



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 czerwca 2022 r.

Poz. 3050

UCHWAŁA NR XLI/426/22 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia 27 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XVI/157/20 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe

**Rada Miejska w Świdnicy stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica” przyjętego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r.
i uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe, zwany dalej „planem” składają się ustalenia zawarte w treści uchwały wraz z następującymi załącznikami:

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

2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni ok. 77,83 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

krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numer i symbol przeznaczenia terenu;
- 5) symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie terenu:
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
 - U – teren zabudowy usługowej,
 - UC/PU - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - US – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
 - UK – teren usług kultu religijnego,
 - PU – teren zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz zabudowy usługowej,
 - O/PE – teren infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami oraz produkcji energii,
 - ZP – teren zieleni urządzonej,
 - KDGP – teren drogi publicznej – klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
 - KDG(Z) – teren drogi publicznej – klasy „główna”,
 - KDL – teren drogi publicznej – klasy „lokalna”,
 - KDD – teren drogi publicznej – klasy „dojazdowa”,
 - KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 6) budynki mieszkalne objęte nakazem zachowania.

2. Oznaczenia występujące na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych to obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona żadnym nadziemnym elementem budynków, wiat i częściami konstrukcyjnymi obiektów budowlanych;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według przepisów odrębnych;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 10) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania elementy urządzenia terenu takie jak:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) urządzenia i przewody infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe,
 - d) parkingi, dojścia, dojazdy,
 - e) garaże, budynki gospodarcze, wiaty,
 - f) zieleń urządzona,
 - 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) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć, procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych z wyłączeniem masztów i słupów zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budowli powierzchnię zabudowy należy przyjąć jako rzut poziomy przegród zewnętrznych lub dachu;
- 13) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego liczoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu jego usytuowania do najwyższej położonego punktu tego obiektu budowlanego;
- 15) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
 - a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

- b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;
- 16) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych służących działalności usługowej, z wykluczeniem:
- a) obsługi transportu, spedycji i usług logistycznych,
 - b) składowania i magazynowania na odkrytych placach,
 - c) demontażu pojazdów,
 - d) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,
 - e) działalności związanej z obróbką metali, kamienia, drewna i plastiku,
 - f) myjni samochodowych,
- chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 17) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, obejmujące następujące działalności z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciąźliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu;
- 18) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia, w szczególności takie jak: place zabaw, siłownie zewnętrzne, boiska sportowe, pola do gry w golfa i minigolfa, urządzone miejsca na ognisko, urządzone miejsca do odpoczynku, punkty i platformy widokowe;
- 19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – obiektów budowlanych nie będących budynkami: 20 m, z wyłączeniem obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 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 oraz nie wliczając cokołów;
- 3) obowiązuje zakaz:
 - a) budowy garaży, których ściany wykonane są z blachy,
 - b) lokalizacji otwartych placów składowych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **PU**,
 - c) stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) dla zabudowy istniejącej na działce budowlanej:
 - a) w przypadku rozbudowy i nadbudowy w obrębie budynku ustala się:

- nakaz stosowania ujednoczonych cech dachu w zakresie: kąta nachylenia głównych połaci, rodzaju i koloru pokrycia,
 - nakaz stosowania jednolitego wykończenia elewacji budynku w zakresie rodzaju i koloru, zastosowanych materiałów elewacyjnych oraz koloru stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; zakaz nie obejmuje sytuacji opisanych w lit. c),
 - c) w przypadku rozbudowy, przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jednorazowe zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 50 m² na polepszenie warunków technicznych i przeciwpożarowych,
 - d) dopuszcza się zachowanie gabarytów istniejącego budynku oraz wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki nawet, gdy przekraczają one wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych,
- 5) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 6) w terenach dróg publicznych, terenach usługowych i produkcyjnych dopuszcza się stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazów, o których mowa w pkt 2 i 3 nie stosuje się dla terenów oznaczonych symbolami: U, O/PE, PU, UC/PU i UC z zastrzeżeniem:
 - a) dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) obowiązywania zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:
 - a) istniejących przeznaczeń zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,
 - b) realizacji linii kolejowych, dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad gospodarowania odpadami:

- 1) w terenach oznaczonych symbolem PU, O/PE dopuszcza się czasowe magazynowanie oraz odzysk odpadów, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania oraz odzysku odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
- 4) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

3. Ustala się **ochronę przed hałasem** jako maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnym z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **MW/U**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

§ 7. 1. Ustala się w zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 8. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się w obszarze objętym planem **przestrzenie publiczne** obejmujące:

- 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 2) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDGP, KDG(Z), KDL, KDD**.

2. W zakresie **zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych** obowiązuje zakaz tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym, takich jak progi, schody, krawężniki.

§ 9. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 800 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 18 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 60° do 120°.

§ 10. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

- 1) w obszarze planu występują sieci, w tym elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV i urządzenia infrastruktury technicznej, w stosunku do których zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy;
- 2) w sąsiedztwie obszaru planu występuje infrastruktura kolejowa w stosunku, do której zgodnie z wymaganiami przepisów o transporcie kolejowym obowiązują zasady usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

§ 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: Przemysłowa, Szarych Szeregów i Metalowców;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) klasyfikacja i parametry dróg określone są w Rozdziale 3, indywidualnie dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów;
- 4) dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a dopuszczonych do realizacji planem, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 8,0 m;
- 5) drogi z jednostronnym włączeniem do istniejących ulic, należy zakończyć placami do zawracania samochodów o wymiarach jak dla dróg dojazdowych według przepisów odrębnych.

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

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników ilości miejsc parkingowych określonych poniżej:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla budynków zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe, jednak nie mniej niż jedno,
 - d) dla budynków usługowych 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych, gospodarczych i magazynowych, jednak nie mniej niż jedno,
 - e) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) dla obiektów produkcyjnych, baz, magazynów i składów 1 miejsce do parkowania na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż jedno,
 - g) dla terenu usług sportu i rekreacji: co najmniej 1 miejsce do parkowania i nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 400 m² powierzchni terenu,
 - h) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, jednak nie mniej niż jedno;
- 2) dla budynków i terenów wymienionej w pkt 1 lit. b – h ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 4) dla istniejącej zabudowy, podlegającej rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustępie 2, w odniesieniu do powierzchni użytkowej powiększonej w stosunku do stanu istniejącego.

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

- 1) stanowisk postojowych;
- 2) parkingów, w tym zadaszonych;
- 3) garaży, w tym wielopoziomowych, wolno stojących lub wbudowanych.

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

- 1) dla realizowanych funkcji ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, z wyjątkiem usług handlu detalicznego, jednak nie mniej niż jedno,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej: 1 miejsca na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż jedno,
 - c) dla zabudowy usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż jedno;
- 2) stojaki na rowery nakazuje się ustawiać w łatwo dostępnych, oświetlonych i dobrze widocznych miejscach w pobliżu wejść do budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji przesiadkowej dla rowerów na terenach oznaczonych symbolem **ZP, US**.

§ 12. 1. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych przestrzeni publicznych, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie; dopuszcza się odstępstwa od zasady, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remonty oraz trwałą adaptację 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 z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dla terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się nakaz włączenia do sieci wodociągowej;
- 4) 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 uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dla terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się nakaz włączenia do sieci kanalizacyjnej.

4. Ustala się następujące **zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej lub deszczowej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;
- 4) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
- 2) lokalizacja naziemnych zbiorników na gaz płynny propan – butan, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i „małej emisji” zanieczyszczeń;
- 2) nakaz stosowania przepisów odrębnych i innych przepisów prawa miejscowego dotyczącego ograniczeń i zakazów w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci miejskiej.

7. Ustala się następujące **zasady dotyczące sieci elektroenergetycznej**:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających kablowych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od sieci elektroenergetycznych.

8. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem urządzeń wolno stojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

9. W zakresie **telekomunikacji**, ustala się następujące zasady:

- 1) prowadzenie infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie linii kablowych pod powierzchnią terenu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu z wyjątkiem realizacji ich na słupach, wieżach i masztach w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN, MN/U, MW/U, U, ZP, US, UK, 1-3PU;
- 3) ustala się, że wysokość nowych instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć wysokości ustalonej dla poszczególnych terenów;
- 4) realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W granicach określonych na rysunku planu występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) nakaz stosowania przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo wodne;
- 2) nakaz wyniesienia poziomu zerowego parteru budynku ponad poziom wód powodziowych 1%;
- 3) przy realizacji nowej zabudowy oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie istniejących budynków nakaz stosowania rozwiązań i technologii chroniącej obiekty budowlane przed zalaniem i uszkodzeniem w wyniku działania dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;
- 4) zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczególne dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi towarzyszące.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 8 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 500 m²;

- 7) nakaz realizacji budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z zachowaniem identycznych gabarytów obu części budynku w przypadku, gdy jedna z nich osiągnęła już maksymalne dopuszczone planem wymiary;
- 8) nakaz zachowania głównej bryły budynków mieszkalnych objętych nakazem zachowania, oznaczonych na rysunku planu, w zakresie:
 - a) szerokości elewacji frontowej,
 - b) wysokości budynku,
 - c) geometrii frontowej połaci dachu oraz rodzaju pokrycia,
 - d) zachowania lub odtworzenia dachówki w odcieniach koloru czerwonego;
- 9) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy zapleczy budynków mieszkalnych na następujących zasadach:
 - a) nakaz realizacji rozbudowy wyłącznie wzdłuż granicy działki, przy której usytuowana jest zabudowa bliźniacza,
 - b) szerokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć szerokości budynku frontowego o więcej niż 4 m,
 - c) wysokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć wysokości kalenicy istniejącego budynku frontowego,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - e) nakaz stosowania jednakowej geometrii, rodzaju i pokrycia dachu w zabudowie bliźniaczej na granicy dwóch działek, w przypadku gdy jedna z nich osiągnęła już maksymalne dopuszczone planem wymiary,
 - f) geometria dachu dla części rozbudowywanej - dach płaski z attyką maskującą spadek dachu co najmniej od strony elewacji frontowej, przy czym wysokość attyki nie może przekraczać wysokości głównej kalenicy budynku frontowego,
 - g) dopuszcza się dach jednospadowy w układzie symetrycznym względem granicy działki, przy której położona jest zabudowa bliźniacza, o kącie nachylenia połaci 20°–30° i jednakowej wysokości, jedynie w przypadku prowadzenia robót budowlanych jednocześnie w obu budynkach stanowiących zabudowę bliźniaczą;
- 10) dopuszcza się zachowanie lub odtworzenie elewacji wykonanej z drewnianych paneli jedynie w przypadku realizacji na obu budynkach w zabudowie bliźniaczej;
- 11) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **4.MN** do **7.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi towarzyszące.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych: do 8 m,
- b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie;
- 7) minimalna wielkość nowej działki budowlanej 500 m²;
- 8) realizacja budynku wolno stojącego, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą wyłącznie na działkach, na których są już położone budynki w granicy.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi towarzyszące.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 8 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 400 m²;
- 8) nakaz realizacji budynku w formie wolno stojącej;
- 9) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MN/U** i **2.MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: do 8 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000 m²;
- 8) nakaz realizacji budynku w formie wolno stojącej.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: do 8 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000 m²;
- 7) nakaz zachowania głównej bryły budynków mieszkalnych objętych nakazem zachowania, oznaczonych na rysunku planu, w zakresie:
 - a) szerokości elewacji frontowej,
 - b) wysokości budynku,
 - c) geometrii frontowej połaci dachu oraz rodzaju pokrycia,
 - d) zachowania lub odtworzenia dachówki w odcieniach koloru czerwonego;
- 8) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy zapleczy budynków na następujących zasadach:
 - a) nakaz realizacji rozbudowy wyłącznie wzdłuż granicy działki, przy której usytuowana jest zabudowa bliźniacza,
 - b) szerokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć szerokości budynku frontowego o więcej niż 4 m,
 - c) wysokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć wysokości kalenicy istniejącego budynku frontowego,

- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- e) nakaz stosowania jednakowej geometrii, rodzaju i pokrycia dachu w zabudowie bliźniaczej na granicy dwóch działek,
- f) geometria dachu dla części rozbudowywanej - dach płaski z attyką maskującą spadek dachu co najmniej od strony elewacji frontowej, przy czym wysokość attyki nie może przekraczać wysokości głównej kalenicy budynku frontowego,
- g) dopuszcza się dach jednospadowy w układzie symetrycznym względem granicy działki, przy której położona jest zabudowa bliźniacza, o kącie nachylenia połaci 20° – 30° i jednakowej wysokości, jedynie w przypadku prowadzenia robót budowlanych jednocześnie w obu budynkach stanowiących zabudowę bliźniaczą,
- h) dopuszcza się zachowanie lub odtworzenie elewacji wykonanej z drewnianych paneli jedynie w przypadku realizacji na obu budynkach w zabudowie bliźniaczej.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **4.MN/U** do **5.MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: do 8 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 700 m^2 ;
- 8) nakaz realizacji budynku w formie wolno stojącej;
- 9) Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.MNU** ustala się:

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

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 8 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 400 m²;
- 8) nakaz realizacji budynku w formie wolno stojącej;
- 9) Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

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

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

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 14 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie;
- 7) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.U** do **4.U** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,25,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 5) wysokość budynków: do 10 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie, z attyką od strony przestrzeni publicznych;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000 m²;
- 8) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne;
- 9) zakaz:
 - a) realizacji stref dostawczych od ul. Szarych Szeregów i Przemysłowej,
 - b) składów otwartych i zadaszonych od ul. Szarych Szeregów i Przemysłowej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.UC/PU** do **2.UC/PU** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zabudowa produkcyjna;
- 3) bazy, składy i magazyny.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,25,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 5) wysokość budynków: do 15 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 2500 m²;
- 8) nakaz wprowadzenia na budynkach attyk od ul. Szarych Szeregów;
- 9) zakaz:
 - a) realizacji stref dostawczych od ul. Szarych Szeregów i Wokulskiego,
 - b) składów otwartych i zadaszonych od ul. Szarych Szeregów i Wokulskiego;
- 10) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne;

11) dla terenów obowiązują ustalenia §10 oraz przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie dla osób duchownych związanych z obiektem kultu religijnego,
 - b) usługi towarzyszące z zakresu: przedszkola, żłobki, poradnie pedagogiczno – wychowawcze, psychologiczne, rodzinne, opieki społecznej, opieki zdrowotnej i zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,25,
 - b) maksymalny: 0,6;
- 5) wysokość:
 - a) budynków kultu religijnego: do 20,0 m,
 - b) pozostałych budynków 8,0 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, krzywoliniowe lub płaskie;
- 7) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,8;
- 5) wysokość budynków: do 9 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, krzywoliniowe lub płaskie.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.PU** do **9.PU** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa produkcyjna;
- 2) bazy, składy i magazyny;

- 3) zabudowa usługowa;
- 4) zabudowa służąca działalności związanej z:
 - a) obsługą transportu, spedycją i usługami logistycznymi,
 - b) składowaniem i magazynowaniem na odkrytych placach,
 - c) demontażem pojazdów,
 - d) usługami pogrzebowymi i działalnościami pokrewnymi z wykluczeniem krematoriów,
 - e) obróbką metali, kamienia i drewna,
 - f) myjniami samochodowymi.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 1,5;
- 5) wysokość budynków: do 20 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie;
- 7) minimalna wielkość nowej działki budowlanej 2500 m²;
- 8) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7.PU, 8.PU i 9.PU obowiązują ustalenia § 10.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.O/PE** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami;
- 2) zabudowa produkcji energii.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 4) wysokość budynków: do 8 m;
- 5) kształt dachu: dachy krzywoliniowe, dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia § 10.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1.ZP** do **5.ZP** ustala się:

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

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się możliwość realizacji przeznaczenia dopuszczalnego stanowiącego nie więcej niż 20% powierzchni przeznaczanej pod przeznaczenie podstawowe na danej działce.

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

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,001,
 - b) maksymalny: 0,5;
- 4) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 5) kształt dachu dla zabudowy dopuszczonej w ramach przynależnego zagospodarowania terenu: dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci do 45°;
- 6) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna ruchu przyspieszonego”;
- 2) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,0 m do 30,0 m;
- 3) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna”;
- 2) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,0 m do 30,0 m;
- 3) dopuszcza się zmianę klasy na drogę publiczną klasy „zbiorczej” po zmianie kategorii drogi.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.KDL** do **4.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;
- 2) ustala się szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 25,0 m;
- 3) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.KDD** do **10.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 15,0 m;

3) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.KDW** do **9.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 12,0 m;
- 3) na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 34. Ustala się **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN/U, MW/U, U, UC/PU, UK, US, PU**;
- 2) 5% (słownie: pięć procent) dla pozostałych terenów.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnica.

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

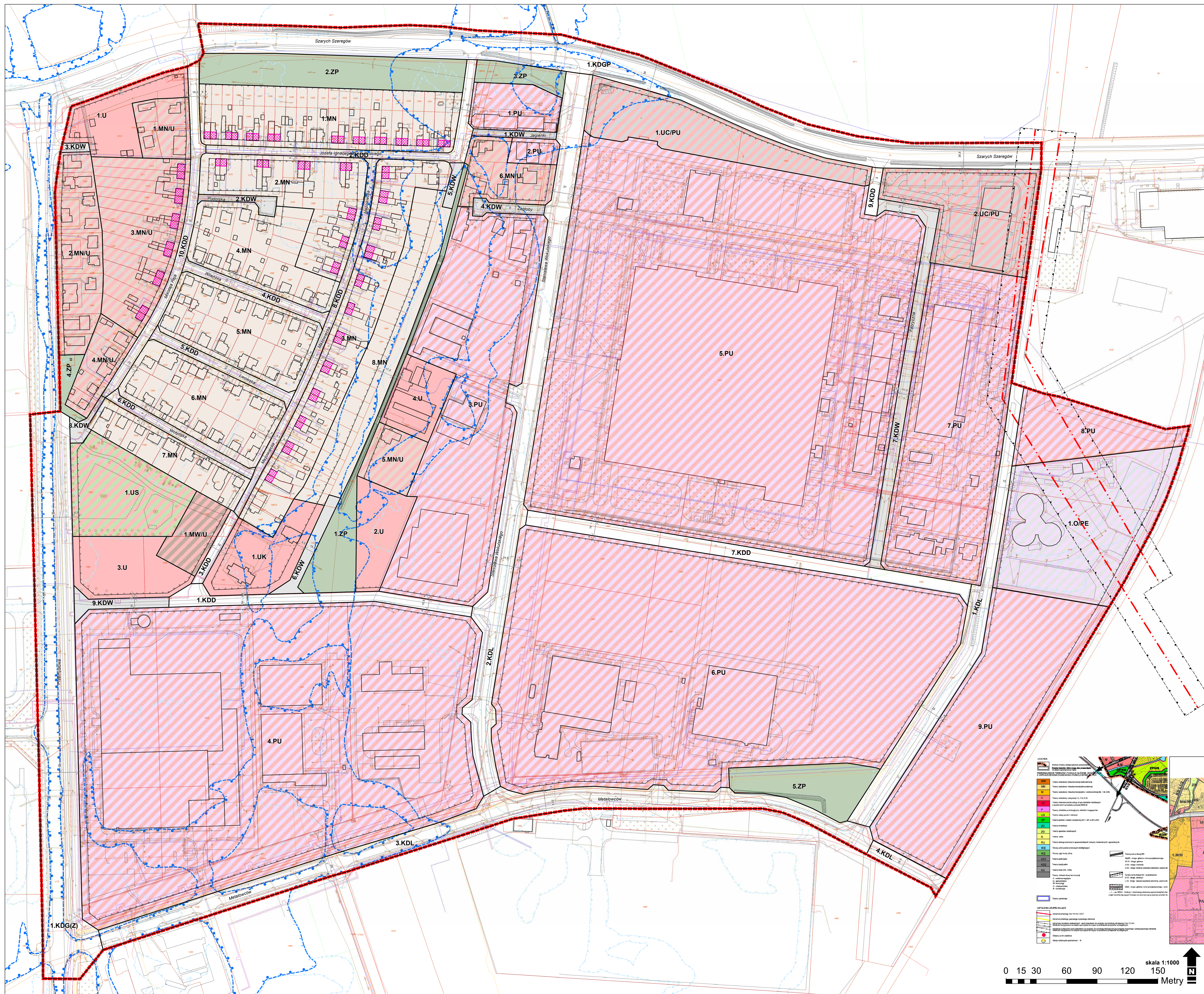
Przewodniczący Rady:
Jan Dzięcielski



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ŚWIDNICY – KOLONIA POŁUDNIE

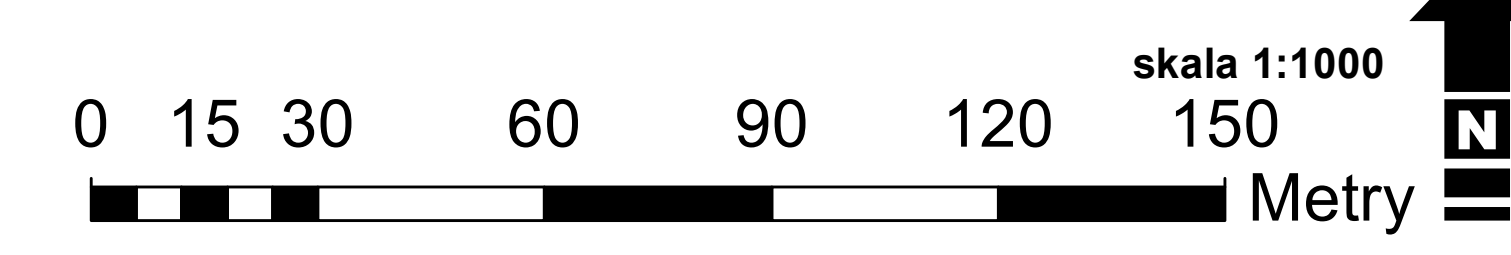
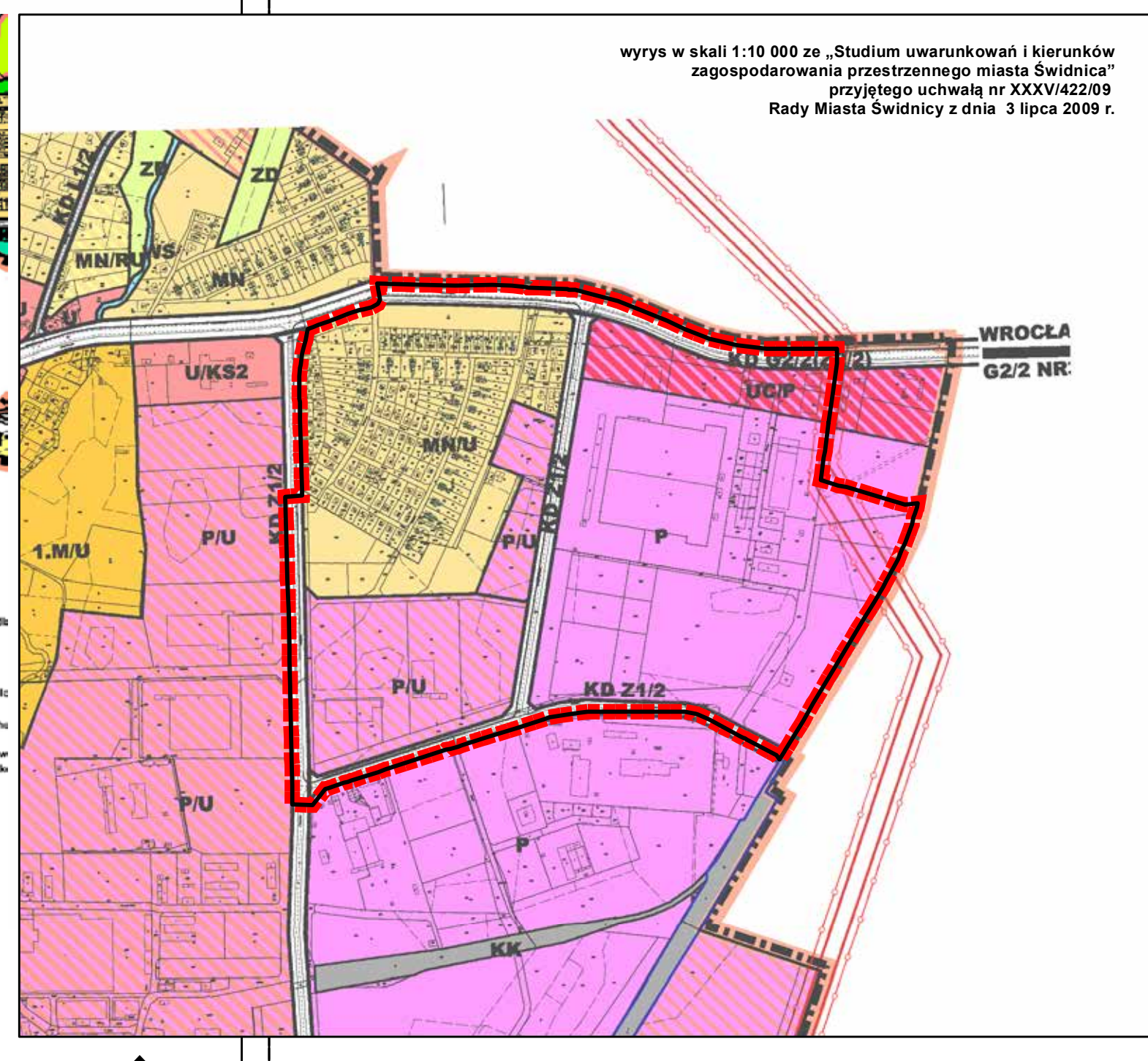
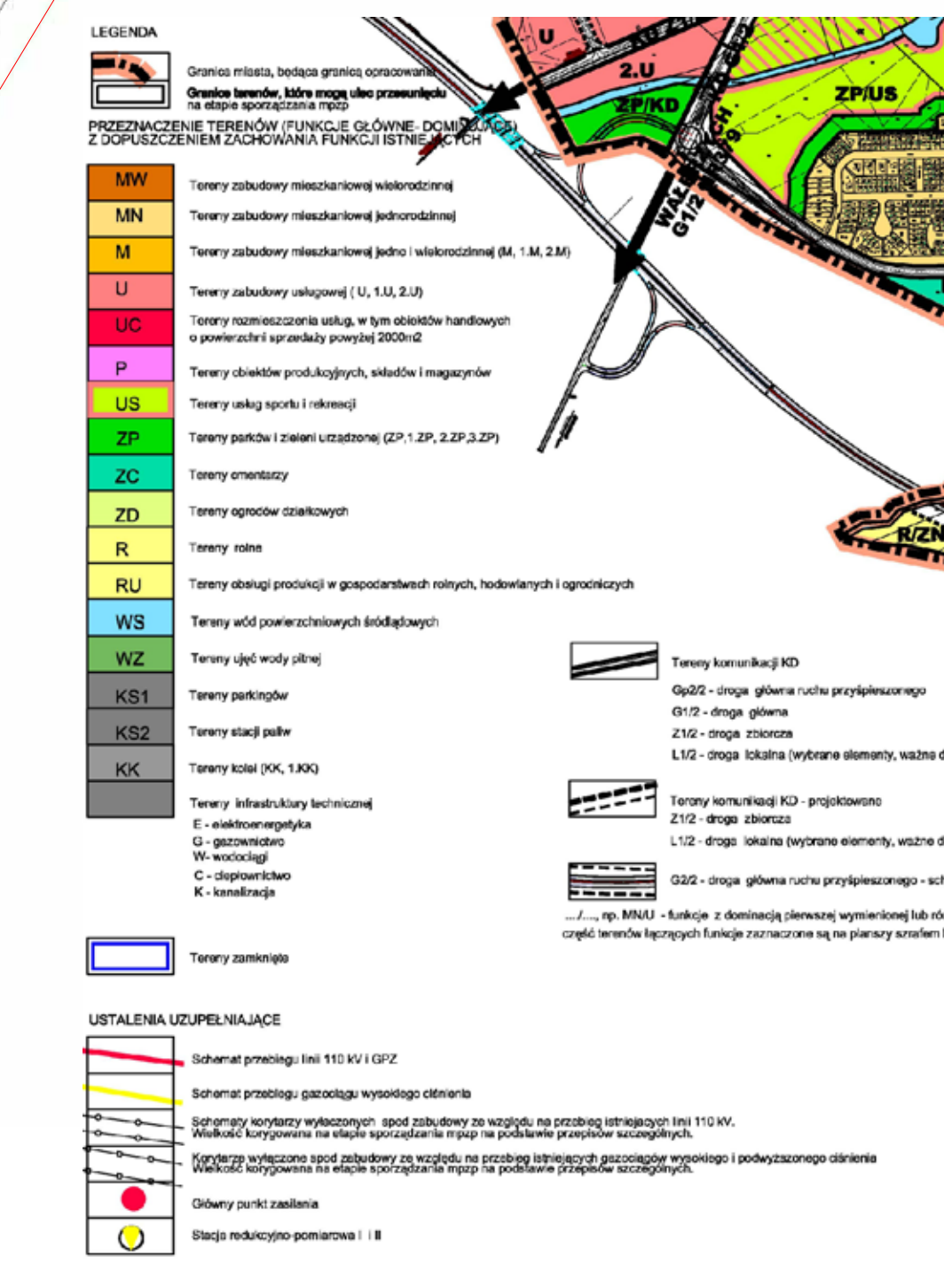


Załącznik nr 1
do uchwały nr XLII/426/22
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 27 maja 2022r.



- Oznaczenia planu:**
- granicznie opracowania planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - budynki mieszkalne objęte nakazem
 - symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej
 - MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
 - U – teren zabudowy usługowej
 - UC/PU – teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.
 - UK – teren usług kultu
 - US – teren zabudowy usług sportu i
 - PU – teren zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz zabudowy usługowej.
 - OPE – teren infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami oraz produkcji energii
 - ZP – teren zieleni urządzonej
 - KDGP – teren drogi publicznej – klasy „główna ruchu przyspieszonego”
 - KDG(Z) – teren drogi publicznej – klasy
 - KDL – teren drogi publicznej – klasy
 - KDD – teren drogi publicznej – klasy
 - KDW – teren drogi wewnętrznej
- elementy informacyjne:**
- działki ewidencyjne wraz z
 - istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia
 - strefa techniczna od istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia
 - obszary potencjalnego zagrożenia powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%

RYСУNEK PLANU



Wydawca dokumentacji projektowej:
PANOWA S.A.
ul. Dąbrowski 100, 20-000 Świdnica
tel. 41 23 23 23 23, fax 41 23 23 23 23
www.panova.pl

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/426/22
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 27 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Świdnicy po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia południe, rozstrzyga co następuje:

Nie uwzględnia się:

- 1) **Uwagi nr 1**, wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez wnioskującego (osobę fizyczną) o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „możliwości wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową na parterze (ew. na drugiej kondygnacji również)”. Uwaga odnosi się do działki nr 1389 położonej przy ul. Mazowieckiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.U.

Uzasadnienie

Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica” przyjętego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r., które dla wnioskowanego terenu wyznacza funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Zgodnie z art. 15.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.” Zapis ten powoduje, że uwzględnienie ww. uwagi wymagałoby w pierwszej kolejności zmiany Studium.

- 2) **Uwagi nr 2.1**, wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez wnioskującego (osobę fizyczną) o „ustanowienie przejścia pieszego do terenów sportowych 1.US przez działkę 6MW/U od strony ulicy Mazowieckiej”

Uzasadnienie

Przedmiotowy obszar jest własnością prywatną, w stosunku do którego obowiązuje prawomocne pozwolenie na budowę oraz realizowana jest inwestycja mieszkaniowa. Projekt zagospodarowania terenu przedstawiony do pozwolenia na budowę nie przewiduje połączenia pieszego. Dostęp pieszy do terenu 1.US został zapewniony z ulicy Przemysłowej oraz ul. M. Reja.

3) Uwagi:

- a) **nr 2.2**, wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez Rafała Fasugę (osobę fizyczną), Wiceprzewodniczącego Rady Miejskiej w Świdnicy wnioskującego o „zaprojektowanie pasa zieleni ochronnej wzdłuż projektowanej drogi 9.KDW oraz 1.KDD, zielen ta odizoluje Osiedle Kolonia od uciążliwości dźwiękowych i zapachowych od zakładów na strefie”.
- b) **nr 2.3** wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez Rafała Fasugę (osobę fizyczną), Wiceprzewodniczącego Rady Miejskiej w Świdnicy wnioskującego o „zaprojektowania pasa zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż ulicy Przemysłowej na wysokości działki 3.U, zadaniem jej miałyby być oddzielenie Osiedla Kolonia od firmy Comfort”.
- c) **nr 2.5**, wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez Rafała Fasugę (osobę fizyczną), Wiceprzewodniczącego Rady Miejskiej w Świdnicy wnioskującego o „zaprojektowanie pasa zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż działki 1.O/PE od strony Pszena, co może zmniejszyć uciążliwości zapachowe dochodzące z biogazowni związane z różą wiatrów w tym terenie”.

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) obowiązek zabezpieczania i ograniczania negatywnego oddziaływania na inne tereny, ludzi i środowisko spoczywa na podmiocie powodującym te uciążliwości, stąd jeżeli dane przedsięwzięcie powoduje lub może powodować uciążliwości to w obszarze, do którego przedsiębiorca prowadzący to przedsięwzięcie posiada tytuł prawny powinno ono być neutralizowane lub ograniczane do poziomów zgodnych z przepisami. Plan dopuszcza możliwość realizacji zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej w każdym terenie w ramach przynależnego zagospodarowania terenu, tym samym umożliwia podejmowanie działań kompensujących dane uciążliwości przez przedsięwzięcia je powodujące.

- 4) **Uwagi nr 2.4** wniesionej pismem z dnia 2022-03-10, przez wnioskującego (osobę fizyczną) o „zaprojektowanie ekranów dźwiękowych wzdłuż ulicy Przemysłowej na wysokości terenów 4.ZP; 2.MN/U”.

Uzasadnienie

Ustalenia planu miejscowego nie mogą określać rozwiązań technicznych takich jak ekrany akustyczne, którymi zarządca drogi lub inwestor powinien ograniczać uciążliwości akustyczne powodowane układem komunikacyjnym.

- 5) **Uwagi nr 3.3** wniesionej pismem z dnia 2022-03-26, przez wnioskującego (osobę fizyczną) odnoszącej się do zapisów § 5 pkt 2d projektu uchwały o treści:

„§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 2) *obowiązuje nakaz:*

d) *stosowania kolorystyki elewacji maksymalnie dwubarwnej, nie wliczając cokołów;”*

Według autorki uwagi, zapis ten ogranicza możliwość „stosowania na elewacjach naturalnych materiałów w postaci drewna i naturalnego kamienia (np. granitu, piaskowca), które ze swej natury są wielobarwne, posiadają charakterystyczne desenie i fakturę.”

Uzasadnienie

Określenie o dwubarwności nie oznacza braku możliwości zastosowania naturalnych materiałów, których cechą materiałową jest możliwość pojawienia się innych odcieni. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) nakłada na gminę obowiązek dbania o ład przestrzenny, stąd określenie o maksymalnej liczbie barw na elewacjach budynków ma w przyszłości zapobiegać chaosowi przestrzennemu, w tym obszarze regulacji przestrzennych.

Nie uwzględnia się w części :

- 1) **Uwagi nr 3.1**, wniesionej pismem z dnia 26-03-2022, przez wnioskującego (osobę fizyczną) odnoszącej się do zapisów § 14 ust. 2 pkt 8d oraz § 18 ust. 3 pkt 7d projektu uchwały, o treści:

„14. 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 (dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN do 3.MN) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 8) *nakaz zachowania głównej bryły budynków mieszkalnych objętych nakazem zachowania, oznaczonych na rysunku planu, w zakresie:*

d) *zachowania lub odtworzenia dachówki w kolorze czerwonym;”*

„18.3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 (dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN/U) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 7) *nakaz zachowania głównej bryły budynków mieszkalnych objętych nakazem zachowania, oznaczonych na rysunku planu, w zakresie:*

d) *zachowania lub odtworzenia dachówki w kolorze czerwonym;”*

Autorka uwagi zaznacza, że „ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem są mniej rygorystyczne” i dopuszczają możliwość stosowania pokryć dachowych zarówno w odcieniach czerwieni,

jak i brązu oraz grafitu, co sugeruje wniosek o rozszerzenie kolorystyki pokryć na obszarze zabudowy historycznej.

Uzasadnienie

We wskazanych terenach zlokalizowana jest historyczna zabudowa z lat 30 XX w., zarówno układ urbanistyczny, jak również bryła budynku oraz zastosowane materiały, zostały objęte nakazem zachowania jako wartości kulturowe i krajobrazowe tego fragmentu miasta Świdnica. Jednocześnie uwzględnia się uwagę w części dotyczącej dopuszczenia stosowania dachówki w odcieniach czerwieni.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/426/22
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 27 maja 2022 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/426/22

Rady Miejskiej w Świdnicy

z dnia 27 maja 2022 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę