



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 lipca 2014 r.

Poz. 3206

UCHWAŁA NR XLI/469/14 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia 27 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV/178/12 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 24 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy, ograniczonego od północy ul. gen. Leopolda Okulickiego, od zachodu ul. Marii Skłodowskiej-Curie, od południa ul. Oskara Kolberga i ul. Niecałą, a od wschodu ul. Sybiraków, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) graficznej – rysunek planu;
- 2) tekstowej – treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki

budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole identyfikacyjne terenu wraz z numerami;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony układu urbanistycznego;
- 8) budynki objęte ochroną na mocy planu;
- 9) lokalizacja dominanty;
- 10) strefa wyłączona spod zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dominancie** – rozumie się przez to obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wysokość, wielkość, oświetlenie lub wyróżniającą formę architektoniczną (masztów antenowych, kominów i innych obiektów technicznych nie zalicza się do dominant);
- 2) **głównej kalenicy dachu** – rozumie się przez to najdłuższą kalenicę dachu utworzoną na przecięciu połaci dachowych; w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za główną uważa się tą, która znajduje się bezpośrednio nad wejściem do budynku;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linie ograniczającą lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to linie zabudowy, wzdłuż których muszą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobieć elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych przy czym:
 - a) dopuszcza się przekroczenie linii o nie więcej niż 1 m dla okapów i gzymsów,
 - b) dopuszcza się przekroczenie linii oraz cofnięcie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - c) dopuszcza się cofnięcie od linii maksymalnie 30% długości elewacji budynku;
- 5) **nośniku reklamowym** – rozumie się przez to urządzenie, obiekt służący do eksponowania reklamy, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną (nie dotyczy nośników związanych z informacją turystyczną i drogową, opracowywanych przez organy administracji publicznej);

- 6) **infrastrukturze technicznej** – rozumie się przez to obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu (działki);
- 7) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 8) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to ustawy, wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie (min. 51% powierzchni terenu);
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 11) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak:
 - a) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe, elementy komunikacji zbiorowej,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, pergole, tarasy,
 - e) budowle terenowe takie, jak: place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, podjazdy, schody, rampy, elementy reklamowe wolno stojące i związane z obiektami budowlanymi,
 - f) infrastruktura techniczna wraz z zagwarantowaniem do niej dostępności komunikacyjnej;
- 12) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym.
 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym jako:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumie się przez to budynki mieszkalne jednorodzinne, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – rozumie się przez to budynki mieszkalne wielorodzinne, zawierające więcej niż 2 mieszkania;
 - 3) zabudowa usługowa – rozumie się przez to budynki, służące działalności usługowej;
 - 4) usługi publiczne – rozumie się przez to budynki, służące działalności usługowej świadczonej przez administrację publiczną;
 - 5) usługi wbudowane – rozumie się przez to usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, których łączna powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 6) zieleń urządzona – rozumie się przez to różne formy zieleni ukształtowanej jako zieleń parkowa, skwery, zieleń izolacyjna, przejścia piesze w zieleni;
 - 7) wody powierzchniowe – rozumie się przez to rowy melioracyjne, naturalne i sztuczne zbiorniki i ciekły wodne, stawy, jeziora, rzeki, strumienie i oczka wodne;
 - 8) urządzenia obsługi komunikacji – rozumie się przez to parkingi i garaże, naziemne i podziemne;
 - 9) urządzenia i sieci elektroenergetyczne – rozumie się przez to stacje transformatorowe;
 - 10) droga klasy lokalnej – rozumie się przez to drogę zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
 - 11) droga klasy dojazdowej – rozumie się przez to drogę zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
 - 12) droga wewnętrzna – rozumie się przez to drogę zapewniającą dostęp do budynków mieszkaniowych, usługowych, obiektów budowlanych, terenów zieleni urządzonej;
 - 13) ciąg pieszo-jezdny – rozumie się przez to drogę lub jej część przeznaczoną do wspólnego ruchu pieszych i samochodów osobowych;
 - 14) ciąg pieszo-rowerowy – rozumie się przez to drogę lub jej części przeznaczone do wspólnego ruchu pieszych i rowerzystów.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W zakresie lokalizacji nośników reklamowych ustala się:

- 1) na budynkach i budowlach dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów, znaków firmowych lub tablic informacyjnych o prowadzonych w obiekcie formach działalności gospodarczej nie większych niż 6 m²;
- 2) na budynkach i budowlach, objętych ochroną na mocy planu, dopuszcza się wyłącznie sytuowanie szyldów, znaków firmowych lub tablic informacyjnych o prowadzonych w obiekcie formach działalności gospodarczej; tablice informacyjne należy umieszczać w strefie wejściowej budynku, zgrupowane w pionie lub poziomie, o jednakowych wymiarach nie większych niż 60 x 45 cm;

- 3) rozmieszczenie kilku nośników informacyjnych i reklamowych na elewacji budynku winno być realizowane tak, aby nośniki były jednakowej wielkości z mocowaniem według wyznaczonej jednej linii poziomej lub pionowej;
- 4) usytuowanie wolno stojących nośników reklamowych:
 - a) zakazuje się lokalizacji w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających dróg,
 - b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni reklamowej ponad 18 m² z wyjątkiem nośników stanowiących wyposażenie jednolitego systemu informacji i identyfikacji turystycznej miasta,
 - c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych w formie banerów i folii umieszczanych na ogrodzeniach, wzdłuż dróg publicznych oraz na budynkach,

2. W zakresie budowy ogrodzeń:

- 1) ustala się, że odcinki ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji oraz wspólnymi lub jednorodnymi cechami architektonicznego ukształtowania;
- 2) ustala się wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych – do 1,50 m dla zabudowy mieszkaniowej i 1,80 m dla usługowej;
- 3) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) zakazuje się grodzenia terenów publicznych;
- 5) nakazuje się utrzymanie ogrodzeń w formie żywopłotów, dla terenu 3.MW i 4.MW od strony drogi 5.KDD;
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń:
 - a) od strony terenów dróg 1.KDD, 2.KDD, 4.KDD,
 - b) od strony terenu drogi 6.KDD dla terenów 2.U, 1.KS/ZP, 1.ZP, 1.MW/U oraz 2.MW/U,
 - c) od strony terenu drogi 5.KDD dla terenów 3.MW, 4.MW,
 - d) od strony terenu drogi 10.KDD dla terenów 2.UP, 1.KS,
 - e) od strony terenu drogi 9.KDD dla terenów 2.MW/U, 1.KS.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:

- 1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U oraz MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) U oraz UP:
 - a) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

4. Nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie każdego terenu, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska (ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi).

5. Dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z podstawowym lub uzupełniającym przeznaczeniem terenu pod warunkiem kompensacji wycinanej zieleni w granicach posiadanej własności lub we wskazanych przez Miasto obszarach przestrzeni publicznej.

6. Nakazuje się utrzymanie alei lipowej wzdłuż drogi 5.KDD (ul. Armii Krajowej).

7. W zakresie zasad gospodarki odpadami: nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ma obiektów znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym wpisanych do rejestru zabytków, a także obszarów ochrony ustalonych w tej ewidencji.

3. Wyznacza się na rysunku planu budynki i obiekty objęte ochroną na mocy planu zlokalizowane odpowiednio pod następującymi adresami:

- 1) mur przy skrzyżowaniu ul. Niecałej i ul. Armii Krajowej (teren 2.MW);
- 2) zespół budynków przy ul. Armii Krajowej 14-16, 18-20, 22-24, 26-28, 30-32, 34-36, 38-40, 42-44 (teren 3.MW), 48-50-52 (teren 4.MW), 49 (teren 2.UP);
- 3) zespół budynków przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 1-3 (teren 1.UP);
- 4) budynek ul. Ofiar Oświęcimskich 49 (teren 4.MW);
- 5) zespół budynków ul. Niecała 2, 2a, 2b, 2 d, 2e (teren 2.MW);
- 6) budynek ul. Fieldorfa nr 5 (teren 2.U).

4. Dla budynków i obiektów wymienionych w ust. 3 ustala się:

- 1) nakaz zachowania w niezmienionej formie bryły budowli, ich wysokości i ilości kondygnacji, układu i geometrii połączeń dachowych,
- 2) zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów za wyjątkiem obiektu usytuowanego na terenie 2U,
- 3) nakaz utrzymania jednakowego pokrycia dachowego, dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub czerwonym,
- 4) nakaz zachowania w obrębie budowli jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej, zachowanie jej formy i podziałów,
- 5) w granicach poszczególnych terenów, dla obiektów objętych ochroną ustala się utrzymanie jednolitej kolorystyki elewacji (tynków, okładzin, stolarki) oraz faktury tynku,
- 6) zakaz zmiany geometrii dachu,
- 7) zakaz umieszczania paneli fotowoltaicznych i solarnych na dachach.

5. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – ochrony układu urbanistycznego w granicach określonych na rysunku planu, w której ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów rozplanowania, takich jak: układ dróg, układ i charakter istniejącej zabudowy oraz dostosowanie nowej zabudowy do kompozycji przestrzennej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały w zakresie skali, formy i detalu architektonicznego;
- 2) dla terenu 2.MW wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu, na którym obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) zachowanie linii zabudowy wyznaczonej obrysem elewacji budynków widocznych od strony 5.KDD;
- 4) dopuszczenie ocieplenia elewacji budynków pod warunkiem odtworzenia faktury elewacji w kolorze szarego tynku, oraz opasek drzwiowych i cokołów w klinkierze;
- 5) nakaz zachowania jednolitej elewacji w zakresie faktury tynku, stolarki okiennej i drzwiowej, kolorystyki dla wszystkich segmentów budynku stanowiących jedną bryłę;
- 6) możliwość wymiany elementów lub materiałów na odpowiadające im współczesne odpowiedniki, które zachowują dotychczasowy charakter;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 8) pokrycie dachowe, dla dachów o kącie nachylenia powyżej 22° – dachówka ceramiczna, nieszkliwiona, w naturalnym kolorze, w odcieniach koloru czerwonego, czerwono – brązowego, ceglastego i grafitowego;
- 9) wymóg zachowania nawierzchni dróg brukowych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garażowych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Wyznacza się tereny posiadające cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej, oznaczone symbolami: KDL, KDD, KS/ZP, 1.ZP, w granicach których:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 2) zakazuje się realizacji nośników reklamowych na terenie 1.ZP;
- 3) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na terenach KDL, KDD, KS/ZP z zastrzeżeniem zapisów § 5 ust.1;
- 4) ustala się realizację ogrodzeń zgodnie z § 5 ust. 2 pkt. 4;
- 5) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych;
- 6) dopuszcza się modernizację, budowę i rozbudowę elementów infrastruktury technicznej na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9. Ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Dla obiektów budowlanych istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:

- 1) dopuszcza się remont, bieżącą konserwację, rozbiórkę;
- 2) dopuszcza się przebudowę w sposób nieprzekraczający istniejącej wysokości budynku, zachowując jednocześnie ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek terenu wyznaczonych planem.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących, bezpośrednio związanych z przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenu.

3. Ogólne zasady kształtowania dachów:

- 1) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 22° ustala się stosowanie dachówki ceramicznej, nieszkliwionej w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, ceglastym lub grafitowym z zastrzeżeniem § 7 ust. 3, 4;
- 2) dla budynków istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały dopuszcza się zastosowanie dotychczasowego pokrycia dachu innego niż dachówka, wyłącznie w ramach uzupełnia tego typu pokrycia;
- 3) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w ramach jednego budynku.

4. Materiał wykończeniowy elewacji:

- 1) zakazuje się stosowania blach oraz okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 2) nakazuje się stosowanie na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, drewno;
- 3) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową.

5. Zasady budowy wolno stojących obiektów garażowych i gospodarczych związanych z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) 6 m dla budynków z dachem o spadku połaci dachowych powyżej 26° ,
 - b) 3,5 m dla budynków z dachem o spadku połaci dachowych do 26° ;
- 2) geometria dachu: ustala się dachy o spadku połaci dachowych jak w budynku przeznaczenia podstawowego;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych (obiekty inne niż budynki, tj. maszty, słupy, pomniki, itp.): 20 m.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się na terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych ustanowionej Rozporządzeniem nr 7/2009 z dnia 10 listopada 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych przy ul. Boksterskiej w Świdnicy, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, dla którego obowiązują zasady ochrony ustanowione tym rozporządzeniem oraz przepisami odrębnymi z zakresu ustawy Prawo wodne.

3. Na terenie 2.MW znajdują się dwa pomniki przyrody: wiąz holenderski (*Ulmus x hollandica*) oraz lipa srebrzysta (*Tilia tomentosa*) ustanowione uchwałą Nr XVI/152/95 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 lipca 1995 r., dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dopuszcza się scalanie i podział działek dla realizacji układów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów MN, MN/U określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m².

3. Dla terenów U, UP określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 12 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m².

4. Dla terenów MW oraz MW/U określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m².

5. Dla pozostałych terenów:

1) minimalna szerokość frontu działki: 4 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 4 m².

6. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 70° a 110°.

7. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych, przynajmniej z dwóch stron graniczących z drogą.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: nie określa się.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia ogólne:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację oraz zmianę przebiegów istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się odstępstwo pod warunkiem zachowania odległości od obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodno-kanalizacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 3) nakazuje się odprowadzanie ścieków stanowiących wody opadowe i roztopowe do sieci kanalizacyjnej deszczowej lub ogólnospławnej;
- 4) dla terenów MN dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- 5) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m² ustala się zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających dla ścieków opadowych; obowiązek ten nie dotyczy dróg jeśli zezwalają na to przepisy odrębne;
- 6) ustala się obowiązek lokalizacji instalacji hydrantowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej:

- 1) dopuszcza się ogrzewanie z indywidualnych urządzeń grzewczych wykorzystujących energię elektryczną, gaz, paliwa ekologiczne i odnawialne źródła energii, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej;
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni);
- 3) dopuszcza się ogrzewanie w oparciu o istniejące lub nowo wybudowane sieci ciepłownicze (sieci c.o.) ze źródeł zdalnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej: ustala się dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia dojazdu celem ich obsługi oraz zachowania stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przełożenie napowietrznych linii elektroenergetycznych, a także ich skablowanie.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. W zakresie określenia układu komunikacyjnego:

- 1) wyznacza się teren drogi klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDL, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona,
 - c) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, od 14 m do 23 m z możliwością poszerzeń w rejonie skrzyżowań.
- 2) wyznacza się tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona,

- c) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 4.KDD: 16 m z możliwością poszerzeń w rejonie skrzyżowań;
 - dla terenów 2.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD: od 11 m do 19 m z możliwością poszerzeń w rejonie skrzyżowań,
 - dla terenu 1.KDD: od 10 m do 15 m z możliwością poszerzeń w rejonie skrzyżowań,
 - dla terenu 3.KDD: od 6 m do 10 m z możliwością poszerzeń w rejonie skrzyżowań.
- 3) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - drogi wewnętrzne,
 - ciągi pieszo-jezdne.
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - ciągi pieszo-rowerowe,
 - zieleń urządzona.
 - c) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1.KDW: od 22 m do 24 m,
 - dla terenów 2.KDW: od 8 m do 12 m z możliwością poszerzeń w rejonie skrzyżowań,
 - dla terenów 3.KDW: 8 m z możliwością poszerzeń w rejonie skrzyżowań,
 - dla terenu 4.KDW: 4 m z możliwością poszerzeń w rejonie skrzyżowań,
 - dla terenu 5.KDW: 6 m z możliwością poszerzeń w rejonie skrzyżowań,
- 2. Dopuszcza się wydzielanie innych dróg wewnętrznych niż określone na rysunku planu o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających.
- 3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów graniczących liniami rozgraniczającymi z drogami, z terenów dróg przyległych oraz dróg wewnętrznych, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej.
- 4. Sposoby realizacji parkingów:
 - 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w minimalnych ilościach:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe (w tym garaż) na 1 lokal mieszkalny,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami – 2 miejsca postojowe (w tym garaż) na 1 lokal mieszkalny lub usługowy,
 - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego (w tym garaż) na 1 lokal mieszkalny,
 - d) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami – 1,5 miejsca postojowego (w tym garaż) na 1 lokal mieszkalny lub usługowy,
 - e) zabudowa usługowa – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla działek z zabudową istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, która podlegać będzie przebudowie lub rozbudowie, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 3) realizacja miejsc postojowych w obszarze planu w formie terenowych lub wbudowanych w budynki parkingów i garaży;
 - 4) dopuszcza się budowę, nadziemnych, wielopoziomowych parkingów na terenach oznaczonych symbolami 2.U i 1.MW/U;
 - 5) dopuszcza się realizację niezależnych podziemnych garaży i parkingów, chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

§ 15. Warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

§ 16. Stawki procentowe, służące do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U, MW, MW/U, U, UP, ustala się stawkę procentową w wysokości: 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości: 0,1 %.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 17. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi wbudowane;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz krematorium, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

2) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów garażowych na zapleczach działek budowlanych, nie bliżej niż 15 m od linii rozgraniczających z terenami publicznymi;

3) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) rodzaj zabudowy: wolno stojąca.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;

3) maksymalna wysokość budynków: do 10 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 18 m;

7) zasady kształtowania dachów

a) dla terenu 1.MN – dachy o kącie nachylenia do 45°,

b) dla terenów: 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN:

– dachy symetryczne dwuspadowe lub dachy wielospadowe

– kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

c) dla terenu 5.MN kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN – ustala się dojazd z terenów dróg przyległych;

2) dla terenu 4.MN – zakazuje się obsługi z drogi 6.KDD.

§ 18. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MW**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi wbudowane;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz krematorium, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

3) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,8;

3) maksymalna wysokość budynków:

a) do 15 m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,

- b) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 85 m;
 - 7) zasady kształtowania dachów: dachy o kącie nachylenia do 45°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się dojazd z terenów dróg przyległych.

§ 19. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2.MW, 3.MW, 4.MW**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi wbudowane;
 - 2) zieleń urządzona.
 3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz krematorium, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
 - 2) dla terenu 2.MW dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów garażowych i gospodarczych za wyjątkiem wyznaczonej strefy wyłączenia spod zabudowy;
 - 3) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,2;
 - 3) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenów 2.MW, 4.MW: do 15 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla terenu 3.MW: do 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) opuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%,
 - d) zakazuje się zmiany wysokości budynków objętych ochroną na mocy planu;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla terenu 2.MW, 4.MW – 55 m,
 - b) dla terenu 3.MW – 35 m;
 - 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe lub kopertowe,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.
 - 8) Dla budynków objętych ochroną z mocy planu obowiązują ustalenia §7 ust. 4.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się dojazd z terenów dróg przyległych.

§ 20. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **5.MW, 6.MW**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi wbudowane;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz krematorium, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
 - 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
 - 3) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,8;
- 3) maksymalna wysokość budynków:
 - a) do 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla terenu 5.MW – 40 m,
 - b) dla terenu 6.MW – 30 m;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe lub kopertowe,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - ustala się dojazd z terenów dróg przyległych.

§ 21. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obsługi komunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MW/KS, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) urządzenia obsługi komunikacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi wbudowane;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz krematorium, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 2) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,8;
- 3) maksymalna wysokość budynków:
 - a) do 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 30 m;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe lub kopertowe,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się dojazd z terenów dróg przyległych.

§ 22. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MN/U, 2.MN/U, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi,

mi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz krematorium, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

- 2) zakazuje się lokalizacji usług złomowania pojazdów;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów gospodarczych i garażowych;
- 4) rodzaj zabudowy: wolno stojąca;
- 5) na terenie 1.MN/U dopuszcza zabudowę bezpośrednio przy granicy z terenem 4.MN;
- 6) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
- 3) maksymalna wysokość budynków: do 10 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla terenu 1.MN/U – 20 m,
 - b) dla terenu 2.MN/U – 25 m,
- 7) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się dojazd z terenów dróg przyległych.

§ 23. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MW/U, 2.MW/U**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz krematorium, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 1.MW/U:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku przeznaczenia podstawowego,
 - b) w miejscu wskazanym na rysunku planu ustala się lokalizację dominanty.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,85;
- 3) wysokość budynków: do 15 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 35%;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla terenu 1.MW/U – 50 m,
 - b) dla terenu 2.MW/U – 30 m;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe lub kopertowe,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - c) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 8) wysokość dominanty nie może przekraczać 25% wysokości budynku;
- 9) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1.MW/U ustala się dojazd z dróg 4.KDD, 1.KDD, 6.KDD;

2) dla terenu 2.MW/U ustala się dojazd z dróg 4.KDD, 9.KDD, 6.KDD.

§ 24. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.U, 4.U**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia obsługi komunikacji;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) na terenie 1.U zakazuje się lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz krematorium, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

2) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

3) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2;

3) maksymalna wysokość budynków:

a) do 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) dopuszcza się odstępstwo od ustalonej wysokości budynków o wartości nie większej niż 10%,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20 m;

7) zasady kształtowania dachów:

a) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub kopertowe,

b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45⁰,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 1.U – ustala się dojazd od drogi 1.KDW oraz z drogi usytuowanej poza obszarem objętym planem;

2) dla terenu 4.U – ustala się dojazd z drogi 4.KDW.

§ 25. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2.U, 3.U**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia obsługi komunikacji;

2) zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz krematorium, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

3) zakazuje się lokalizacji parkingu terenowego od strony drogi 6.KDD;

4) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowych, niestwierdzonych z gruntem oraz obiektów i urządzeń technicznych oraz higieniczno-sanitarnych o powierzchni zabudowy maksimum 20 m² oraz 4 m wysokości;

5) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2;

3) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla terenu 2.U: do 15 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla terenu 3.U:
 - dla dachów o kącie nachylenia do 22° : do 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla dachów o kącie nachylenia od 35° do 45° : do 15 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się odstępstwo od ustalonej wysokości budynków o wartości nie większej niż 10%,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 60%;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 75 m;
 - 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub kopertowe,
 - b) dla terenów 2.U kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ,
 - c) dla terenów 3.U, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° ,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.
 - 8) dla budynków objętych ochroną z mocy planu obowiązują ustalenia §7 ust. 4;
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dla terenu 2.U – ustala się dojazd z dróg 2.KDD, 6.KDD, 1.KDW, 2.KDW;
 - 2) dla terenu 3.U – ustala się dojazd z dróg 1.KDD, 5.KDD, 4.KDD przez teren 1.MW/U.

§ 26. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** – usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.UP, 2.UP**, dla których ustala się:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa usługowa;
 - 2) urządzenia obsługi komunikacji;
 - 3) zieleń urządzona.
- 3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz krematorium, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
 - 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,7;
 - 3) maksymalna wysokość budynków:
 - a) do 15 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszcza się odstępstwo o wartości nie większej niż 10%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 65%;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 85 m;
 - 7) zasady kształtowania dachów: kąt nachylenia połaci dachowych do 45° ,
 - 8) dla budynków objętych ochroną z mocy planu obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dla terenu 1.UP – ustala się dojazd z dróg 1.KDD, 2.KDD, oraz przez teren 1KS/ZP;
 - 2) dla terenu 2.UP – ustala się dojazd z dróg 10.KDD, 4.KDD oraz poprzez teren 1.KS.

§ 27. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZP, 2.ZP**, dla którego ustala się:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) wody powierzchniowe;
 - 2) ciągi pieszo-rowerowe.
- 3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej o powierzchni zabudowy powyżej 20 m²;

- 2) na terenie 1.ZP dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowych, nietrwale związanych z gruntem oraz obiektów i urządzeń technicznych oraz higieniczno-sanitarnych o powierzchni zabudowy maksimum 20 m² oraz 4 m wysokości;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów sportu i rekreacji.
 4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%;
 - 2) nakazuje się wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się dojazd z terenów dróg przyległych.

§ 28. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji i zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KS/ZP, 2.KS/ZP**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) urządzenia obsługi komunikacji;
 - 2) zieleń urządzona.
 2. Przeznaczenie uzupełniające: ciągi pieszo-rowerowe.
 3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowych, nietrwale związanych z gruntem oraz obiektów i urządzeń technicznych oraz higieniczno-sanitarnych o powierzchni zabudowy maksimum 20 m² oraz 4 m wysokości;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej o powierzchni zabudowy powyżej 20 m².
 4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się dojazd z terenów dróg przyległych.

§ 29. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KS, 2.KS**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia obsługi komunikacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu: dla terenu 2.KS ustala się wyznaczenie ciągu pieszo – rowerowego.
 4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 5%.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dla terenu 1.KS ustala się dojazd z terenów dróg przyległych;
 - 2) dla terenu 2.KS ustala się dojazd z drogi 5.KDW.

§ 30. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.E, 2.E**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia i sieci elektroenergetyczne, w tym stacje transformatorowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
3. Zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się usytuowanie budynków i budowli na granicy działki.
4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 70%;
 - 4) maksymalna szerokość elewacji 4 m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dla terenu 1.E ustala się dojazd z drogi 6.KDD;
 - 2) dla terenu 2.E ustala się dojazd z drogi 5.KDD.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

- § 31. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
J. Gadzińska

[illegible]

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLI/469/14
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia
27 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 624 z późn. zm.) Rada Miejska w Świdnicy po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy, postanowiła:

Nie uwzględnąć uwagi wniesionej przez Pana Mirosława Grochowicza z dnia 29 marca 2014 r. dotyczącej:

- 1) wysokości, wyglądu, kształtu i pokrycia dachów nowych budynków położonych w obszarze opracowania – wygląd ich nie powinien odbiegać od istniejącej zabudowy przy ul. Armii Krajowej;

Uwaga bezzasadna, ponieważ projekt planu ustala parametry dotyczące wysokości budynków, formy i pokrycia dachów w sugerowany sposób.

- 2) zwężenia drogi wewnętrznej wzdłuż ul. Sybiraków oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.KDW i zaprojektowania jej jako jednokierunkowej z wjazdem na początku i wyjazdem na końcu ulicy.

Uwaga bezzasadna – przedmiotem planu nie jest organizacja ruchu. Dla drogi ustalono szerokość 6 m z uwagi na sprawne zapewnienie obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz konieczność spełnienia przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynku wielorodzinnego.

- 3) uwzględnienia w planie, przy realizacji nowych inwestycji, jak najmniejszej ingerencji w istniejącą przyrodę a nawet przewidzenia nowych nasadzeń.

Uwaga bezzasadna, ponieważ projekt planu ustala zachowanie istniejącej zieleni oraz zakłada jak najmniejszą ingerencję w istniejącą przyrodę. Szczegółowe zapisy planu ustalają wysoki wskaźnik terenów biologicznie czynnych zarówno dla zabudowy istniejącej jak i projektowanej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLI/469/14
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia
27 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic **Okulickiego – Skłodowskiej – Sybiraków w Świdnicy** poniesie koszty budowy parkingu oznaczonego na rysunku planu 2.KS i związanej z nimi infrastruktury technicznej. Źródłem finansowania ww. inwestycji będą:

- 1) środki własne miasta Świdnica,
- 2) środki zewnętrzne z uwzględnieniem funduszy pomocowych,
- 3) partnerstwo publiczno-prywatne.

Realizacja inwestycji odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.