



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 13 lutego 2025 r.

Poz. 745

### UCHWAŁA NR X/85/25 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia 31 stycznia 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica - Zarzecze II” - część 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LVI/568/23 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Świdnica – Zarzecze II”, oraz po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica - Zarzecze II” - część 1 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica” przyjętego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r., uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica - Zarzecze II” - część 1, zwany dalej „planem” składa się z części tekstowej stanowiącej ustalenia planu oraz następujących załączników:

- 1) załącznika nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonaną na mapie zasadniczej, w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica”;
- 2) załącznika nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznika nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznika nr 4 - Dane przestrzenne.

2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni ok. 110,40 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;

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 miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) numer i symbol przeznaczenia terenu;

5) symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie terenu:

a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

c) **MN-U-ZD** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub ogrodów działkowych,

d) **MN-U-RZP** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

e) **MNS-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

f) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

g) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

h) **MW-U-ZD** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub ogrodów działkowych,

i) **U** - teren usług,

j) **UR** - teren usług kultu religijnego,

k) **US** - teren usług sportu i rekreacji,

l) **U-ZD** - teren usług lub ogrodów działkowych,

    ł) **U-KO** - teren usług lub obsługi komunikacji,

m) **U-P** - teren usług lub produkcji,

n) **U-P-KO** - teren usług lub produkcji lub obsługi komunikacji,

o) **KOG** - teren garażu,

p) **IE** - teren elektroenergetyki,

q) **KDR** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,

r) **KDG** - teren drogi głównej,

s) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,

t) **KDL** - teren drogi lokalnej,

u) **KDD** - teren drogi dojazdowej,

v) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

w) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

x) **ZP** - teren zieleni urządzonej;

6) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;

7) obszar zabytkowy objęty ochroną w planie;

8) strefa „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego.

2. Oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne wraz z numerem;
- 2) strefa „W” ochrony archeologicznej wraz z numerem;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie Q0,2%;
- 5) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1%;
- 6) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie Q10%;
- 7) zasięg pięćdziesięciu metrów od stopy wału (na podstawie art. 176 ustawy Prawo wodne).

3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny:

- 1) budynki istniejące;
- 2) działki ewidencyjne wraz z numerem;
- 3) wały przeciwpowodziowe;
- 4) linie wymiarowe.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb użytkowników nieruchomości;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany głównej bryły budynków a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych ich części konstrukcyjne; dopuszcza się jej przekroczenie schodami zewnętrznymi, pochylnikami, zadaszeniem strefy wejściowej o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz obiektami liniowymi i parkingami;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniające** – należy przez to rozumieć inny niż przeznaczenie podstawowe, uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, występujący łącznie z przeznaczeniem podstawowym i stanowiący jego uzupełnienie, oraz nie stanowiący więcej niż 49% pow. tej działki;
- 10) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania elementy urządzenia terenu takie, jak:

- a) urządzenia budowlane,
- b) urządzenia i przewody infrastruktury technicznej,
- c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi rowerowe,
- d) parkingi, dojścia, dojazdy,
- e) garaże, budynki gospodarcze, wiaty,
- f) zieleń urządzoną,
- g) szalety,
- h) obiekty małej architektury,
- i) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne, schody, boiska sportowe, korty tenisowe,

ww. elementy powinny być bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;

- 11) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi wykonywane w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni w rozumieniu prawa budowlanego oraz w budynki mieszkalne wielorodzinne, obejmujące następujące działalności z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu;
- 12) **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.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem § 7:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: obiektów budowlanych nie będących budynkami: 35 m, z zastrzeżeniem terenu oznaczonego symbolem 4U-P dla którego dopuszcza się wysokość 60,0 metrów dla istniejącego komina przemysłowego;
- 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,
  - e) minimalnej szerokości elewacji frontowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - dla budynku wolnostojącego – 9 m,
    - dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 7 m,
    - dla budynku w zabudowie szeregowej – 6 m;
- 3) obowiązuje zakaz:

- a) budowy garaży, których ściany wykonane są z blachy, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **U-KO, U-P, U** oraz **U-P-KO**,
  - b) lokalizowania usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) elektrowni wiatrowych,
  - d) biogazowni;
- 4) dla zabudowy istniejącej na działce budowlanej:
- a) w przypadku rozbudowy i nadbudowy w obrębie budynku ustala się:
    - nakaz stosowania ujednoczonych cech dachu w zakresie: kąta nachylenia głównych połaci, rodzaju i koloru pokrycia,
    - nakaz stosowania jednolitego wykończenia elewacji budynku w zakresie rodzaju i koloru, zastosowanych materiałów elewacyjnych oraz koloru stolarki okiennej i drzwiowej,
    - dla budynku z dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 20% jednak nie większym niż 40°,
    - dla budynku z dachem płaskim: rozbudowa winna być kryta dachem płaskim,
    - dla budynku z dachem mansardowym: rozbudowa winna być kryta dachem mansardowym lub stromym, dwu lub wielospadowym,
    - bez względu na geometrię dachu dopuszcza się rozbudowę zwieńczoną tarasem użytkowym kondygnacji powyżej rozbudowy,
  - b) w przypadku przekroczenia udziału powierzchni zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; zakaz nie obejmuje sytuacji opisanych w lit. c),
  - c) w przypadku rozbudowy, przy przekroczeniu w stanie istniejącym udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jednorazowe zwiększenie istniejącego udziału powierzchni zabudowy o 50 m<sup>2</sup> na polepszenie warunków technicznych i przeciwpożarowych,
  - d) dopuszcza się zachowanie gabarytów istniejącego budynku oraz udziału powierzchni zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki nawet, gdy przekraczają one wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych;
- 5) w odniesieniu do granicy z działką w bezpośrednim sąsiedztwie:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy jeżeli na działce w bezpośrednim sąsiedztwie, bezpośrednio przy granicy istnieje budynek o tym samym przeznaczeniu – istniejący budynek stanowi kryteria nowej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu i pokrycia dachu,
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy w układzie zabudowy szeregowej:
    - na terenach wskazanych ustaleniami planu, pod warunkiem spełnienia zasady zabudowy szeregowej określonej w pkt 6 niniejszego paragrafu,
    - jako kontynuację lub uzupełnienie istniejącej zabudowy szeregowej – kryteria dla nowej zabudowy, w odniesieniu do: tektoniki elewacji, wysokości zabudowy, geometrii i pokrycia dachu, wyznacza istniejący budynek,
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy w układzie zabudowy bliźniaczej:
    - na terenach gdzie dopuszczono tę formę zabudowy – wymaga się spełnienia zasady zabudowy bliźniaczej określonej w pkt 7 niniejszego paragrafu,

- jeżeli na działce w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje budynek o funkcji podstawowej terenu, wybudowany przy wspólnej granicy działek – kryteria dla nowej zabudowy w zakresie: tektoniki elewacji, wysokości zabudowy, geometrii i pokrycia dachu wyznacza istniejący budynek,

d) dopuszcza się zabudowę o przeznaczeniu innym niż podstawowe (garaże, budynki gospodarcze) bezpośrednio przy granicy, jeżeli działka w bezpośrednim sąsiedztwie ma takie samo przeznaczenie w planie;

6) zasady kształtowania zabudowy szeregowej:

a) wysokość budynków: jednakowa dla minimum 3 budynków w szeregu,

b) układ głównej kalenicy: równoległy do frontowej granicy działki,

c) nachylenie głównych połaci dachowych: jednakowe,

d) pokrycie dachu – rodzaj, materiał i kolor jednolity dla całego szeregu,

e) warunki określone w literach b, c, d nie obowiązują dla dachu płaskiego,

f) elewacje w kolorach o niskiej intensywności z wyłączeniem pochodnych kolorów: niebieskiego, czerwieni, fioleto;

7) zasady kształtowania zabudowy bliźniaczej:

a) wysokość budynków: jednakowa,

b) układ głównej kalenicy: równoległy do frontowej granicy działki,

c) nachylenie głównych połaci dachowych: jednakowe,

d) pokrycie dachu – rodzaj, materiał i kolor jednolity dla całego szeregu,

e) warunki określone w literach b, c, d nie obowiązują dla dachu płaskiego,

f) elewacje w kolorach o niskiej intensywności z wyłączeniem kolorów: niebieskiego, czerwieni, fioleto;

8) zasady budowy wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych związanych z budynkiem mieszkalnym:

a) dopuszcza się wolnostojące obiekty garażowe i gospodarcze wyłącznie na działkach, których zaplecze nie graniczy bezpośrednio z drogą dostępu publicznego,

b) wysokość: do 6 m dla obiektów z dachami stromymi, do 3,5 m dla obiektów o dachach płaskich,

c) geometria dachu:

- spadki połaci dachowych: jak w budynku o funkcji podstawowej z tolerancją do 20% w granicach  $25 \div 45^\circ$ ,

- dopuszcza się dach płaski, gdy budynek o funkcji podstawowej kryty jest dachem płaskim,

- dopuszcza się dach płaski, gdy budynek o funkcji podstawowej kryty jest dachem stromym tylko wtedy, gdy projektowany obiekt położony będzie za budynkiem o funkcji podstawowej i minimum 20 m od granicy dróg dostępu publicznego;

9) zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej:

a) w formie swobodnie komponowanych układów zieleni oraz układów regularnych (szpalerów) od strony dróg publicznych,

b) roślinność należy gatunkowo zróżnicować zarówno ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku;

10) dopuszcza się przynależne zagospodarowanie terenu w zależności od potrzeb w każdym terenie.

**§ 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, U-P, U-KO oraz U-P-KO z zastrzeżeniem:
  - a) dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) 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 przedsięwzięć zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,
  - b) realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 6) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

#### 2. W zakresie zasad gospodarowania odpadami:

- 1) w terenach oznaczonych symbolem U-P, U-P-KO dopuszcza się czasowe magazynowanie, a także przetwarzanie lub odzysk odpadów powstających w wyniku procesów technologicznych lub eksploatacyjnych związanych z prowadzoną działalnością lub wykorzystywanych do tych procesów stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) na pozostałych terenach dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich pierwotnego wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) lokalizację miejsc magazynowania, przetwarzania oraz odzysku odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) w miejscach magazynowania odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
- 5) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 6) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

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

- 1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U, MNS-U, MNS-U-ZD, MN-U-RZP, MNS-MW-U, MW, MW-U, MW-U-ZD jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) US, ZP oraz U-ZD w zakresie funkcji ZD , jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

#### § 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obejmującą tereny położone w rejonie ul. Kliczkowskiej 26c-28 w ramach której nakazuje się ochronę układu zabudowy historycznie ukształtowanych wnętrz oraz zachowanie bramy wjazdowej (słupki ceglane, wrota z kutej stali).

2. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obejmującą tereny położone w rejonie ul. Wrocławskiej 78-80 w ramach której nakazuje się ochronę układu zabudowy oraz frontowego ogrodzenia poprzez jego zachowanie lub odtworzenie w pierwotnej formie.

3. Wyznacza się obszar zabytkowy objęty ochroną w planie stanowiący układ zabudowy przemysłowej i osiedlowej przy ulicy Wodnej, Mikołaja Kopernika, Kliczkowskiej z okresu 1924-1928 r., wyznaczony na rysunku planu oraz oznaczony symbolem GEZ - o. 9 w ramach którego nakazuje się w przypadku realizacji nowej zabudowy nawiązanie w zakresie skali, bryły oraz formy architektonicznej do istniejącej zabudowy historycznej.

4. Wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków i nie wpisane do rejestru zabytków:

- 1) dom mieszkalno – gospodarczy, Kombinat PGR, ob. Kombinat Rolny Świdnica z/s w Pszennie i dom, Mieszkalny (2. poł. XIX w.), ul. Kliczkowska 26c - oznaczony symbolem GEZ 380;
- 2) dom mieszkalny w zespole folwarcznym ul. Kliczkowska 28 (k. XIX w.) - oznaczony symbolem GEZ 381;
- 3) brama w zespole folwarcznym ul. Kliczkowska 28 (k. XIX w.) - oznaczony symbolem GEZ 382;
- 4) dom mieszkalny - kamienica ul. Kliczkowska 62 (ok. 1927 r.) - oznaczony symbolem GEZ 383;
- 5) dom mieszkalny ul. Wrocławska 78 (1. ćw. XIX w.) - oznaczony symbolem GEZ 873;
- 6) most Styriusa nad rzeką Bystrzycą ul. Wrocławska (1902 r.) - oznaczony symbolem GEZ 923;
- 7) budynek administracyjny ul. Kliczkowska 34 w zespole zakładu przemysłowego Främbs & Freudenberg, budynek administracyjny i świetlica w zespole Świdnickiej Fabryki Urządzeń Przemysłowych (1924-1928 r.) - oznaczony symbolem GEZ 970;
- 8) zakład przemysłowy Främbs & Freudenberg, ul. Kliczkowska 34 Świdnicka Fabryka Urządzeń Przemysłowych, ob. budynki produkcyjne i inne (1924-1928 r.) - oznaczony symbolem GEZ 969;
- 9) zespół młyna Styriusa – młyn, magazyn zbożowy, budynek gospodarczy, budynek mieszkalny, ogrodzenie z bramą ul. Wrocławska 80 XVII w., poł. XIX w., (1924 – 1928 r.) - oznaczony symbolem GEZ 946;
- 10) młyn i magazyn zbożowy w zespole młyna Styriusa ul. Wrocławska 80 (XVII w., poł. XIX w., 1924-1928 r.) - oznaczony symbolem GEZ 947;
- 11) budynek gospodarczy w zespole młyna Styriusa ul. Wrocławska 80 (XVII w., poł. XIX w., 1924-1928 r.) - oznaczony symbolem GEZ 948;
- 12) budynek mieszkalny w zespole młyna Styriusa ul. Wrocławska 80 (XVII w., poł. XIX w., 1924-1928 r.) - oznaczony symbolem GEZ 949;
- 13) ogrodzenie z bramą w zespole młyna Styriusa ul. Wrocławska 80 (XVII w., poł. XIX w., 1924-1928 r.) - oznaczony symbolem GEZ 950;
- 14) budynek produkcyjno - socjalny ul. Kliczkowska 43 w zespole zakładu przemysłowego Främbs & Freudenberg, Świdnicka Fabryka Urządzeń Przemysłowych (ok. 1910 r.) - oznaczony symbolem GEZ 971;
- 15) komin fabryczny ul. Kliczkowska 41 w zespole zakładu przemysłowego Främbs & Freudenberg, Świdnicka Fabryka Urządzeń Przemysłowych (1868 r.) - oznaczony symbolem GEZ 972;
- 16) budynek narzędziowni i szlifierni ul. Kliczkowska 45 w zespole zakładu przemysłowego Främbs & Freudenberg, Świdnicka Fabryka Urządzeń Przemysłowych (1901 r.) - oznaczony symbolem GEZ 973;
- 17) budynek warsztatów mechanicznych (d. kotlarni) ul. Kliczkowska 51 w zespole zakładu przemysłowego Främbs & Freudenberg, Świdnicka Fabryka Urządzeń Przemysłowych (1903 - 1912 r.) - oznaczony symbolem GEZ 974;
- 18) budynek obróbki ciężkiej ul. Kliczkowska 51 w zespole zakładu przemysłowego Främbs & Freudenberg, Świdnicka Fabryka Urządzeń Przemysłowych (ok. 1903 r.) - oznaczony symbolem GEZ 975;
- 19) budynek kotłowni ul. Kliczkowska 53 w zespole zakładu przemysłowego Främbs & Freudenberg, Świdnicka Fabryka Urządzeń Przemysłowych (ok. 1918 r.) - oznaczony symbolem GEZ 976;
- 20) budynek obróbki wiórowej ul. Kliczkowska 53 w zespole zakładu przemysłowego Främbs & Freudenberg, Świdnicka Fabryka Urządzeń Przemysłowych (ok. 1920 r.) - oznaczony symbolem GEZ 977;

21) budynek odlewni ul. Kliczkowska 53 w zespole zakładu przemysłowego Främb & Freudenberg, Świdnicka Fabryka Urządzeń Przemysłowych (ok. 1920 r.) - oznaczony symbolem GEZ 978;

22) most kładka dla pieszych ul. Kliczkowska w zespole zakładu przemysłowego Främb & Freudenberg, Świdnicka Fabryka Urządzeń Przemysłowych (1. ćw. XX w.) - oznaczony symbolem GEZ 979.

5. Dla obiektów wskazanych w ust. 4 w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontów:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznej formy obiektów w zakresie: bryły, geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego, tektoniki elewacji,
- b) remont elewacji z zachowaniem i konserwacją historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwotnym wyglądem, w tym ochrona elementów rzeźbiarskich i snycerskich oraz kutych o cechach zabytkowych, wmurowanych w elewacje lub zamontowanych na elewacjach budynków,
- c) wykonanie lub odtworzenie stolarki drzwiowej i okiennej według pierwotnej wielkości, kształtu oraz podziałów skrzydła okiennego i drzwiowego,
- d) zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dla całego obiektu;

2) zakazuje się:

- a) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy elewacji obiektów w sposób, który będzie deformował pierwotną bryłę i formę architektoniczną,
- b) docieplania zewnętrznych ścian budynku w sposób który będzie zmieniał charakter istniejących elewacji,
- c) zmiany wyglądu w sposób niezgodny z pierwotnym stylem obiektów w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,
- d) częściowego remontu dachu i elewacji;

3) dopuszcza się:

- a) współczesne formy architektoniczne, nieprzesłaniające głównej bryły budynku, na przykład w postaci szklanych fasad strukturalnych lub zadaszeń,
- b) montaż urządzeń technicznych na elewacjach z zastrzeżeniem poszanowania ich zabytkowego charakteru.

6. Wskazuje się stanowisko archeologiczne - grodzisko stożkowate z fosą (nr obszaru AZP: 85- 23 ul. Kliczkowska na obszarze działki nr 236/2, Wpis do rejestru zabytków; nr rej. 9/Arch/2000 z dnia 04.09.2000 r.) – oznaczone symbolem GEZ st. ar. 7 oraz strefę „W” ochrony archeologicznej średniowiecznego gródka stożkowatego z fosą (wpis do rejestru zabytków; nr rej. 9/Arch/2000 z dnia 04.09.2000 r. ul. Kliczkowska dz. 236/2 (dawniej dz. 30)) – oznaczony symbolem GEZ ob. Ar. 5 w ramach których obowiązują przepisy odrębne oraz ustala się zakaz zabudowy i działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć jego specyficzną formę.

7. Wskazuje się, że na obszarze planu postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§ 8. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) w obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Bystrzyca wskazane na podstawie map zagrożenia powodziowego i map zarządzania ryzykiem powodziowym w zlewni rzeki Bystrzyca, obejmujące:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q10%), wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%), wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego,

- c) obszary, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 ustawy Prawo wodne, stanowiące działki ewidencyjne;
- 2) w obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q0,2%);
- 3) w obszarze objętym planem wskazuje się zasięg pięćdziesięciu metrów od stopy wału, w ramach którego obowiązują zakazy zgodnie z ustawą Prawo wodne.

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

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

**§ 9. 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) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDR, KDG**;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**.

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

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 250 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 10 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 60° do 120°;

- 5) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i frontu działki wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki;
- 6) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

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

- 1) w obszarze planu występują sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w stosunku do których zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy;
- 2) dla przebiegających w granicach planu gazociągów średniego i niskiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane, dla których parametry i ograniczenia w zagospodarowaniu określają przepisy odrębne;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami WS i ZP ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych określonych w rozdziale 3, § 41 i 42 uchwały.

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

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice: Esperantystów, Szarych Szeregów, Przemysławą, Wrocławską i Mikołaja Kopernika;
- 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 ustaleniami planu, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;
- 5) drogi z jednostronnym włączeniem do istniejących ulic, należy zakończyć placami do zawracania samochodów o wymiarach jak dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w terenach dróg publicznych, terenach usługowych i produkcyjnych dopuszcza się stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

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

- 1) nakazuje się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej, z wyłączeniem terenu 6U dla którego dopuszcza się utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych;
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników ilości miejsc parkingowych określonych poniżej:
  - a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - c) dla budynków zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe,
  - d) dla budynków usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
  - e) dla budynków produkcyjnych, baz, magazynów i składów: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdych 5 pracowników,
  - f) dla terenu usług sportu i rekreacji: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 400 m<sup>2</sup> powierzchni terenu oraz w przypadku widowni 1 miejsce do parkowania na 15 miejsc siedzących,
  - g) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;

- 3) dla budynków i terenów wymienionej w pkt 2 lit. b – g w ramach minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 4) minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 5) dla zabudowy istniejącej, w przypadku braku możliwości zapewnienia liczby miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby stanowisk postojowych w przypadku przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, dla części rozbudowywanej obowiązują wskaźniki ustalone w pkt 2.

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

- 1) stanowisk postojowych;
- 2) parkingów, w tym zadaszonych;
- 3) garaży, w tym wielopiętrowych, wolnostojących lub wbudowanych.

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

- 1) w przypadku realizacji zabudowy zapewnienie jednego miejsca do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej i nie mniej niż:
  - a) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyjątkiem usług handlu detalicznego,
  - b) dla zabudowy produkcyjnej: 1 miejsca na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla zabudowy usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>: 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla zabudowy wielorodzinnej: 1 miejsce ogólnodostępne na 5 lokali mieszkalnych;
- 2) stojaki na rowery nakazuje się ustawiać w łatwo dostępnych, oświetlonych i dobrze widocznych miejscach w pobliżu wejść do budynków.

**§ 13.1. 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 wszystkich dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków:**

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem terenów powodziowych i z zakazami wynikającymi z prawa wodnego.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej lub deszczowej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania.

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

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

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

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

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających kablowych;
- 3) nowe sieci należy prowadzić wyłącznie pod powierzchnią terenu.

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

- 1) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z zastrzeżeniem pkt 2, pkt 3 i pkt 4;
- 2) zakazuje się:
  - a) elektrowni wiatrowych,
  - b) urządzeń wolnostojących realizowanych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obszarze zabytkowym objętym ochroną w planie oraz na terenach oznaczonych symbolem MN, MN-U, MW, MW-U od strony przestrzeni publicznych tj. w pasie 30 metrów od linii rozgraniczających terenów wskazanych w par. 9,
  - c) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogazowni, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - d) instalacji przesłaniających w całości połacie dachowe budynków wpisanych do ewidencji zabytków wskazanych w par. 7,
  - e) lokalizowania instalacji w terenach oznaczonych symbolem WS;
- 3) dopuszcza się mikroinstalacje wiatrowe w terenach oznaczonych symbolem U-KO, U-P oraz U-P-KO pod warunkiem zachowania:
  - maksymalnej wysokości do 15,0 m,
  - odległości od terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U, MW-U, MW wynoszącej co najmniej czterokrotność całkowitej wysokości instalacji;
- 4) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

a) nakazuje się:

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

b) zakazuje się stosowania transformatorów olejowych.

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

- 1) prowadzenie infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie linii kablowych pod powierzchnią terenu;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną na całym obszarze planu z zakazem jej realizacji na słupach, wieżach i masztach w terenach mieszkaniowych, usługowych i w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego;
- 3) wysokość nowych instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć wysokości ustalonej w § 5 pkt 1;
- 4) realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 1,3;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 11 m,
  - b) wysokość pozostałych budynków i wiat: do 6 m;
- 5) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dachy płaskie;
- 6) układ głównej kalenicy: równoległy do ulicy; dopuszcza się prostopadły, gdy budynek położony na sąsiedniej działce ma układ prostopadły;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>.

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - a) dla działek o powierzchni do 350 m<sup>2</sup> - 55%,
  - b) dla działek o powierzchni od 351 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>- 45%,
  - c) dla działek o powierzchni od 501 m<sup>2</sup> do 700 m<sup>2</sup>- 35%,
  - d) dla działek o powierzchni powyżej 700 m<sup>2</sup> - 25%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla działek o powierzchni do 350 m<sup>2</sup> - 25%,
  - b) dla działek o powierzchni od 351 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>- 30%,
  - c) dla działek o powierzchni od 501 m<sup>2</sup> do 700 m<sup>2</sup>- 55%,
  - d) dla działek o powierzchni powyżej 700 m<sup>2</sup> - 65%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna:
    - dla działek o powierzchni do 350 m<sup>2</sup> – 1,8,
    - dla działek o powierzchni od 351 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>- 1,3,
    - dla działek o powierzchni od 501 m<sup>2</sup> do 700 m<sup>2</sup>- 1,0,
    - dla działek o powierzchni powyżej 700 m<sup>2</sup> – 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 11 m,
  - b) wysokość pozostałych budynków i wiat: do 6 m;
- 5) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dachy płaskie;
- 6) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do ulicy;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 350 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren usług.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-usługowe lub budynki usługowe.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 1,5;

4) wysokość zabudowy: do 12 m;

5) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 350 m<sup>2</sup>;

7) nakaz realizacji budynku w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren usług;
- 3) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-usługowe lub budynki usługowe.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 1,5;
- 4) wysokość zabudowy: do 12 m;
- 5) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>;
- 7) nakaz realizacji budynku w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

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

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN-U** ustala się: przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren usług.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowo-usługowe lub budynki usługowe.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 1,5;

4) wysokość zabudowy: do 12 m;

5) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>.

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

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U-ZD** ustala się: przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren usług;
- 3) teren ogrodów działkowych.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowo-usługowe lub budynki usługowe.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 1,5;

4) wysokość zabudowy: do 12 m, a w terenie ogrodów działkowych zgodnie z przepisami o rodzinnych ogrodach działkowych;

5) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>.

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

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNS-MW-U** oraz **2MNS-MW-U** ustala się: przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) teren usług.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-usługowe lub budynki usługowe.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 4,0;

4) wysokość zabudowy: do 15 m;

5) kształt dachu: dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>.

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

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MW** do **2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalny: 0,5,
- b) maksymalny: 1,5;

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do 12 m i maksymalnie 3 kondygnacje,
- b) wysokość pozostałych budynków i wiat: do 6 m;

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

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

4. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **3MW** do **5MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren zieleni urządzonej,
  - b) usługi towarzyszące zlokalizowane w parterach budynków wielorodzinnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalny: 0,5,
- b) maksymalny: 2,5;

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych: do 16 m i maksymalnie 5 kondygnacji,
- b) wysokość pozostałych budynków i wiat: do 6 m;

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

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

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

**§ 23. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **6MW** do **7MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług,
  - b) teren zieleni urządzonej.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,5,
  - b) maksymalny: 3,0;
- 5) wysokość zabudowy: do 14 m i maksymalnie 4 kondygnacje;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

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

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

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) teren usług.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-usługowe lub budynki usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,5,
  - b) maksymalny: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 16 m i maksymalnie 4 kondygnacji,
  - b) wysokość pozostałych budynków i wiat: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

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

5. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **2MW-U** do **4MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-usługowe lub budynki usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,5,
  - b) maksymalny: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 14 m i maksymalnie 4 kondygnacje,
  - b) wysokość pozostałych budynków i wiat: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>;
- 8) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości mniejszej niż 20 metrów od linii rozgraniczającej teren 3U-P nakaz wykonania pasa zieleni średniej i wysokiej o szerokości co najmniej 5 m.

4. W terenie oznaczonym symbolem 2.MW-U w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

5. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

**§ 26. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MW-U** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) teren usług.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-usługowe lub budynki usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,5,
  - b) maksymalny: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy: do 12 m i maksymalnie 3 kondygnacje;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

4. W terenie oznaczonym symbolem 5.MW-U w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) teren usług,
  - c) teren ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalone przeznaczenie podstawowe może być realizowane jako budynki mieszkaniowe lub budynki mieszkaniowo-usługowe lub budynki usługowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,5,

- b) maksymalny: 2,0;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 16 m i maksymalnie 4 kondygnacji,
    - b) dla zabudowy w ramach rodzinnych ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla pozostałej zabudowy do 12 m,
    - c) wysokość pozostałych budynków i wiat: do 6 m;
  - 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.
4. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) teren składów i magazynów w terenie oznaczonym symbolem 3U i 4U,
    - b) teren obsługi komunikacji w terenach oznaczonych symbolem od 1U do 3U.
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 udział powierzchni zabudowy: 65%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalny: 0,25,
    - b) maksymalny: 1,5;
  - 5) wysokość budynków: do 12 m;
  - 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie, z attyką od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.
3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług.

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 udział powierzchni zabudowy: 65%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalny: 0,25,
    - b) maksymalny: 2,0;

- 5) wysokość budynków: do 14,0 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie, z attyką od strony przestrzeni publicznych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się czasowe zbieranie, magazynowanie i przetwarzanie odpadów związane z prowadzoną działalnością w zakresie demontażu pojazdów oraz skupu i sprzedaży metali.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług.

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 udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 5,0;

5) wysokość budynków: do 32 m;

6) kształt dachu: dachy płaskie, z attyką od strony przestrzeni publicznych;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

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

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **7U** do **10U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług.

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 udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 2,0;

5) wysokość budynków: do 12 m;

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

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

3. W terenach oznaczonych symbolem 7U i 8U w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

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

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **11U** do **12U** ustala się przeznaczenie podstawowe teren usług.

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 udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 1,0;
- 5) wysokość budynków: do 6,0 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie, z attyką od strony przestrzeni publicznych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie dla osób duchownych związanych z terenem usług kultu religijnego,
  - b) teren usług edukacji,
  - c) teren usług nauki,
  - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

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 udział powierzchni zabudowy: 65%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 2,0;
- 5) wysokość:
  - a) budynków kultu religijnego: do 22,0 m,
  - b) pozostałych budynków i wiat 12,0 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, krzywoliniowe lub płaskie.

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

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się: przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji.

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 udział powierzchni zabudowy: 5%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,1;
- 5) wysokość budynków: do 6 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, krzywoliniowe lub płaskie.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren usług;
  - b) teren ogrodów działkowych.

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 udział powierzchni zabudowy: 65%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 2,5;
- 5) wysokość budynków: dla zabudowy w ramach rodzinnych ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla pozostałej zabudowy do 12 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie, z attyką od strony przestrzeni publicznych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

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

**§ 36.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-KO** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren usług;
- 2) teren obsługi komunikacji.

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 udział powierzchni zabudowy: 65%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 2,0;

- 5) wysokość budynków: do 14,0 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie, z attyką od strony przestrzeni publicznych;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>.

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

**§ 37.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **8U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren produkcji,
  - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren obsługi komunikacji,
  - b) teren obsługi produktów naftowych,
  - c) teren gazownictwa.

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 udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%, z zastrzeżeniem terenów oznaczonych symbolem 4U-P, 5U-P, 6U-P, 8U-P dla których minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 5%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,1,
  - b) maksymalny: 2,0;
- 5) wysokość budynków:
  - a) w terenach oznaczonych symbolem 3U-P, 6U-P, 7U-P do 17 m,
  - b) w pozostałych terenach do 12 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie;
- 7) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

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

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

**§ 38.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-P-KO** oraz **2U-P-KO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren usług,
  - b) teren produkcji,
  - c) teren obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren stacji paliw płynnych,

b) teren stacji gazowej.

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 udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,1,
  - b) maksymalny: 2,0;
- 5) wysokość budynków: do 20 m;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie;
- 7) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

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

**§ 39.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren garażu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 1,0;
- 4) wysokość budynków: do 5 m;
- 5) kształt dachu: dachy płaskie;
- 6) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

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

**§ 40.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1IE** i **2IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 1,0;

4) wysokość budynków: do 6 m;

5) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia błękitno-zielonej infrastruktury służące retencjonowaniu wód opadowych,

b) teren usług sportu i rekreacji,

c) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 20% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe na danej działce, z zastrzeżeniem realizacji poszczególnych elementów przeznaczenia uzupełniającego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,5;

4) wysokość budowli: 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°.

4. Dla terenów usług sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie urządzenia terenowe oraz obiekty małej architektury.

5. W granicach terenów 1ZP oraz 2ZP dopuszcza się przebieg trasy rowerowej „EuroVelo 9” ujętej w koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – Dolnośląska Cyklostrada.

6. W granicach terenów 1ZP - 3ZP dopuszcza się urządzenia wodne, w tym związane z ochroną przeciwpowodziową.

7. W terenie oznaczonym symbolem 4ZP w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

8. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

**§ 42.** 1. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1WS** do **3WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych:

1) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia wodne,

b) mosty i kładki,

c) infrastruktura techniczna,

d) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, stanowiącej otulinę biologiczną wód;
- 2) dopuszcza się przebieg trasy rowerowej „EuroVelo 9” ujętej w koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – Dolnośląska Cyklostrada;
- 3) nakazuje się realizację obiektów przeznaczenia uzupełniającego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W terenie oznaczonym symbolem 2WS w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

4. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

**§ 43.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDR** do **2KDR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0,0 m do 45 m.

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

3. W terenie 1KDR dopuszcza się przebieg trasy rowerowej „EuroVelo 9” ujętej w koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – Dolnośląska Cyklostrada.

**§ 44.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej;
- 2) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4,0 m do 45 m.

2. Dopuszcza się zmianę na teren drogi zbiorczej po zmianie kategorii drogi.

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

**§ 45.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,0 m do 25 m.

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

**§ 46.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **5KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) ustala się szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 15,0 m.

2. W terenie oznaczonym symbolem 2KDL w granicach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne.

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

4. w terenie 1KDL dopuszcza się przebieg trasy rowerowej „EuroVelo 9” ujętej w koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – Dolnośląska Cyklostrada.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 15,0 m.

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

**§ 48.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **8KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 8 m.

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 8 oraz przepisy odrębne.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 49.** 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) 20% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolami: **U**, **U-P**;
- 2) 10% (słownie: pięć procent) dla pozostałych terenów.

**§ 50.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnica.

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

Przewodniczący Rady:  
**Krzysztof Lewandowski**



Załącznik nr 2 do uchwały nr X/85/25  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia 31 stycznia 2025 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świdnicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Świdnicy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica - Zarzecze II” - część 1 wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Świdnica.

Tym samym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia uwag nieuwzględnionych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr X/85/25  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia 31 stycznia 2025 r.

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

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr X/85/25  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia 31 stycznia 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**