

**Uchwała nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2020r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru Świdnicy – Kolonia północ.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.) oraz uchwały nr VI/52/19 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia północ, a także 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 2009r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Kolonia północ.

2. Granicami opracowania objęto obszar ograniczony od północy i wschodu granicami administracyjnymi miasta, od zachodu rzeką Bystrzycą i od południa ul. Szarych Szeregów.

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

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

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

§ 2. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć element, który dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów jako obiekt wyróżniający się z otoczenia swoją wysokością, wielkością, kształtem, stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej wzbogacając jej kompozycję;
- 2) **ciągu pieszo - rowerowym** - należy przez to rozumieć trasę przeznaczoną dla ruchu pieszych i rowerów orientacyjnie wyznaczoną na rysunku planu.
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połąci dachu mniejszym od 12° oraz przekrycia krzywiznowe;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których są już położone lub muszą być zlokalizowane wewnętrzne ściany frontowe budynków;

- 7) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 12) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe,
 - d) parkingi, dojścia, dojazdy,
 - e) garaże, budynki gospodarcze,
 - 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;
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
- 14) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale usługowe wbudowane w budynki wielorodzinne lub jednorodzinne, obejmujące następujące działalności z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp;
- 15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 16) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną część terenu, na której obowiązują inne ustalenia niż na pozostałej części terenu;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyższy położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub najwyższy położony punkt konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu jego usytuowania.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:
- 1) **drogi publiczne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
 - 2) **drogi wewnętrzne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację ogólnodostępnej drogi niezaliczonej do żadnej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury;
 - 3) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, wraz z towarzyszącymi obiektami biurowymi, socjalnymi oraz przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - 4) **ogrody działkowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację i użytkowanie zgodne z definicją rodzinnych ogrodów działkowych zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, parkingów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i dróg rowerowych, zieleni urządzonej;
 - 5) **tereny rolnicze** – należy przez to rozumieć tereny wykorzystywane do produkcji roślinnej, ogrodniczej lub sadowniczej;
 - 6) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, parkingów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, budowli terenowych;
 - 7) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i dróg rowerowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, budowli terenowych;
 - 8) **zabudowa usługowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków służących działalności usługowej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, z wykluczeniem:
 - a) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,
 - b) obsługi transportu,
 - c) składowania i magazynowania na odkrytych placach,
 - d) obsługi i napraw pojazdów mechanicznych, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,
 - e) demontażu pojazdów,
 - f) kamieniarstwa,
 - g) myjni samochodowych,
 - h) stacji paliw,
 - i) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,
 - j) salonów gier i kasyn,chyba, że przepisy szczegółowe niniejszego planu stanowią inaczej;
 - 9) **zieleni urządzona** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleni parkowa, skwery, zieleni izolacyjna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg

rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych, szaletów, budowli terenowych i obiektów małej architektury;

- 10) **wody powierzchniowe śródlądowe** – należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowane są koryta cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **U,P** – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 8) **R,ZD** – tereny rolnicze, tereny ogrodów działkowych;
- 9) **ZL** – tereny lasów;
- 10) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **KD** – tereny dróg publicznych:
 - a) **KDGP** – głównych ruchu przyspieszonego,
 - b) **KDL** – lokalnych,
 - c) **KDD** – dojazdowych;
- 12) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych
- 13) **KPj** – teren ciągu pieszo - jezdnego.

2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów wyrażone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) budynki mieszkalne objęte nakazem zachowania;
- 4) wydzielenie wewnętrzne A;
- 5) wydzielenie wewnętrzne B;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) granice obszaru objętego planem.

3. Oznaczenia o charakterze informacyjnym:

- 1) granice udokumentowanego złoża kopalin „Niegoszów”;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) obszary, szczególnego zagrożenia powodzią, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym;
- 4) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 5) obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 6) granice strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 7) obszar do zagospodarowania w formie zieleni z zakazem zabudowy;
- 8) dystrybucyjne linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia wraz z pasem technologicznym;

- 9) orientacyjny przebieg ciągu pieszo – rowerowego;
- 10) strefa rezerwowana dla ewentualnej lokalizacji odcinka kolei dużych prędkości;
- 11) wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających oraz wymiar szerokości dróg (w metrach);
- 12) granice administracyjne Miasta Świdnicy.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące wymagania:

- 1) uporządkowanie zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- 2) uporządkowanie i komponowanie zieleni na terenach usług, zieleni urządzonej i dróg publicznych.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu; dla terenów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych;
- 4) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, szkło, drewno, łupek;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pasteli, maksymalnie dwubarwnej (nie wliczając kolorystyki cokołów), nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
- 7) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej 20° pokrycia i wykończeń takich jak: dachówka, blachy dachówkowe, łupek w odcieniach szarości, zgaszonej czerwieni, brązu i terakoty, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych uchwały;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach budynków, rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp.;
- 9) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 10) dla budynków w zabudowie bliźniaczej w obrębie budynku nakaz stosowania:
 - a) jednakowej wysokości budynków,
 - b) jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji,
 - c) jednakowej kolorystyki i materiałów pokrycia dachu,
 - d) jednakowego układu i nachylenia głównych połączeń dachowych,
 - e) jednakowego detalu architektonicznego dla balustrad, podziału oraz wielkości okien i drzwi wejściowych;
- 11) dla terenów 2.U, 3.U, 4.U, 5.U od strony przestrzeni publicznych nakaz stosowania jednolitej kolorystyki w zespole budynków w obrębie terenu, niekontrastującej z otaczającą zabudową oraz materiałów wykończeniowych: tynk, ceramika, szkło;
- 12) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których plan dopuszcza usługi w formie lokali wbudowanych ustala się zakaz ekspozycji towarów związanych z prowadzoną działalnością.

3. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 12 z następującymi dopuszczeniami:

- 1) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy,

- przebudowy; zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów, balkonów, podjazdów;
- 2) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, ustala się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;
 - 3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu od ustalonego, w istniejących budynkach dopuszcza się jego zachowanie;
 - 5) dopuszcza się zachowanie gabarytów istniejącego budynku nawet, gdy przekraczają one wielkości wskazane w ustaleniach rozdziału 12.

§ 5. Ustala się następujące zasady kształtowania nowych zespołów zieleni:

- 1) w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych, w zależności od parametrów drogi, formować jako:
 - a) szpalery drzew, kształtowane w sposób regularny, w jednakowych odległościach między drzewami, dostosowanymi do gatunku i pokroju drzewa,
 - b) ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej;
- 2) na terenach zieleni urządzonej **ZP (za wyjątkiem 1.ZP)**, zieleni kształtować w formie swobodnie komponowanych układów;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **1.ZP**, zieleni kształtować w formie układów regularnych zieleni wysokiej, niskiej i izolacyjnej;
- 4) zieleni różnicować pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

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

- 1) wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów MNU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji ww. funkcji,
 - e) dla terenów 1.ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji,
 - f) w przypadku przekroczenia ww. standardów na terenach oznaczonych: 1.ZP, 3.MN, 4.MN, 7.MN, 4.U, 5.U, 5.MNU i w budynkach będących w oddziaływaniu drogi 1.KDGP, ustala się nakaz zastosowania ochrony biernej przed hałasem w odniesieniu do terenów i budynków.
- 2) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad:
 - a) 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,

- c) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględnić możliwość ich selektywnego zbierania,
 - d) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,
 - e) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 3) odprowadzanie wód roztopowych i deszczowych z terenów utwardzonych i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 6) na terenie oznaczonym symbolem U,P nie mogą być lokalizowane zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 7) w obrębie przestrzeni publicznych wymóg utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i niskiej.
2. Zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami §4.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz zabytki obszarowe wpisane do rejestru lub ujęte w ww. ewidencji zabytków.

2. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Do przestrzeni publicznych należą tereny oznaczone symbolami: **1.ZP, KDGP, KDL, KDD, KDW, KPj.**

2. Dla ww. terenów przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) na danym terenie chodniki i place należy wykonać z jednorodnych materiałów.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. W granicach planu występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których granice oznaczono na rysunku planu:
 - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
 - c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, których granice oznaczono na rysunku planu;
 - 3) obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego, których granice oznaczono na rysunku planu;

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) nakaz stosowania przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo wodne;
- 2) nakaz wyniesienia poziomu zerowego parteru budynku ponad poziom wód powodziowych 1%;
- 3) przy realizacji nowej zabudowy oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie istniejących budynków nakaz stosowania rozwiązań i technologii chroniącej obiekty budowlane przed zalaniem i uszkodzeniem w wyniku działania dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;
- 4) na terenach ZD i R w przypadku informacji o powodzi nakaz zabezpieczenia przed zalaniem i przemieszczaniem się obiektów takich jak altany, obiekty gospodarcze itp.;
- 5) zakaz budowy kondygnacji podziemnych;
- 6) zakaz zabudowy w międzywałach rzeki, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej.

3. Na rysunku planu wskazuje się strefę 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w granicach której ustala się:

- 1) ograniczenia i zakazy, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej poprzez ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem 1.KPj nieruchomości bezpośrednio do niego przyległych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem 2.U, 2MNU, 6.MNU, 8.MN. 10.MN, 11.MN, w obszarze zawartym pomiędzy stopą wału przeciwpowodziowego, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, ustala się zakaz kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów.

§ 11. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin pospolitych „Niegoszów”, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 13. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: 700m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1300m²,
 - e) dla zabudowy usługowej: 1000m²,

- f) dla zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 1000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°;
- 4) powyższe ustalenia nie dotyczą nieruchomości wydzielanych dla pasów drogowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym symbolem i numerem 11.MN, w granicach wyznaczonego na rysunku obszaru do zagospodarowania w formie zieleni, ustala się zakaz zabudowy.

2. Na terenach oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

3. W granicach planu przebiegają niżej wymienione dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) 110 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi w obu kierunkach);
- 2) 20 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi w obu kierunkach).

4. Pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi:

- 1) należy dostosować zagospodarowanie terenów do wymagań przepisów odrębnych;
- 2) nie należy sadzić drzew, krzewów i innej zieleni, której wysokość może przekroczyć 3,00m w następujących odległościach:
 - a) 12,5 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu wysokiego napięcia;
 - b) 6,00 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu średniego napięcia;
 - c) 1,00 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu niskiego napięcia.

5. W granicach, wyznaczonej na rysunku planu, strefy rezerwowanej dla ewentualnej lokalizacji odcinka kolei dużych prędkości obowiązuje zakaz:

- 1) realizacji obiektów budowlanych, które w przyszłości wymagałyby usunięcia, przełożenia lub przebudowy w związku z budową linii kolejowej; zakaz ten nie odnosi się do budowy i modernizacji kolei oraz obiektów, sieci i urządzeń towarzyszących;
- 2) sadzenia drzew.

6. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach strefy 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych obowiązuje ograniczenia i zakazy zabudowy wymienione w §10.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

- 1) tereny dróg publicznych:
 - a) KDGP – droga główna ruchu przyśpieszonego (droga krajowa nr 35),
 - b) KDL – drogi lokalne,
 - c) KDD – drogi dojazdowe;
- 2) tereny dróg wewnętrznych KDW;
- 3) KPj – ciąg pieszo – jezdny.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem: istniejącymi i projektowanymi drogami

3. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) 1.KDGP: droga główna ruchu przyspieszonego w liniach rozgraniczających o szerokości od 37,0 do 45,0 m;
- 2) 1.KDL: droga lokalna w liniach rozgraniczających o szerokości od 12,0 do 25,0 m;
- 3) 2.KDL: droga lokalna o szerokości pasa drogowego min. 10m - w liniach rozgraniczających terenu w granicach Miasta 5m;
- 4) 1.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m;
- 5) 2.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 12,0 m;
- 6) 3.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 8,0 m;
- 7) 4.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;
- 8) 5.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 16,0 m;
- 9) 6.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 12,0 do 27,0 m;
- 10) 1.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 9,0 m;
- 11) 2.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 12) 3.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 9,0 do 10 m;
- 13) 4.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 14) 1.KPj: ciąg pieszo – jezdny w liniach rozgraniczających o szerokości od 7,0 do 12 m.

4. Dla nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych ustaleniami planu ustala się:

- 1) drogi z jednostronnym włączeniem do istniejących ulic, należy zakończyć placami do zawracania samochodów o wymiarach jak dla dróg dojazdowych wg. przepisów odrębnych;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych obsługujących do 4 działek budowlanych – 6,00 m, powyżej 4 działek od 8,00 m do 12,00 m.

5. W obszarze planu ustala się następujące sposoby realizacji parkingów, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie parkingów na powierzchniowych, wbudowanych w budynki, niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży, parkingów podziemnych z uwzględnieniem ustaleń §10 ust.2;
- 2) ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych poniżej; wykaz zawiera rodzaj zabudowy na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 mp/ 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 mp/ 1 mieszkanie,
 - c) dla zabudowy usługowej:
 - biura i administracja - 1mp/50m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp,
 - handel detaliczny - 1mp/40m² pow. sprzedaży, lecz nie mniej niż 1 mp,
 - hotele - 1mp/30m² pow. użytkowej lub 2-4 miejsc noclegowych, lecz nie mniej niż 1 mp,
 - restauracje, kawiarnie, bary - 1mp/30m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp,
 - pozostałe - 1mp/50 m² pow. użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 1 mp,
 - d) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 1mp/ 5 osób zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 mp;
- 3) ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 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,
 - d) w drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 2) 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;
- 3) 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 z uwzględnieniem pkt 3
- 3) dla terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego ustala się nakaz włączenia do sieci wodociągowej;
- 4) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dla terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego ustala się nakaz włączenia do sieci kanalizacyjnej.

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

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

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) lokalizację naziemnych zbiorników na gaz płynny propan – butan, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

7. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych.

8. 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) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od sieci elektroenergetycznych.

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

- 1) prowadzenie infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie linii kablowych pod powierzchnią terenu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu z wyjątkiem słupów, wież i masztów;
- 3) dla infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie słupów, wież i masztów ustala się lokalizację w granicy terenu oznaczonego symbolem 5.ZP;
- 4) ustala się, że wysokość nowych instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć wysokości ustalonej dla poszczególnych terenów;
- 5) realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Szczegółowe ustalenia planu:

przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachu, gabaryty obiektów, linie zabudowy, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych)

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN – 4.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne: usługi towarzyszące, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) realizacja zabudowy w formie bliźniaczej;
- 2) nakaz lokalizacji na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od ulicy Krakowskiej wyłącznie budynków mieszkalnych;
- 3) nakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych wzdłuż granicy działki, przy której jest już położona zabudowa bliźniacza;
- 4) nakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości minimum 12 m od obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od ul. Krakowskiej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,60;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: do 8,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 4,0 m;
- 9) gabaryty pojedynczego budynku mieszkalnego wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej 9 m;
- 10) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat: 1 kondygnacja;

- 11) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci 35° - 45° ,
 - główna kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat:
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w granicach 20° - 30° ,
 - kalenica prostopadła lub równoległa do linii zabudowy;
- 12) nakaz stosowania jednakowej wysokości i geometrii dachu w zabudowie bliźniaczej na granicy dwóch działek.

3. Ustala się zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków:

- 1) nakaz zachowania głównej bryły budynków mieszkalnych położonych wzdłuż ul. Willowej i oznaczonych na rysunku planu w zakresie:
 - a) szerokości elewacji budynków frontowych,
 - b) wysokości budynków,
 - c) geometrii połaci frontowej dachu oraz rodzaju pokrycia,
 - d) zachowania lub odtworzenia dachówki w kolorze czerwonym;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę zapleczy budynków na następujących zasadach:
 - a) nakaz realizacji rozbudowy wyłącznie wzdłuż granicy działki, przy której usytuowana jest zabudowa bliźniacza,
 - b) rozbudowa w obrębie jednej działki budowlanej nie może przekroczyć odległości 24m od obowiązującej linii zabudowy, za wyjątkiem nieruchomości przyległych do ulicy Akacjowej, dla których dopuszcza się rozbudowę do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - c) szerokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć szerokości budynku frontowego więcej niż 3m,
 - d) wysokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć wysokości kalenicy istniejącego budynku frontowego,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - f) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu w zabudowie bliźniaczej na granicy dwóch działek;
 - g) geometria dachu dla części rozbudowywanej:
 - ustala się dach płaski z attyką maskującą spadek dachu co najmniej od strony elewacji frontowej,
 - dla nieruchomości przyległych do ulicy Akacjowej, ustala się dach płaski z attyką maskującą spadek dachu od strony elewacji frontowej oraz od ul. Akacjowej,
 - wysokość atyki nie może przekraczać wysokości głównej kalenicy budynku frontowego,
 - dopuszcza się dach jednospadowy w układzie symetrycznym względem granicy działki, przy której położona jest zabudowa bliźniacza, o kącie nachylenia połaci 20° – 30° i jednakowej wysokości, jedynie w przypadku prowadzenia robót budowlanych jednocześnie w obu budynkach stanowiących zabudowę bliźniaczą;
 - h) na terenie oznaczonym symbolem 3.MN ustala się rozbudowę zwieńczoną dachem płaskim z attyką maskującą spadek dachu od strony terenu 1.ZP o równej wysokości dla całego segmentu zabudowy bliźniaczej;
- 3) dopuszcza się zachowanie lub odtworzenie elewacji wykonanej z drewnianych paneli jedynie w przypadku realizacji na obu budynkach w zabudowie bliźniaczej;

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 350 m^2 .

6. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 5.MN, 6.MN i 7.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne: usługi towarzyszące, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: do 8,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 5m;
- 6) gabaryty pojedynczego budynku mieszkalnego wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej 18m;
- 7) geometria dachu: dachy płaskie;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku gospodarczego i garażowego wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej 9m;

3. Ustala się zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków:

- 1) wysokość:
 - a) rozbudowa nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku frontowego,
 - b) nadbudowa zgodnie z ustaleniami ust 2;
- 2) geometria dachu dla części rozbudowywanej:
 - a) ustala się dach płaski dla budynków pokrytych dachem płaskim,
 - b) ustala się dach symetryczny wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w granicach od 25° do 40°, dla budynków pokrytych dachem wielospadowym lub dwuspadowym;
- 3) nakaz nawiązania do elewacji istniejącego budynku w zakresie podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i materiałów wykończeniowych, chyba że przebudowie ulega całość budynku;
- 4) pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu jak w ust. 2.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m².

6. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 8.MN – 11.MN:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne: usługi towarzyszące, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku jednorodzinnego: do 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażu, wiaty: do 6,0 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci w granicach 30° – 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: dachy dwuspadowe lub płaskie;
- 7) gabaryty pojedynczego budynku mieszkalnego wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej 25 m.

3. Zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków:

- 1) wysokość:
 - a) rozbudowy nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku frontowego,
 - b) nadbudowa zgodnie z ustaleniami ust. 2.
- 2) geometria dachu dla części rozbudowywanej – dach symetryczny wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w granicach od 30° do 45°;
- 3) nawiązania do elewacji istniejącego budynku w zakresie podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i materiałów wykończeniowych, chyba że przebudowie ulega całość budynku;
- 4) pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu jak w ust. 2.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800m².

6. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 10 oraz przepisy odrębne.

7. W celu umożliwienia dojazdu do wałów przeciwpowodziowych, na terenie oznaczonym symbolem 11.MN, w odległości 5m od stopy wału, ustala się zakaz grodzenia terenu.

8. Na terenie oznaczonym symbolem 11.MN obowiązują ustalenia § 14 ust. 1.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1.MW:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczalne: usługi towarzyszące.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,80;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku wielorodzinnego: do 12 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dla istniejącego budynku wielorodzinnego dach symetryczny wielospadowy o nachyleniu do 40°,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dach dwuspadowy lub czterospadowy, symetryczny o nachyleniu 30° – 45°;

7) gabaryty pojedynczego budynku mieszkalnego wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej 22m;

3. Zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku:

1) wysokość:

- a) rozbudowy nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku frontowego,
- b) nadbudowy zgodnie z ustaleniami ust 2.

2) geometria dachu dla części rozbudowywanej - dach wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w granicach od 25° do 45°,

3) nakaz nawiązania do elewacji istniejącego budynku w zakresie podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i materiałów wykończeniowych, chyba że przebudowie ulega całość budynku;

4) pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu jak w ust.2.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m².

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne: istniejąca zabudowa wielorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,05,
- b) maksymalny: 0,80;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) wysokość zabudowy:

- a) budynków jednorodzinnych i usługowych: do 9,0 m,
- b) budynku wielorodzinnego: 10,0 m,
- c) budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 6,0 m;

6) geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych:

- dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne o nachyleniu 30° – 45°,
- dla terenów 1.MNU i 3.MNU układ kalenicy równoległy do drogi 1.KDL lub prostopadły do bocznych granic działki budowlanej;

b) dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy płaskie gdy budynek o funkcji podstawowej kryty jest dachem płaskim,
- dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45, gdy budynek o funkcji podstawowej jest kryty dachem wielospadowym lub dwuspadowym;

7) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej 20m.

3. Zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków:

1) wysokość:

- a) rozbudowy nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku frontowego,
- b) nadbudowy zgodnie z ustaleniami ust 2.

- 2) geometria dachu dla części rozbudowywanej - dach wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w granicach od 30° do 45°; dopuszcza się dach płaski gdy budynek o funkcji podstawowej jest kryty dachem płaskim;
- 3) nakaz nawiązania do elewacji istniejącego budynku w zakresie podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i materiałów wykończeniowych, chyba że przebudowie ulega całość budynku;
- 4) pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu jak w ust.2.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m².

6. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 2.MNU i 6.MNU.

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,80;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku jednorodzinnego i usługowego: do 9,0 m,
 - a) budynków gospodarczych, garaży i wiat do 6,0 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) główna połać dachu: dwuspadowa lub czterospadowa, symetryczna o nachyleniu 30°–45°,
 - b) układ kalenicy:
 - dla terenu 6.MNU równoległy do drogi 1.KDL,
 - dla terenu 2.MNU dowolny;
- 7) gabaryty pojedynczego budynku – nie ustala się.

3. Zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków:

- 1) wysokość:
 - a) rozbudowy nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku frontowego,
 - b) nadbudowa zgodnie z ustaleniami ust 2;
- 2) geometria dachu dla części rozbudowywanej - dach wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w granicach od 30° do 45°
- 3) nakaz nawiązania do elewacji istniejącego budynku w zakresie podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i materiałów wykończeniowych, chyba że przebudowie ulega całość budynku;
- 4) pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu jak w ust.2.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m².

6. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 10 oraz przepisy odrębne.

7. W celu umożliwienia dojazdu do wałów przeciwpowodziowych, na terenie oznaczonym symbolem 6.MNU, w odległości 5m od stopy wału, ustala się zakaz grodzenia terenu.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1.U:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem na odkrytych placach.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy w formie dowolnej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) wysokość zabudowy: do 12,0 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) główna połać dachu dwuspadowa o nachyleniu $20^{\circ} - 30^{\circ}$,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) gabaryty pojedynczego budynku – nie ustala się.

3. Zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust.2.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

6. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2.U:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy w formie dowolnej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,80;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40%;
- 5) wysokość zabudowy: do 12,0 m;
- 6) główna połać dachu: dwuspadowa lub wielospadowa o nachyleniu $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 7) gabaryty pojedynczego budynku – nie ustala się.

3. Zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust.2.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

6. W strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 10 oraz przepisy odrębne.

7. W celu umożliwienia dojazdu do wałów przeciwpowodziowych w odległości 5m od stopy wału, ustala się zakaz grodzenia terenu.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 3.U:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem działalności związanej z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, usługami blacharskimi, lakierniczymi i wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych;
 - 2) dopuszczone: zabudowa mieszkaniowa wyłącznie w formie lokali mieszkalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy w formie dowolnej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,60;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 5) wysokość zabudowy: do 10,0 m;
 - 6) geometria dachu: dowolna;
 - 7) gabaryty pojedynczego budynku – nie ustala się.
3. Zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust.2.
4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5;
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m².
6. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 4.U:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem działalności związanej z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, usługami blacharskimi, lakierniczymi i wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy w formie dowolnej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,60;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 5) wysokość zabudowy: do 9,0 m;
 - 6) główna połać dachu: dwuspadowa lub wielospadowa o nachyleniu 30⁰ – 45⁰;
 - 7) gabaryty pojedynczego budynku – nie ustala się.
3. Zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust.2.
4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 350 m².
6. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5.U

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy w formie dowolnej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,05,
- b) maksymalny: 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) wysokość zabudowy: do 9,0 m;
- 6) geometria dachu: dach płaski;
- 7) gabaryty pojedynczego budynku – nie ustala się.

3. Zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust.2.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

6. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1.U,P.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) w zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się działalności związane z:
 - a) logistyką, handlem hurtowym,
 - b) obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, usługami blacharskimi, lakierniczymi i wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy w formie dowolnej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny:
 - a) minimalny: 0,05,
 - b) maksymalny: 1,20;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 5) wysokość zabudowy: do 15,0 m;
- 7) główna połać dachu: dwuspadowa lub wielospadowa o nachyleniu 20⁰–45⁰; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku – nie ustala się.

3. Zasady rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ust.2.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 15 ust. 5.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m².

6. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.ZP.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się;

- 6) dopuszcza się lokalizację budowli w formie przestrzennych akcentów urbanistycznych nie wyższych niż 8m w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem A;
- 7) dopuszcza się lokalizację budowli w formie przestrzennych elementów nie wyższych niż 4,5m w wydzieleniu wewnętrznym oznaczanym symbolem B.

3. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 2.ZP do 7.ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) na ternie 5.ZP dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej (stacja bazowa telefonii komórkowej).

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,05;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) wysokość stacji bazowej telefonii komórkowej: 56,0 m.

3. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 10 oraz przepisy odrębne.

§ 32. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.ZD – 2.ZD:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczalne: parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,15;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%.

3. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.R,ZD – 3.R,ZD.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze, tereny ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczalne: parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,05;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 oraz przepisy odrębne.

§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.ZL - 4.ZL.

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.
4. Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia § 10 oraz przepisy odrębne.

§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.WS - 4.WS.

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

**Rozdział 13
Przepisy końcowe**

§ 36. Plan ustala stawkę procentową o wysokości 30 %, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

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

UZASADNIENIE

do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia

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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 z późn. zm.), Rada Miejska w Świdnicy w dniu 29 marca 2019 r., podjęła Uchwałę Nr VI/52/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Prezydenta Miasta Świdnicy zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

- 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono, że głównym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z komunikacją oraz tereny rolne i zielni.
- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej. Na terenach, na których występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono ograniczenia wynikające z ustawy prawo wodne. Wprowadzono również w zachodniej części terenu objętego planem pas zieleni urządzonej o szerokości 50 m wzdłuż wałów przeciwpowodziowych. Na terenach oznaczonych symbolem 11.MN w północnej części terenu wprowadzono obszar do zagospodarowania w formie zieleni z zakazem zabudowy, co wynikało z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia tego terenu w studium jako ZD.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
 - wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych; w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sklasyfikowano tereny do poszczególnych klas standardu akustycznego zgodnie z art. 114.1 ustawy Prawo ochrony środowiska;
 - w przypadku przekroczenia ww. standardów na terenach oznaczonych: 1.ZP, 3.MN, 4.MN, 7.MN, 4.U, 5.U, 5.MNU i w budynkach będących w oddziaływaniu drogi I.KDGP, ustala się nakaz zastosowania ochrony biernej przed hałasem w odniesieniu do terenów i budynków;
 - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych; lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne; w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania; zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów; zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;

- odprowadzanie wód roztopowych i deszczowych z terenów utwardzonych i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - na terenie oznaczonym symbolem U,P nie mogą być lokalizowane zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - w obrębie przestrzeni publicznych wymóg utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i niskiej.
- Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalni „Niegoszów”, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.
- Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w odniesieniu do których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszego planu.
- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej stwierdzono, że w granicach terenu objętego planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Nie występują również zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz zabytki obszarowe wpisane do rejestru lub ujęte w ww. ewidencji zabytków. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
 - 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 3. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
 - 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu obszaru Świdnicy – Koloni Północ, ze względu na uwarunkowania:
 - konieczność porządkowania ładu przestrzennego w tej części miasta;
 - kontynuację istniejącej zabudowy z możliwości przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
 - dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg lokalnych i dojazdowych, powiązanych z drogą krajową.
 - 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami: gminnymi, skarbu państwa, osób fizycznych, spółdzielni produkcyjnych i spółek handlowych. W przeznaczeniu terenów uwzględniono istniejące podziały geodezyjne i własności.
 - 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
 - 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego ustalono, że do przestrzeni publicznych będą zaliczone tereny oznaczone symbolami: 1.ZP, KDGP, KDL, KDD, KPj, KDW. Wprowadzono również zasady ochrony zieleni urządzonej oraz możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych.
 - 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz warunków budowy, rozbudowy, przebudowy sieci uzbrojenia technicznego. Wprowadzono ustalenia szczegółowe w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, dotyczące sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacji.

W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
 - 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.
 - 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o

środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.

- 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne.

Podjęcie prac nad planem wynikało z potrzeb własnych miasta w zakresie porządkowania ładu przestrzennego oraz z uwagi na potrzebę konsekwentnego prowadzenia polityki określonej w studium. Dla terenu objętego planem na przestrzeni ostatnich lat zostało wydanych ok. 40 decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego, co wskazuje na dużą aktywność inwestycyjną na tym terenie. Dalsza polityka przestrzenna nie powinna być prowadzona na bazie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne potwierdziły zasadność opracowania planu miejscowego.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały niżej wymienione wymagania dotyczące ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

- 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi głównej krajowej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.
- 3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.
- 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej miasta Świdnica.

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej przez Radę Miejską w Świdnicy w dniu 30 września 2014r. uchwałą nr XLIV/517/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 3).

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.10.2020 r. do 03.11.2020 r. z możliwością składania uwag do dnia 20.11.2020 r. W dniu 28.10.2020 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z aktualizacją map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego, które zostały podane do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r. w Biuletynie informacji publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska, zachodzi obowiązek ponowienia procedury dotyczącej uzgodnienia projektu planu. W związku z powyższym przedłożono Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej we Wrocławiu skorygowany projekt planu do ponownego uzgodnienia. Decyzją

Nr 165/RPP/M-1763/2020 z dnia 3 grudnia 2020 r. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu uzgodnił pozytywnie projekt planu. Z uwagi na zmieniony sposób zagospodarowania, wynikający z nowych zasięgów zagrożenia powodziowego, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. W dniu . została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W prasie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Prezydenta Miasta Świdnicy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska. Do publicznej wiadomości podano jw. ogłoszenie / obwieszczenie Prezydenta Miasta Świdnicy o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania.

Przeprowadzona procedura zawiera niżej wymienione informacje o udziale społeczeństwa.

- Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.
Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w projekcie planu.
- Zgłoszone uwagi, wnioski.
W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi z zakresu ochrony środowiska.
- Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.
Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świdnicy.
– *opinia pozytywna z dnia 7 lipca 2020 r.*
Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
– *opinia pozytywna z dnia 3 lipca 2020 r. r.*