DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 grudnia 2022 r.

Poz. 6050

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 07.12.2022 12:10:55

UCHWAŁA NR XLVI/478/22
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia 25 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Fieldorfa i ul. Komorowskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561), a także w związku z uchwałą nr XXXI/324/21 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 30 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Fieldorfa i ul. Komorowskiego, 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.,

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Fieldorfa i ul. Komorowskiego.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony od północy ul. gen. Tadeusza Bora – Komorowskiego, od wschodu ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa, od południa terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i od zachodu terenami zabudowy wielorodzinnej, którego granice oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4- dane przestrzenne.

4. Załączniki nr 2 ÷ 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

15) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) zabytki i dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Fieldorfa i ul. Komorowskiego (tekst uchwały + rysunek planu);

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu, zajmującą ponad 60% powierzchni działki budowlanej; w ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieści się przynależne zagospodarowanie terenu;

4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

5) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć, dopuszczone w granicach każdego terenu, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:

a) urządzenia budowlane,

b) parkingi,

c) drogi wewnętrzne,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury,

f) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

g) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy schody,

z zastrzeżeniem, że elementy te są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu oraz funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;

6) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty służące działalności usługowej, z wykluczeniem:

a) stacji paliw,

b) działalności związanej z logistyką,

c) handlu hurtowego,

d) obsługi transportu,

e) składowania i magazynowania na odkrytych placach,

f) obsługi i napraw pojazdów mechanicznych, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,

g) myjni samochodowych,

h) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,

i) salonów gier i kasyn,

j) zakładów kamieniarskich, stolarskich i ślusarskich;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków o wysokości do 16,00 m – należy przez to rozumieć linię wydzielającą fragment terenu, w granicach którego może być lokalizowana zabudowa o maksymalnej wysokości 16,00 m z zastrzeżeniem ustaleń dla dominanty architektonicznej; dopuszcza się jej przekroczenie:

a) zabudową zlokalizowaną pod poziomem terenu,

b) schodami zewnętrznymi, rampami dla niepełnosprawnych oraz zadaszeniami stref wejściowych o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji,

c) kontenerowymi obiektami infrastruktury technicznej wyłącznie w kierunku zachodnim i południowym,

d) budynkami lub ich częściami o wysokości nie przekraczającej 10,00 m w kierunku nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków o wysokości maksymalnie 10,00 m;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków o wysokości do 10,00 m – należy przez to rozumieć linię wydzielającą fragment terenu ograniczony tą linią i nieprzekraczalną linią zabudowy o której mowa w pkt 7, w granicach którego może być zlokalizowana zabudowa o maksymalnej wysokości 10,00 m; dopuszcza się jej przekroczenie w zakresie określonym w pkt 7 lit. a, c;

9) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;

10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci mniejszym od 12°;

11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku do najwyżej położonej kalenicy/ krawędzi dachu/ attyki, a w przypadku innych obiektów budowlanych ich pełną wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu do najwyższego punktu;

12) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć budynki stykające się ścianami;

13) osi urbanistycznej wymagającej zaakcentowania w kompozycji zabudowy – należy przez to rozumieć oś, na której wymaga się wprowadzenia od strony ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa dominanty architektonicznej;

14) dominanta architektoniczna – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część wyróżniające się wysokością i/lub formą architektoniczną; kominów i urządzeń budowlanych nie zalicza się do dominant.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu – wyrażone symbolem literowym i numerem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o wysokości do 10,00 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o wysokości do 16,00 m;

6) oś urbanistyczna wymagająca zaakcentowania w kompozycji zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) obiekt możliwy do zachowania;

2) obiekty postulowane do rozbiórki;

3) charakterystyczne wymiary.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się następującą klasyfikację akustyczną terenu objętego planem:

a) w przypadku lokalizacji funkcji usługowych związanych z:

- oświatą i nauką - teren kwalifikuje się jako teren związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- ochroną zdrowia i opieką społeczną - teren kwalifikuje się jako teren domów opieki społecznej,

- turystyką i wypoczynkiem – teren kwalifikuje się jako teren rekreacyjno- wypoczynkowy,

b) w przypadku lokalizacji pozostałych funkcji usługowych – teren nie podlega ochronie akustycznej;

2) ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

a) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych,

b) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne, z nakazem ich lokalizacji w miejscach nieeksponowanych od strony dróg publicznych,

c) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania,

d) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów;

3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;

5) na obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

6) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 7.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego:

1) nakazuje się dla dachów stromych stosowanie pokryć:

a) dachówką, blachą płaską, blachodachówką lub gontem bitumicznym,

b) w kolorze ceglasto czerwonym oraz w odcieniach szarości;

2) nakazuje się stosowanie jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego dla dachów stromych w granicach terenu;

3) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji maksymalnie trójbarwnej, w odcieniach szarości, bieli, beżu lub innych stonowanych kolorów, nie kontrastujących z sąsiednią zabudową oraz kolorów naturalnych okładzin z cegły;

4) nakazuje się stosowanie w wykończeniu elewacji wyłącznie materiałów z następującego katalogu: tynki, szkło, blacha płaska oraz płyty kompozytowe, okładziny: drewniane, kamienne i ceramiczne z dopuszczeniem zamienników tych okładzin z innych materiałów stanowiących ich wierne odwzorowanie;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy o wysokości do 10,00 m oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy o wysokości do 16,00 m zgodnie z rysunkiem planu;

6) ustala się oś urbanistyczną wymagającą zaakcentowania w kompozycji zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7, z następującymi dopuszczeniami:

a) ustalenia zawarte w § 7 dotyczące wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowalnych nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,

b) w przypadku projektowanych kondygnacji podziemnych maksymalna intensywność zabudowy może być zwiększona o wartość odpowiadającą wskaźnikowi powierzchni całkowitej tych kondygnacji w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż o 0,4;

8) w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku ustala się:

a) nakaz zachowania ujednoliconych cech dachu w zakresie kąta nachylenia głównych połaci, rodzaju i koloru pokrycia,

b) nakaz zachowania jednolitego wykończenia elewacji budynku w zakresie rodzaju i koloru zastosowanych materiałów elewacyjnych oraz koloru stolarki okiennej i drzwiowej;

9) ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 1 i 2:

Tabela 1 – ustalenia dla terenu U.1:

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi ogólnodostępne, b) zieleń urządzona; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy – wolno stojąca, zwarta; 2) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40 ÷ 2,00; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,60; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

	5) wysokość zabudowy i ilość kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu: a) w części terenu wydzielonej nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków o wysokości do 16,00 m: -wysokość – maksymalnie 16,00 m, z możliwością jej przekroczenia o maksymalnie 2,00 m dominantą architektoniczną oraz w nielimitowanym zakresie masztem antenowym realizowanym na potrzeby usług publicznych zlokalizowanych w granicach terenu, -ilość kondygnacji - maksymalnie 4, b) w części terenu wydzielonej nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków o wysokości do 10,00 m: -wysokość – maksymalnie 10,00 m, -ilość kondygnacji - maksymalnie 2; 6) geometria dachów: a) dachy płaskie, b) dachy strome - symetryczne, kopertowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci - $40^0 \div 45^0$; 7) maksymalna szerokość elewacji budynku– 90,00 m; 8) powierzchnia rzutu dominanty architektonicznej realizowanej w obrębie kubatury budynku nie może przekraczać 10% powierzchni zabudowy tego budynku; 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowalnych – 2 000 m^2; 10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o wysokości do 16,00 m, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono w odległości: a) 6,90 ÷ 10,00 m od strony północnej granicy terenu, b) 10,50 m od strony wschodniej granicy planu, c) 35,00 ÷ 39,00 m od strony południowej granicy terenu, d) 6,00 m od strony zachodniej granicy planu; 11) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o wysokości do 10,00 m, oznaczone na rysunku planu, wyznaczono w odległości 5.50 ÷ 8,90 m od strony południowej granicy terenu oraz na przedłużeniu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony wschodniej i zachodniej granicy planu; 12) ustala się zakaz budowy wolno stojących garaży i budynków gospodarczych oraz wiat, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 13; 13) obiekt oznaczony na rysunku planu jako możliwy do zachowania może podlegać działaniom inwestycyjnym na warunkach określonych powyżej, z możliwością zmiany sposobu użytkowania na garaż wielostanowiskowy; 14) obiekty oznaczone na rysunku planu jako postulowane do rozbiórki mogą podlegać działaniom inwestycyjnym jedynie w zakresie bieżących remontów.

Tabela 2 – ustalenia dla terenu KD/D.1:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) klasa techniczna „D” – dojazdowa; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, w istniejących granicach geodezyjnych tj. 10,50 ÷ 20,00 m; 3) teren jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 8.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) za przestrzeń publiczną uznaje się teren oznaczony symbolem KD/D.1;

2) w granicach terenu, o którym mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:

a) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne dróg oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

§ 9. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych ustanowionej Rozporządzeniem nr 7/2009 z dnia 10 listopada 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych przy ul. Bokserskiej w Świdnicy, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie;

2) dla strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych obowiązują zasady ochrony ustanowione rozporządzeniem o którym mowa w pkt 1 oraz przepisami odrębnymi z zakresu ustawy Prawo wodne.

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

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25,00 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie $60^0 \div 120^0$;

4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, drogi, dla których ustala się odpowiednio:

   a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:

      - minimalna powierzchnia działki 2,00 m^2,

      - minimalna szerokość frontu działki – 1,00 m,

   b) minimalna szerokość działki wydzielanej pod drogi – 6,00 m.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej z zachowaniem następujących wymagań:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;

2) obiekty liniowe należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających terenu lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;

3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych;

4) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;

5) ustala się odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

6) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w granicach nieruchomości;

7) ustala się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych i technologicznych wykorzystujących systemy proekologiczne uwzględniając przepisy odrębne i inne przepisy prawa miejscowego w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

8) inwestycje z zakresu łączności publicznej należy realizować w oparciu o przepisy odrębne;

9) ustala się wyposażenie obszaru w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i urządzeń wolno stojących.

3. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez istniejący system dróg stycznych do granic opracowania, a także poprzez drogi wewnętrzne dopuszczone w ustaleniach planu;

2) dla nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych ustaleniami planu ustala się szerokość – 6,00 ÷ 12,00 m.

4. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

1) ustala się wymóg zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, wg wskaźników określonych w tabeli 3, która zawiera wykaz przeznaczeń obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

Tabela 3 – miejsca parkingowe:

Lp.	przeznaczenie obiektu na działce budowlanej	ilość miejsc parkingowych [mp]
1.	usługi handlu detalicznego o pow. sprzedaży nie przekraczającej 2000 m^2	min. 1 mp i nie mniej niż 1mp/40 m^2 pow. sprzedaży
2.	usługi hotelarskie	min. 1 mp/30 m^2 pow. użytkowej pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi lub min.1 mp/ 4 miejsca noclegowe
3.	usługi gastronomii	min. 1 mp i nie mniej niż 1 mp/30 m^2 pow. użytkowej pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi lub min. 1 mp/ 4 miejsca konsumpcyjne
4.	usługi administracji	min. 1 mp/4 pracowników i nie mniej niż 1 mp/50 m^2 pow. użytkowej pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
5.	pozostałe	min. 1 mp i nie mniej niż 1 mp/50 m^2 pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży

2) w przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, nie powodujących zwiększenia ilości użytkowników, nie wymaga się realizacji dodatkowych miejsc parkingowych;

3) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tabelą 3, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,

b) 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,

c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;

4) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych i podziemnych parkingów oraz garaży.

5. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym tj. za pośrednictwem ulic: gen. Augusta Emila Fieldorfa i gen. Tadeusza Bora Komorowskiego.

§ 12. W granicach terenów objętych planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

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

Przewodniczący Rady:
Jan Dzięcielski

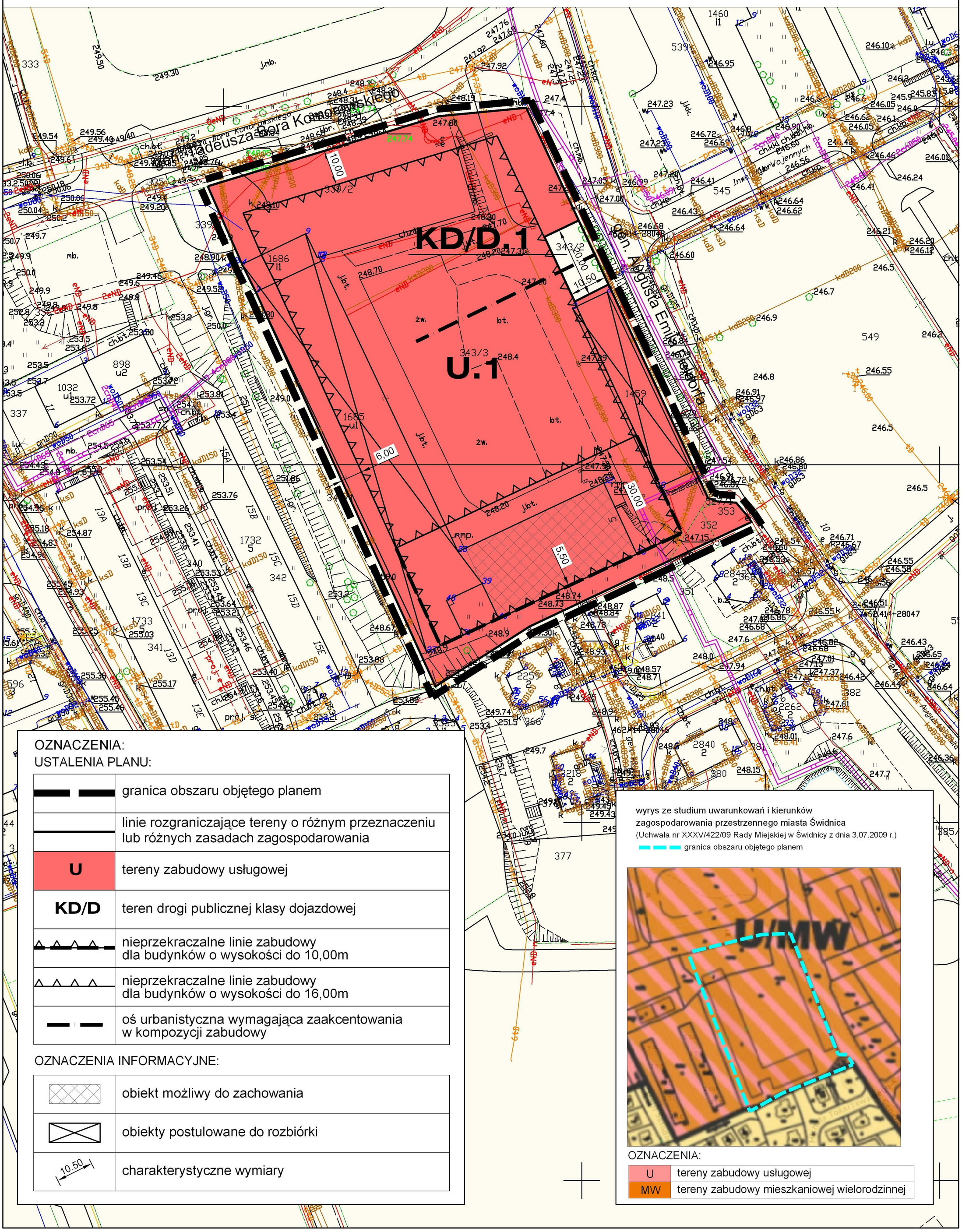
Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVI/478/22
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 25 listopada 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ŚWIDNICY - UL. FIELDORFA I UL. KOMOROWSKIEGO

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVI/478/22
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY Z DNIA 25 LISTOPADA 2022 R.

skala 1:1000 — 0 10 20 50



OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU:

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
U	tereny zabudowy usługowej
KD/D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o wysokości do 10,00m
	nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o wysokości do 16,00m
	oś urbanistyczna wymagająca zaakcentowania w kompozycji zabudowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	obiekt możliwy do zachowania
	obiekty postulowane do rozbiórki
10.50	charakterystyczne wymiary

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica
(Uchwała nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3.07.2009 r.)

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

U	tereny zabudowy usługowej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVI/478/22
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 25 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Fieldorfa i ul. Komorowskiego

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503, 1846, 2185), Rada Miejska w Świdnicy po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Fieldorfa i ul. Komorowskiego przez Towarzystwo Benderowskie, ul. Kiełczowska 70, 51- 354 Wrocław z dnia 26.09.2022r., rozstrzyga o ich nieuwzględnieniu zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	treść uwagi	rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy
1.	zapisanie estetycznej obudowy urządzeń technicznych na dachach, o wysokości nie większej niż 3m	**uwaga nie uwzględniona** każde urządzenie techniczne ma swoje wymagania technologiczne - narzucenie obligatoryjnego obudowywania tych urządzeń może stać w konflikcie z tymi wymaganiami
2.	zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej z 25% do 30%	**uwaga nie uwzględniona** zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25%; zwiększenie tego wskaźnika ingerowałoby w prawa nabyte. Równocześnie ustalenie to określa wymagane minimum i nie ogranicza możliwości większego udziału zieleni w zagospodarowaniu terenu
3.	określenie minimalnej powierzchni przeznaczonej na zieleń wysoką np. 10%	**uwaga nie uwzględniona** zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się obowiązkowo *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej*; na obszarze objętym projektem planu nie występują uwarunkowania wymagające wprowadzenia dodatkowych ustaleń ponad ten zakres
4.	określenie od ul. Fieldorfa i ul. Komorowskiego linii zabudowy obowiązującej a nie nieprzekraczalnej	**uwaga nie uwzględniona** rozplanowanie zabudowy na terenach sąsiednich nie uzasadnia wprowadzenia żądanego wymogu
5.	w par. 6 ust. 3 wykluczenie usług z zakresu najmu długoterminowego i zamieszkania zbiorowego, ze względu na ryzyko zlokalizowania w obrębie terenu funkcji mieszkaniowej	**uwaga nie uwzględniona** wskazane funkcje (usługowe) nie kolidują z charakterystyką funkcjonalną otoczenia obszaru objętego planem
6.	ustalenie obowiązku zachowania obiektu określonego w projekcie planu jako „obiekt możliwy do zachowania" oraz rozważenie wpisania obiektu do gminnej ewidencji zabytków	**uwaga nie uwzględniona** kwestia podniesiona w uwadze była przedmiotem szczegółowej dyskusji na etapie sporządzania projektu planu i wprowadzone zapisy uzyskały aprobatę WKZ oraz miejskich służb konserwatorskich; wpis obiektu do ewidencji zabytków jest przedmiotem odrębnego postępowania, niezależnego od procedury planistycznej
7.	skonkretyzowanie definicji dominanty architektonicznej w taki sposób aby ustalić jej wysokość powyżej ogólnie dopuszczonej wysokości	**uwaga nie uwzględniona** dominanta architektoniczna, zgodnie z definicją zawartą w projekcie planu to obiekt, który może wyróżniać się zarówno wysokością jak i formą architektoniczną; wprowadzenie żądanego wymogu uniemożliwiłoby ukształtowanie dominanty jako wyróżniającego się elementu kubatury
8.	zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 10 do 12 m (par. 7, tabela 1 ust. 2 pkt 5 lit b)	**uwaga nie uwzględniona** ograniczenie wysokości zabudowy do 10m dotyczy części terenu sąsiadującej z zespołem zabudowy jednorodzinnej i ma na celu stopniowanie wysokości budynku w celu uniknięcia kontrastu
9.	ustalenie obowiązku sytuowania wejść na poziomie parteru, bez pochylni i schodków	**uwaga nie uwzględniona** zastrzeżenie wykracza poza ustawowy przedmiot planu; rozstrzygnięcia w zakresie dostępności budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami

		stanowią etap projektowania architektonicznego
10.	skreślenie zapisu zawartego w par. 7, tabela 1 ust. 2 pkt 13 pozwalającego na zachowanie i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku oznaczonego jako „obiekt możliwy do zachowania”	**uwaga nie uwzględniona** żądanie stoi w sprzeczności z uwagą 6, a omawiany obiekt reprezentuje wartość architektoniczną i techniczną przemawiającą za utrzymaniem obecnego zapisu
11.	zmianę przeznaczenia terenu KD/D.1 z drogi publicznej klasy dojazdowej na drogę wewnętrzną	**uwaga nie uwzględniona** teren jest własnością gminy, a jego funkcja jest zgodna z obecnie obowiązującym planem i wytycznymi Wydziału Dróg i Infrastruktury Miejskiej- zarządcy dróg
12.	określenie w par. 11, ust. 1 pkt 7 dokładnego wyliczenia systemów proekologicznych obejmujących ciepło sieciowe, odnawialne źródła energii z wyłączeniem pieców węglowych i gazowych	**uwaga nie uwzględniona** rodzaje dopuszczonych systemów grzewczych regulują przepisy odrębne w tym „uchwała antysmogowa” podjęta przez Samorząd Województwa Dolnośląskiego i sporządzający projekt nin. planu nie widzi podstaw do wprowadzenia dodatkowych zaostrzeń
13.	wprowadzenie w par. 11, ust. 3 pkt 2 wymogu podłączenia nowych dróg wewnętrznych wyłącznie do terenu KD/D.1	**uwaga nie uwzględniona** teren posiada dostęp komunikacyjnych z 3 stron i arbitralne uniemożliwienie wykorzystania tego waloru, poprzez ustalenia planu, nie znajduje uzasadnienia. Takie rozwiązanie uzgodniono z zarządcą dróg przyległych.
14.	zmiana wskaźnika parkingowego w par. 11, tabela 3 na 1 mp na 50m^2	**uwaga nie uwzględniona** ustalone wskaźniki miejsc parkingowych odpowiadają standardom przyjętym na terenie miasta
15.	niedopuszczenie parkingów terenowych na rzecz parkingów wbudowanych oraz skreślenie w par. 11, ust. 4 pkt 4 słów „i napowierzchniowych”	**uwaga nie uwzględniona** ustalenia projektu planu pozwalają na zlokalizowanie parkingów wbudowanych, jednak taka forma nie dla wszystkich usług jest uzasadniona, ze względu na sposób korzystania oraz nakłady. Ustalenia planu nakładają wymóg zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej
16.	wykreślenie z ustaleń dotyczących kolorystyki budynków zapisu: „lub innych stonowanych kolorów nie kontrastujących z sąsiednią zabudową”, ze względu na nieprecyzyjny charakter tego zapisu	**uwaga nie uwzględniona** cytowany fragment stanowi część szerszych ustaleń, które w sposób wystarczający określają wymagania kolorystyczne
17.	zmiana ustaleń par. 11 ust. 3 pkt 2 w zakresie minimalnej szerokości dróg wewnętrznych z 6 m na 4 m	**uwaga nie uwzględniona** wnioskowana szerokość nie spełnia wymagań techniczno – budowlanych; kwestionowane ustalenie dotyczy szerokości terenu wydzielanego pod drogi wewnętrzne (stanowiące samodzielną funkcję) a nie dojazdów w obrębie działki budowlanej

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVI/478/22
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 25 listopada 2022 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. 2022 poz. 503, 1846, 2185).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Fieldorfa i ul. Komorowskiego, po stronie Gminy Miasto Świdnica nie wystąpią zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/478/22
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 25 listopada 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę