garaży wbudowanych w budynek, w tym wielopoziomowych.

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

- 1) w przypadku realizacji zabudowy zapewnienie jednego miejsca do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej i nie mniej niż:
 - a) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, z wyjątkiem usług handlu detalicznego,

- b) dla zabudowy usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni sprzedaży;
 - c) dla zabudowy wielorodzinnej: 1 miejsce ogólnodostępne na 5 lokali mieszkalnych,
- 2) stojaki na rowery nakazuje się ustawiać w łatwo dostępnych, oświetlonych i dobrze widocznych miejscach w pobliżu wejść do budynków;

§ 12. 1. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: 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, z zastrzeżeniem terenów powodziowych i z zakazami wynikającymi z prawa wodnego.

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.

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 miejskiej sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem przepisów prawa energetycznego,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń spełniających obowiązujące wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) nakaz stosowania przepisów odrębnych i innych przepisów prawa miejscowego dotyczących ograniczeń i zakazów w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

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) nowe sieci należy prowadzić wyłącznie pod powierzchnią terenu.

8. Ustala się następujące **zasady dotyczące urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych**:

- 1) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3
- 2) zakazuje się: urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogazowni,

3) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

a) nakazuje się:

- montaż instalacji wolnostojących powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- montaż instalacji na budynkach powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,
- stosowanie ażurowej konstrukcji nośnej z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia przed uszkodzeniami na skutek obciążeń dodatkowych działających na obiekty w czasie powodzi
- zabezpieczenie przed wyporem z gruntu w czasie powodzi,
- realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem instalacji z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi,

b) zakazuje się stosowania transformatorów olejowych.

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

1) prowadzenie infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie linii kablowych pod powierzchnią terenu;

2) realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren obsługi komunikacji.

b) teren stacji paliw płynnych,

c) teren stacji gazowej,

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-usługowe lub budynki 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 udział powierzchni zabudowy: 55%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalny: 0,5,

b) maksymalny: 2,0;

5) wysokość zabudowy: do 14 m i maksymalnie 4 kondygnacje,

6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m².

4. W terenie oznaczonym symbolem 1.MW-U w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

5. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 14. 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 10% (słownie: dziesięć procent).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnica.

§ 16. 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 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia..... 2025 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 ze zm) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Miejska w Świdnicy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica - Zarzecze II” - część 2:

- a) w terminie od 4 listopada 2024r. do 25 listopada 2024r. z możliwością składania uwag do 9 grudnia 2024r. - wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Świdnica.
- b) w terminie od 21 lipca 2025r. do 11 sierpnia 2025r. z możliwością składania uwag do 25 sierpnia 2025r. – nie wpłynęły uwagi.

Tym samym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia uwag nieuwzględnionych.

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Słaniewska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świdnicy

z dnia..... 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

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

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Słaniewska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia2025 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Słaniewska

Uzasadnienie

do uchwały Nr.....

Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2025 r.

Zgodnie z uchwałą nr LVI/568/23 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Świdnica – Zarzecze II” oraz w związku z uwzględnieniem uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego to teren zlokalizowany we wschodniej części miasta o powierzchni około 2,2 ha.

Teren objęty opracowaniem położony jest na wschód od śródmieścia Świdnicy i stanowi część dzielnicy Zarzecze. Zlokalizowany jest przy ulicach Kopernika i Rolniczej. Struktura przestrzenna i funkcjonalna to przede wszystkim zabudowa usługowa i magazynowa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zainicjowany w celu dostosowania zapisów do złożonych, na etapie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnica – Zarzecze II, przez właścicieli nieruchomości uwag, aby istniejące tereny usługowe przekształcić w tereny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Kierunek tych przekształceń jest zgodny z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica” przyjętym uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r.

W obszarze objętym planem nie ustala się:

-zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

-granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie udokumentowanych złóż, obszarów i terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów lub obiektów podlegających ochronie jako krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

-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 „Świdnica - Zarzecze II” - część 2” uwzględniono:

1) wymagania ładu 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 wskaźniki i wytyczne wskazane w pkt 1 określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie planu,

b)walory historyczne – w obszarze objętym planem wskazano fragment strefy ochrony konserwatorskiej chronionego układu przestrzennego, obejmującej tereny położone w rejonie ul. Kliczkowskiej 26c-28 oraz w ramach ustaleń planu określono zasady ochrony istniejącej zabudowy traktując ją jako element kształtujący lokalny krajobraz,

c) walory współczesne – kształtowane i chronione są poprzez ustalenie w planie zasad kształtowania zabudowy,

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 przekazany do uzgodnienia i zaopiniowania 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 - w obszarze planu występuje fragment strefy ochrony konserwatorskiej chronionego układu przestrzennego, który został objęty ochroną na mocy ustaleń planu. Projekt planu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

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

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

b) 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;

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 wskazano wyłącznie na możliwość realizacji infrastruktury technicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – uwzględnione 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 Świdnicy wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na stronie internetowej urzędu, a także na tablicach ogłoszeń, słupach ogłoszeniowych oraz wiatach przystankowych 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 na stronie internetowej urzędu, a także na tablicach ogłoszeń, słupach ogłoszeniowych oraz wiatach przystankowych 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 wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły 4 uwagi do planu,

h) rozstrzygnął złożone uwagi,

i) w wyniku rozstrzygnięcia uwag dokonał podziału planu na dwie części i skierował do dwóch odrębnych postępowań formalno -prawnych,

j) przygotował projekt planu – część 2,

k) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie oraz przez obwieszczenie na stronie internetowej urzędu, a także na tablicach ogłoszeń, słupach ogłoszeniowych oraz wiatach przystankowych o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

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

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

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

n) w terminie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły uwagi do planu,

o) przygotował projekt planu – część 2 i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,

p) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miejskiej w Świdnicy;

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. Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko Projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, z których część zgłosiła zastrzeżenia, które zostały uwzględnione, a następnie projekt został ponownie uzgodniony i zaopiniowany. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu. W wyniku uwzględnienia wniesionych do projektu planu uwag, projekt został skierowany do dwóch odrębnych postępowań formalno – prawnych, po czym część 2 została ponownie przesłana do opiniowania i uzgodnień, a następnie wyłożona do

publicznego wglądu. 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 „Świdnica - Zarzeczce II” - część 2” 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, które nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, z uwagi na jego atrakcyjność inwestycyjną,

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania, które 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) 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), 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 „Świdnica - Zarzeczce II” - część 2” uwzględniono, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, wymagania odnośnie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, które spełniono poprzez:

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

a) w granicach analizowanego projektu planu przewidziano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową; intensywność tych funkcji nie spowoduje wzrostu ruchu komunikacyjnego, ale doprowadzi do jego zmiany w zakresie charakteru pojazdów, które do tej pory występował na tym terenie, niemniej istniejący układ komunikacyjny posiada stosowne rezerwy w tym zakresie,

b) utrzymano dostępność komunikacyjną terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez istniejące zjazdy na drogi publiczne,

c) utrzymano obsługę istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej,

2) 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 dojścia, z każdego obszaru zurbanizowanego objętego planem,

3) 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,

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) 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,

b) 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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, przyjętej Uchwałą nr XLVI/479/22 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazała na konieczność aktualizacji części ustaleń niniejszego planu.

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 wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że chociaż plan zmienia dotychczasowe przeznaczenie terenu to nie będzie miało to dużego znaczenia i plan będzie neutralny dla budżetu gminy. Ponadto plan nie będzie generował 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 2024 r. poz. 1130) 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 art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 września 2023 r. stosuje się przepisy dotychczasowe, z zastrzeżeniem przepisów art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż przed wskazaną datą nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia, co ma swoje zastosowanie w niniejszej sprawie.

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 2024 r. poz. 1112 ze zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został przedstawiony do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Projekt został wyłożony do publicznego wglądu.

Do wyłożonego w terminie od 4 listopada do 25 listopada 2024 r projektu planu obejmującego obszar w granicach niniejszej uchwały, wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione. Do wyłożonego w terminie od 21 lipca 2025r. do 11 sierpnia 2025r. projektu planu nie wpłynęły uwagi.

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 uzupełniających oraz zakazów, w szczególności lokalizowania usług handlu wielkopowierzchniowego oraz z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Joanna Duśko

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke