



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 21 listopada 2016 r.

Poz. 5242

### UCHWAŁA NR XXIV/254/2016 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia 28 października 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego - Fieldorfa w Świdnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVII164/16 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego - Fieldorfa w Świdnicy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r., uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach ulic Okulickiego - Fieldorfa w Świdnicy, ograniczonego od północy ul. gen. Leopolda Okulickiego, od zachodu ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa, od południa ul. Inwalidów Wojennych, a od wschodu ul. Armii Krajowej.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie zawierającymi ustaleń planu, są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;

- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Nie mają zastosowania ustalenia planu dotyczące:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą obszaru ochrony historycznego układu urbanistycznego;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynki do wyburzenia.

2. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

3. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
- 2) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego wyróżniającą się formą architektoniczną;
- 3) **elewacji eksponowanej** – należy przez to rozumieć elewacje budynków, które są widoczne z terenów tworzących system ogólnodostępnych przestrzeni publicznych;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą terenu lub cofnięte do wnętrza terenu, wzdłuż których są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyjątkiem: schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, dźwigów osobowych, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 11) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
  - a) urządzenia budowlane,
  - b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
  - c) parkingi,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) obiekty małej architektury, tarasy,
  - f) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem, że elementy te są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 13) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyższy położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub najwyższy położony punkt konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem.

**§ 5.** Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:

- 1) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków służących działalności usługowej, z wykluczeniem:
  - a) stacji paliw,
  - b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym - chyba, że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej,
  - c) obsługi transportu,
  - d) składowania i magazynowania,
  - e) obsługi i napraw mechanicznych, demontażu pojazdów,

- f) usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,
  - g) usług pogrzebowych, w tym krematoriów i działalności pokrewnej,
  - h) usług stolarskich, kamieniarskich,
  - i) usług publicznych określonych w pkt 2, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) **zabudowa usług publicznych** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie: wymiaru sprawiedliwości, administracji publicznej, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, kultury, nauki, wychowania, obsługi bankowej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 3) **zabudowa uzbrojenia technicznego** – należy przez to rozumieć budowę obiektów, sieci i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym miasta;
- 4) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleń parkowa, skwery, zieleń izolacyjna wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie obiektów małej architektury, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych.

## DZIAŁ II.

### Ustalenia dla całego obszaru planu

#### Rozdział 1.

#### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami, dla których określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1. **tabela nr 1 – przeznaczenie terenów:**

L.P.	Symbol literowy przeznaczenia terenu (pow. terenu)	Nazwa przeznaczenia terenu	Przeznaczenie uzupełniające
1	2	3	4
1.	<b>U</b> (0,3794 ha)	zabudowa usługowa	1)zabudowa usług publicznych; 2)istniejący handel hurtowy; 3)zabudowa uzbrojenia technicznego;
2.	<b>Up</b> (0,4795 ha)	zabudowa usług publicznych	1)zabudowa usługowa; 2)zabudowa uzbrojenia technicznego;
3.	<b>ZP</b> (0,2597 ha)	zieleń urządzona	zabudowa uzbrojenia technicznego.

#### Rozdział 2.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, że:

- 1) kształtowania wymagają:
  - a) zabudowa lokalizowana wzdłuż dróg publicznych,
  - b) kompozycje zieleni na terenach zieleni urządzonej **ZP**,
  - c) kompozycje zieleni na terenach zabudowy usług publicznych.
- 2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;

- 3) nakaz wyburzenia budynków o niskich walorach estetycznych, technicznych i dysharmonijnych z otoczeniem, wskazanych na rysunku planu;
- 4) nakaz stosowania jednorodnego materiału pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej;
- 5) stacje transformatorowe i inne kubaturowe obiekty budowlane infrastruktury technicznej należy kształtować zgodnie z ust.5.

3. Ustala się zasady budowy nowych budynków:

- 1) minimalna ilość kondygnacji naziemnych - 3;
- 2) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji maksymalnie dwubarwnej w odcieniach szarości, bieli, beżu lub innych stonowanych kolorów, nie kontrastujących z sąsiednią zabudową;
- 4) nakaz kształtowania elewacji eksponowanych poprzez zastosowanie detalu architektonicznego i kompozycji architektonicznej uwzględniającej minimum dwa rodzaje materiałów wykończeniowych;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków, rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp.;
- 6) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 7) nakaz stosowania na dachach spadzistych pokrycia dachówką, z uwzględnieniem ich kolorystyki w odcieniach zgaszonej czerwieni i terakoty;
- 8) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych.

4. Ustala się zasady realizacji remontów, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków:

- 1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po remoncie, rozbudowie lub przebudowie;
- 2) obowiązują zasady określone w ust.3 i ustaleniach szczegółowych w rozdziale 10;
- 3) wskaźnik zabudowy zgodny z ustaleniami rozdziału 10.

5. Ustala się zasady realizacji obiektów kubaturowych infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz sytuowania obiektów od strony dróg publicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektu kubaturowego od strony terenów nie graniczących z drogami publicznymi, w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakaz budowy obiektów kubaturowych typu kontenerowego;
- 4) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe;
- 5) nakaz kształtowania ze szczególną starannością elewacji eksponowanych w zakresie: detalu architektonicznego, jakości użytych materiałów i kompozycji architektonicznej;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach szarości lub beżu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 5,5 m.

6. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 6 i 10 niniejszej uchwały.

**§ 8.** Określa się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

### **Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 9. 1.** Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla poszczególnych terenów, muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **U**, **Up**, gdzie będzie realizowana zabudowa zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **U** i **Up**, gdzie będzie realizowana zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 10. 1.** Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu ustala się nakaz lokalizacji powierzchni biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 10 niniejszej uchwały.

2. Ustala się ochronę zieleni istniejącej.

3. Dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania;
- 4) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
- 5) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

### **Rozdział 4. Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 12.** Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz wprowadzenia dominanty architektonicznej na osi widokowej z ulicy gen. Bora Komorowskiego;
- 2) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
- 3) zakaz budowy napowietrznych linii infrastruktury technicznej. Zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej do celów budowy.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady kształtowania zespołów zieleni:

- 1) na terenach zieleni urządzonej kształtować w formie swobodnie komponowanych układów;
- 2) na terenie zabudowy usługowej kształtować:
  - a) w formie układów pasmowych, usytuowanych na obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi),
  - b) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych;
- 3) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 14. 1.** W obszarze planu nie występują obiekty i obszary znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miasta Świdnicy, w tym wpisane do rejestru zabytków.

2. W granicach całego planu ustala się obszar ochrony historycznego układu urbanistycznego, dla którego ustala się:

- 1) ochronę układu zabudowy poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz ustalenie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do ww. linii zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 2) nakaz zachowania istniejącego ogrodzenia od strony ul. Armii Krajowej, z dopuszczeniem remontu i rekonstrukcji;
- 3) w przypadku budowy nowego ogrodzenia ustala się nakaz nawiązania wysokością, formą architektoniczną oraz użytym materiałem do ogrodzenia istniejącego w granicach planu.

3. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 15. 1.** Ustala się, że w granicach planu do ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należy teren: zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. W granicach wyżej wymienionej przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury związanej z jej wyposażeniem,
- 2) poszczególne obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, winny być wykonane z jednakowych materiałów i przy zachowaniu jednolitej formy;
- 3) ochronę istniejącej zieleni wysokiej.

## **Rozdział 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 16. 1.** Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych przy ul. Bokserskiej w Świdnicy podlegającej ochronie na podstawie przepisów prawa wodnego.

2. W granicach ww. strefy stosuje się nakazy i zakazy zgodnie rozporządzeniem nr 7/2009 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 10 listopada 2009r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych przy ul. Bokserskiej w Świdnicy, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 17.** W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 18.** W granicach opracowania planu nie występuje krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 19. 1.** Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci rozdzielczych i przyłączy;
- 3) ustala się rozbudowę istniejących sieci rozdzielczych infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się remonty istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegów.

2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, określa się zasady:

- 1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej – odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, określa się zasady: odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych systemem sieci i urządzeń do odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, określa się zasady:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezanieczyszczonych systemem sieci i urządzeń do odbiornika, którym jest rzeka Bystrzyca;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych systemem sieci i urządzeń kanalizacji ogólnospławnej do odbiornika, którym jest rzeka Bystrzyca, poprzez urządzenia umożliwiające ich podczyszczenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

5. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w gaz, określa się zasady:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 2) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określa się zasady:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących sieci rozdzielczych;
- 2) ustala się prowadzenie przebudowywanych i nowych linii średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, o mocy do 40 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej;
- 4) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:

- 1) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
- 2) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych do powietrza;

8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - telekomunikacji, określa się zasady:

- 1) utrzymanie stanu istniejącego i możliwość rozbudowy systemu telekomunikacyjnego;
- 2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji i urządzeń nadawczych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych w miejscach niewidocznych od przestrzeni publicznych, z wyjątkiem obiektów o wolno stojącej konstrukcji wsporczej.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc**

### do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji

§ 20. 1. Główny układ dróg publicznych obsługujących obszar planu tworzą drogi znajdujące się poza obszarem planu, lecz z nim graniczące: ulica Armii Krajowej, ul. Inwalidów Wojennych, ul. Okulickiego i ul. Fieldorfa.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymijazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 21. 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi wewnętrzne dopuszczone do realizacji w poszczególnych terenach.

2. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach, w granicach wydzielonej działki – 8 m.

3. Wyznaczenie drogi wewnętrznej bez dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

§ 22. 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą ciągi pieszo - jezdne dopuszczone do realizacji na poszczególnych terenach, w granicach wydzielonej działki.

2. Ustala się minimalną szerokość ciągów pieszo - jezdnych dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach, w granicach wydzielonej działki – 6 m.

§ 23. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 2, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia: **tabela nr 2 – miejsca parkingowe:**

Lp.	kategoria obiektu	ilość miejsc parkingowych
1	2	3
1.	handel	1mp/40m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
2.	hotele	1mp/30m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 /2 miejsca noclegowe
3.	restauracje, kawiarnie, bary	1mp/30m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1/ 4 miejsca konsumenckie
4.	pozostała	1mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów usługowych

2) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tab. nr 2 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,
- 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
- 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;

3) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów, wbudowanych garaży w budynki usługowe;

5) dopuszcza się realizację podziemnych garaży i parkingów.

### DZIAŁ III.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w obszarze planu

#### Rozdział 10.

#### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna

**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, maksymalna wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów**

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu U:**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 15.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
  - 2) geometria dachu: dach symetryczny kopertowy;
  - 3) kat nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, dopuszczone kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
  - 4) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 68 m;
  - 6) nakaz traktowania elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
  - 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
6. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy nadbudowana dachem symetrycznym kopertowym [m]: 15;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy z dachem płaskim z atyką [m]: 12;
  - 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami ust.5 pkt 3, 4, 5,6, 7.
7. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.
8. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu Up:**

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
  - 2) geometria dachu: dach symetryczny kopertowy lub dach płaski z atyką obwodową;
  - 3) kat nachylenia połaci dachowych w przypadku realizacji dachu kopertowego od 35° do 45°, dopuszczone kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
  - 4) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 55 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę w innym układzie geometrycznym;
- 6) nakaz traktowania elewacji budynku, jako elewacji eksponowanych;
- 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.
  6. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m<sup>2</sup>.
  7. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu ZP:**

- 1) zakaz zabudowy, z dopuszczeniem obiektów małej architektury i obiektów zabudowy uzbrojenia technicznego w zakresie sieci podziemnych.
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 60.
- 3) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**DZIAŁ IV.  
Ustalenia końcowe**

**§ 27.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.


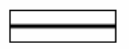

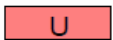
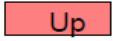


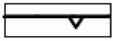

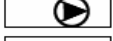
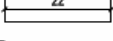


**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

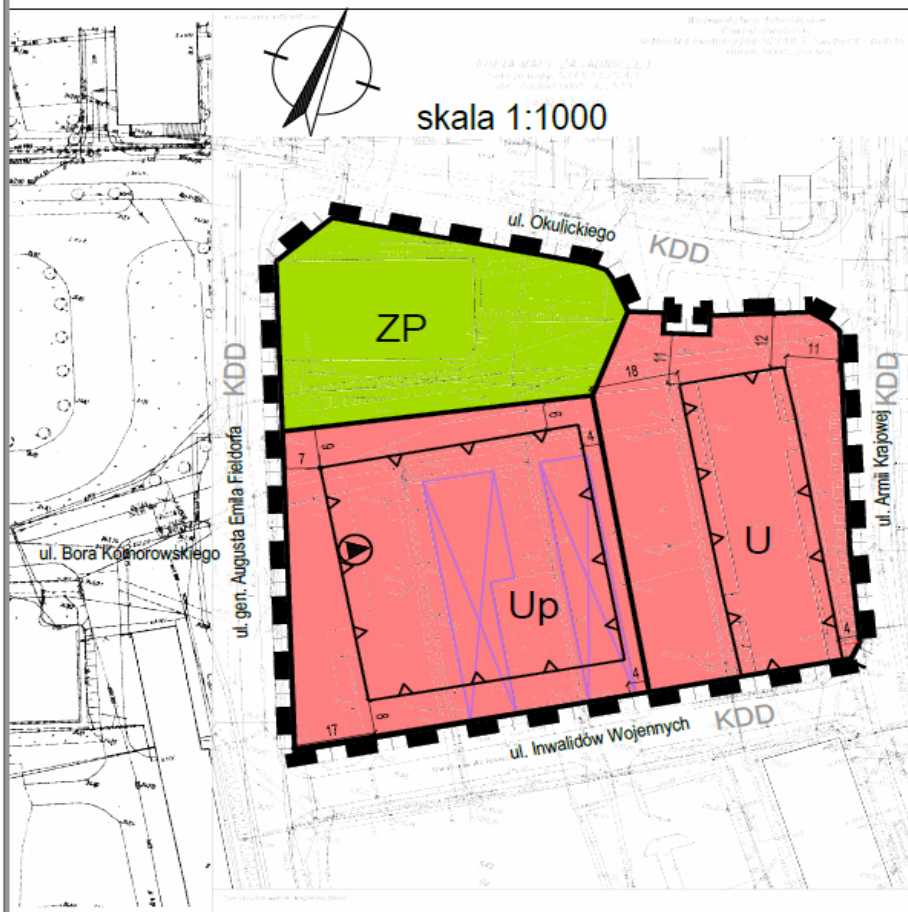
Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*J. Dzięcielski*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/254/2016  
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 października 2016 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W GRANICACH ULIC OKULICKIEGO - FIELDORFA W ŚWIDNICY

## LEGENDA

-  granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą obszaru ochrony historycznego układu urbanistycznego
-  linie rozgraniczające tereny
-  przeznaczenie terenu
  -  tereny zabudowy usługowej
  -  tereny zabudowy usług publicznych
  -  tereny zieleni urządzonej
-  kształtowanie zabudowy
  -  nieprzekraczalna linia zabudowy
  -  budynki do wyburzenia
  -  dominanta architektoniczna
  -  zwymiarowane odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy
-  oznaczenie informacyjne
  -  klasa istniejących dróg ustalona w obowiązującym planie zatwierdzonym uchwałą nr XLI/469/14 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 czerwca 2014 r.



 granica opracowania

wyrys ze studium  
uchwała nr XXXV/422/09  
Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/254/2016 Rady  
Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 października 2016 r.

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

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt. 11 i 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcia w przedmiocie uwag nie podejmuje się.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/254/2016 Rady  
Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 października 2016 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stronie gminy miejskiej Świdnicy nie wystąpią zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.