

**Uchwała Nr XXXIII/281/04**  
**Rady Miejskiej w Świebodzicach**  
**z dnia 17 grudnia 2004r.**

w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wielofunkcyjnego ograniczonego ulicami : Marszałka Józefa Piłsudskiego, Jeleniogórską, Kamiennogórską, Kasztanową, Wałbrzyską w Świebodzicach.*

Na podstawie **art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** ( tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. ) **art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

( Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. ) oraz w związku z Uchwałą Nr IV/30/02 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 19 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wielofunkcyjnego ograniczonego ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Jeleniogórską, Kamiennogórską, Kasztanową , Wałbrzyską w Świebodzicach **Rada Miejska w Świebodzicach u c h w a l a** co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wielofunkcyjnego ograniczonego ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Jeleniogórską, Kamiennogórską, Kasztanową, Wałbrzyską w Świebodzicach.
2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1 000 stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku Nr 2 do uchwały.

**§ 2**

**1. Przeznaczenie terenu.**

W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące projektowanego przeznaczenia terenu, w tym również istniejące przeznaczenie, w przypadku gdy ustalenia planu nie wprowadzają zmiany.

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na wydzielonych działkach w formie zabudowy wolnostojącej, zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej oraz zabudowy szeregowej.
- 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub obrzeżnej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się realizację budynków mieszkalnych, zawierających więcej niż dwa mieszkania.
- 3) **MN/U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe. Dotyczy terenów, na których nie wydziela się działek dla poszczególnych funkcji.
- 4) **MW/U** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi nieuciążliwe. Dotyczy terenów, na których nie wydziela się działek dla poszczególnych funkcji.
- 5) **U** – zabudowa usługowa na wydzielonych działkach, istniejąca - adaptowana oraz projektowana, w tym funkcji podstawowej:
  - **U<sub>A</sub>** – obiekty o funkcji administracyjnej,
  - **U<sub>H</sub>** – handlu,
  - **U<sub>O</sub>** – oświaty,
  - **U<sub>S</sub>** – sportu,
  - **U<sub>T</sub>** – turystyki i rekreacji,

- **U<sub>z</sub>** – zdrowia
- **U<sub>w</sub>** – obiekty usługowe wielofunkcyjne.
- 6) Usługi gastronomiczne mogą być realizowane jako funkcja podstawowa lub uzupełniająca w zabudowie usługowej oznaczonej na rysunku planu jako U<sub>H</sub>, U<sub>S</sub>, U<sub>T</sub> oraz U<sub>w</sub>.
- 7) **P/U** – zabudowa produkcyjno-usługowa obejmująca zabudowę produkcyjną, usługową, magazynowo-składową oraz obiekty pomocnicze. Dotyczy projektowanego zagospodarowania oraz istniejącego – adaptowanego.
- 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej istniejącej i projektowanej w skład, której wchodzi: skwery, parki, zieleńce, a także zagospodarowanie stref ochronnych linii elektroenergetycznych i gazociągów.
- 9) **ZL** – tereny leśne istniejące i projektowane, a także rekultywacja nieużytków w kierunku leśnym.
- 10) **ZD** – tereny ogrodów działkowych.
- 11) **RU** – tereny gospodarstwa ogrodniczego.
- 12) **WS** – tereny wód powierzchniowych.
- 13) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe).
- 14) **C** – teren urządzeń ciepłowniczych.
- 15) **KD** – tereny ulic i placów:
  - **KD-Z** – ulice klasy zbiorczej.
  - **KD-L** – ulice klasy lokalnej.
  - **KD-D** – ulice klasy dojazdowej.
  - **KDW** – drogi i ulice wewnętrzne.
- 16) **KS** – tereny związane z obsługą komunikacyjną istniejącą i projektowaną obejmujące: miejsca postojowe, garaże osiedlowe, stacje paliw, itp.
- 17) Przeznaczenie terenu na inwestycje celu publicznego obejmuje:
  - układ komunikacyjny obejmujący ulice i drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z, KD-L, KD-D,
  - inwestycje oznaczone na rysunku planu małą literą „p,” dodaną do symbolu oznaczającego przeznaczenie terenu.

## 2. Zagospodarowanie terenu.

Ustala się następujące zagospodarowanie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zlokalizowanych w poszczególnych wydzielonych jednostkach urbanistycznych i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

### 1) Jednostka urbanistyczna A

- **A.1 U<sub>w</sub>** - Teren rolny – użytki zielone. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową o charakterze wielofunkcyjnym. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- **A.2 E** - Teren urządzeń elektroenergetycznych /stacja transformatorowa/. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **A.3 ZP** - Teren rolny – użytki zielone. Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną (niską) w części stanowiącą strefę ochrony gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.
- **A.4 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **A.5 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.

- **A.6 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **A.7 ZP** - Teren zieleni nieurządzonej. Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń urządzo-  
ną (niską) stanowiącą strefę ochrony gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.
- **A.8 MN** - Teren zieleni nieurządzonej. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę  
mieszkaniową jednorodziną. Ustala się wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym  
poddasze mieszkalne, dachy strome, pokrycie ceramiczne. Obowiązują: linie zabudowy,  
zasady podziału terenu na działki budowlane, zasada lokalizacji budynków na działce oraz  
obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku planu.
- **A.9 KS** - Teren istniejących garaży. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- **A.10 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się użytkowa-  
nie i przeznaczenie terenu bez zmian. Budynek mieszkalny oznaczony na rysunku planu  
ujęty jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęty ochroną wraz z terenem posesji, na  
której jest zlokalizowany.
- **A.11 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się użytkowa-  
nie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **A.12 MN** - Teren zieleni nieurządzonej. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę  
mieszkaniową jednorodziną. Ustala się wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym  
poddasze mieszkalne, dachy strome, pokrycie ceramiczne. Obowiązują: linie zabudowy,  
zasady podziału terenu na działki budowlane oraz zasada lokalizacji budynków na działce,  
a także strefa ochrony gazociągu zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku planu.  
W strefie ochronnej ustala się zakaz zabudowy. Możliwa zabudowa mieszkaniowa szere-  
gowa jak oznaczono na rysunku planu lub zabudowa wolnostojąca przy ograniczeniu ilości  
budynków do czterech z zachowaniem ustalonej na rysunku planu linii zabudowy.
- **A.13 ZP** - Teren zieleni nieurządzonej. Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń  
urządzoną (niską) stanowiącą strefę ochrony gazociągu podwyższonego średniego  
ciśnienia.
- **A.14 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (część budynków  
w trakcie realizacji). Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno-  
rodziną wolnostojącą.
- **A.15 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowa-  
nie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **A.16 ZP** - Teren zieleni nieurządzonej. Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń  
urządzoną (niską) stanowiącą strefę ochrony gazociągu podwyższonego średniego  
ciśnienia.
- **A.17 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowa-  
nie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **A.18 E** - Teren urządzeń elektroenergetycznych /stacja transformatorowa/. Ustala się użyt-  
kowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **A.19 Us** - Teren urządzeń rekreacyjnych. Ustala się użytkowanie bez zmian.
- **A.20 ZP** - Teren niezagospodarowany. Ustala się przeznaczenie pod zieleń niską urządzo-  
ną (niską) stanowiącą w części strefę ochrony gazociągu podwyższonego średniego  
ciśnienia.

- **A.21 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **A.22 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **A.23 E** - Teren urządzeń elektroenergetycznych /stacja transformatorowa/. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **A.24 MN/U<sub>z</sub>** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług zdrowia nieuciążliwych. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **A.25 ZL** - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zalesienie.
- **A.26 ZL** - Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie bez zmian.
- **A.27 U<sub>τ</sub>** - Teren zabudowy usługowej – turystycznej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- **A.28 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz teren sadów i ogrodów. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Możliwa zabudowa uzupełniająca mieszkaniowa jednorodzinna. Obowiązuje ustalona na rysunku planu zasada podziału terenu na działki budowlane oraz zasada lokalizacji budynku na działce. Dla nowej zabudowy ustala się obowiązek nawiązania do sąsiedniej zabudowy, dotyczy to wysokości zabudowy, nachylenia połaci dachowych oraz ich pokrycia.
- **A.29 ZP** - Teren zieleni nieurządzonej. Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleni urządzonej.
- **A.30 E** - Teren urządzeń elektroenergetycznych /stacja transformatorowa/. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **A.31 MN** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **A.32 U<sub>w</sub>** - Teren użytków rolnych oraz zieleni nieurządzonej w części zabudowany budynkiem usługowym. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową o charakterze wielofunkcyjnym. Zabudowa oznaczona na rysunku planu ujęta jest w rejestrze zabytków nieruchomości. Ochronie podlega cały zespół dawnego zajazdu, bryły poszczególnych budynków wraz z ceramicznym zadaszaniem, dotyczy to również dekoracji występującej na elewacjach zajazdu. Oficyna gospodarcza wpisana jest do ewidencji zabytków nieruchomości.
- **A.33 MW/U<sub>w</sub>** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych. Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenu bez zmian. Zabudowa oznaczona na rysunku planu ujęta jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęta ochroną wraz z terenem posesji, na której zlokalizowane są budynki.
- **A.34 RU** - Teren gospodarstwa ogrodniczego. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **A.35 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **A.36 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.

- **A.37 E** - Teren urządzeń elektroenergetycznych /stacja transformatorowa/. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **A.38 MN** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części niezabudowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasady podziału terenu na działki budowlane, oraz zasada lokalizacji budynku na działce. Dla nowej zabudowy ustala się obowiązek nawiązania do sąsiedniej zabudowy, dotyczy to wysokości zabudowy, nachylenia połaci dachowych oraz ich pokrycia.
- **A.39 MN/U<sub>w</sub>** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenu bez zmian z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych.
- **A.40 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **A.41 MN/U<sub>w</sub>** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenu bez zmian z możliwością lokalizacji dodatkowej funkcji usługowej nieuciążliwej.
- **A.42 MN** - Teren użytków rolnych, obecnie niezagospodarowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową. Obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasady podziału terenu na działki budowlane oraz zasada lokalizacji budynków na działce. Ustala się wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym poddasze mieszkalne, dachy strome, pokrycie ceramiczne.
- **A.43 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian. Budynek mieszkalny oznaczony na rysunku planu ujęty jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęty ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.
- **A.44 MN** - Teren niezagospodarowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Obowiązuje linia zabudowy określona na rysunku planu oraz zasada lokalizacji budynków na działce. Ustala się wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym poddasze mieszkalne, dachy strome, pokrycie ceramiczne.
- **A.45 U<sub>H</sub>** - Teren istniejącej zabudowy usługowej (usługi handlowe). Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **A.46 ZP** - Teren użytków rolnych, obecnie niezagospodarowany. Ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną.
- **A.47 MN** - Teren użytków rolnych, obecnie niezagospodarowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasady podziału terenu na działki budowlane oraz zasada lokalizacji budynków na działce. Ustala się wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, w tym poddasze mieszkalne, dachy strome, pokrycie ceramiczne.
- **A.48 ZP** - Teren użytków rolnych, obecnie niezagospodarowany. Ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną.
- **A.49 P/U** - Teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.

- **A.50 U<sub>w</sub>** - Teren istniejących usług o charakterze wielofunkcyjnym. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością rozbudowy, przebudowy i lokalizacji nowych obiektów związanych z funkcją terenu. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.
- **A.51 ZP** - Teren użytków rolnych, obecnie niezagospodarowany. Ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną (niską) stanowiącą w części strefę ochrony linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV.
- **A.52 MW/U<sub>w</sub>** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w części teren niezagospodarowany. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce. Zabudowa oznaczona na rysunku planu ujęta jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęta ochroną wraz z terenem posesji, na której zlokalizowany jest budynek.
- **A.53 MW/U<sub>w</sub>** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenu bez zmian z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub modernizację pod warunkiem zachowania charakteru zabudowy. Zabudowa oznaczona na rysunku planu ujęta jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęta ochroną wraz z terenem posesji, na której zlokalizowane są budynki.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „A” obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług, handlu, usług produkcyjnych nieuciążliwych oraz stacji tankowania pojazdów gazem płynnym, propan-butan na działce Nr 311/14 przy ul. Jeleniogórskiej 21 w Świebodzicach przyjętego Uchwałą Nr 582/XXVIII/VI/97 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 30 czerwca 1997 r.

## 2) Jednostka urbanistyczna B

- **B.1 WS** - Teren wód powierzchniowych (rzeka Pełcznica). Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **B.2 KS** - Teren istniejącego parkingu. Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **B.3 ZP<sub>IP</sub>** - Teren zieleni urządzonej o charakterze publicznym. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- **B.4 C** - Teren urządzeń ciepłowniczych. Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **B.5 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (część budynków w trakcie realizacji). Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **B.6 U<sub>AP</sub>** - Obiekty administracji publicznej (Powiatowe Pogotowie Ratunkowe, Straż Pożarna, Policja). Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **B.7 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian z zachowaniem objętego ochroną konserwatorską budynku przy ul. Wiejskiej 24 ujętego w ewidencji zabytków nieruchomości. Ochronie podlega kształt architektoniczny, kompozycja i detal elewacji, a także teren posesji, na której znajduje się budynek.

- **B.8 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian z zachowaniem objętego ochroną konserwatorską budynku przy ul. Wiejskiej 1 ujętego w ewidencji zabytków nieruchomości. Ochronie podlega bryła, forma zadaszenia, wygląd poszczególnych elewacji oraz układ wnętrz, a także teren posesji, na której znajduje się budynek.
- **B.9 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **B.10 MN** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej). Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian. Układ i typ zabudowy mieszkaniowej podlega ochronie.
- **B.11 MN** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian. Układ i typ zabudowy mieszkaniowej podlega ochronie.
- **B.12 MN** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **B.13 ZD** - Teren ogrodów działkowych. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **B.14 ZP** - Teren zieleni urządzonej. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **B.15 MN** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **B.16 WS** - Teren wód powierzchniowych (rzeka Pełcznica). Ustala się użytkowanie i przeznaczenie bez zmian.
- **B.17 ZL** - Teren leśny. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **B.18 U<sub>S/P</sub>** - Teren usług sportu i rekreacji wraz z hotelem sportowym. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **B.19 U<sub>O/P</sub>** - Zespół Szkół Zawodowych. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian. Zabudowa oznaczona na rysunku planu ujęta jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęta ochroną wraz z terenem posesji, na której zlokalizowane są budynki.
- **B. 19.1 P/U** – Istniejące warsztaty szkolne. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową.
- **B.20 ZP** - Teren zieleni nieurządzonej oraz ogródków działkowych. Ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną.
- **B.21 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian. Zabudowa oznaczona na rysunku planu ujęta jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęta ochroną wraz z terenem posesji, na której zlokalizowane są budynki. Część obszaru objęta jest strefą ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej.
- **B.22.MW/U<sub>z</sub>** – Teren byłego internatu. Ustala się przeznaczenie terenu wraz z istniejącą zabudową na cele domu opieki dla ludzi starszych. Zabudowa oznaczona na rysunku planu ujęta jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęta ochroną wraz z terenem posesji, na której zlokalizowany jest budynek.

- **B.23 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w części teren niezagospodarowany. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy, zasady podziału terenu na działki budowlane oraz zasada lokalizacji budynków na działce. Zabudowa oznaczona na rysunku planu ujęta jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęta ochroną wraz z terenem posesji, na której zlokalizowane są budynki. Obszar objęty strefą ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej.
- **B.24 MN** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **B.25 U<sub>O/P</sub>** - Teren istniejących usług oświaty (przedszkole). Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian. Zabudowa oznaczona na rysunku planu ujęta jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęta ochroną wraz z terenem posesji, na której zlokalizowane jest budynek.
- **B.26 E** - Teren urządzeń elektroenergetycznych /stacja transformatorowa/. Ustala się użytkowanie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **B.27 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian. Zabudowa oznaczona na rysunku planu ujęta jest w ewidencji zabytków nieruchomości i objęta ochroną wraz z terenem posesji, na której zlokalizowane są budynki.
- **B.28 KS** - Teren stacji paliw. Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenu bez zmian.
- **B.29 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położony w strefie ochrony układu zabudowy fabrycznej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian.
- **B.30 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- **B.31 U<sub>w</sub>** - Teren istniejącej zabudowy usługowej o charakterze wielofunkcyjnym położony w strefie ochrony układu zabudowy fabrycznej. Ustala się przeznaczenie bez zmian.
- **B.32 MN/U<sub>w</sub>** - Teren istniejącej zabudowy usługowej w trakcie realizacji. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością realizacji usług nieuciążliwych.
- **B.33 MW** - Teren zabudowy garażowej oraz ogrodów działkowych. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną. Ustala się wysokość zabudowy nieprzekraczającą trzech kondygnacji, zalecane dachy strome, pokrycie ceramiczne. Obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy oraz zasady podziału terenu na działki budowlane.
- **B.34 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i ogrodów działkowych. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną. Ustala się wysokość zabudowy nieprzekraczającą trzech kondygnacji, zalecane dachy strome, pokrycie ceramiczne. Dla nowych obiektów obowiązują ustalone na rysunku planu: linie zabudowy oraz zasada lokalizacji budynków na działce. Budynki mieszkalne oznaczone na rysunku planu ujęte są w ewidencji zabytków nieruchomości i objęte ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane.
- **B.35 ZD** - Teren ogrodów działkowych. Ustala się użytkowanie bez zmian.



- **B.36 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- **B.37 P/U** - Teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz lokalizacji nowych obiektów. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.
- **B.38 MW** - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się użytkowanie i przeznaczenie terenu bez zmian. Budynki mieszkalne oznaczone na rysunku planu ujęte są w ewidencji zabytków nieruchomości i objęte ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane.
- **B.39 ZP** - Teren zieleni nieurządzonej. Ustala się podstawowe zagospodarowanie zielenią urządzoną (niską) stanowiącą strefę ochrony linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV. Dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci energetycznych użytkowanie terenu na cele gospodarcze (składy, parkingi itp.).

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułowane są w odniesieniu do następujących terenów:
  - historycznie ukształtowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,
  - zabudowy międzywojennej oraz współczesnej,
  - projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
  - projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - komunikacji,
  - terenów zielonych i rekreacyjnych.
- 2) Dla obszaru obejmującego zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną zlokalizowaną w strefie „B” ochrony konserwatorskiej ustala się rehabilitację zabudowy polegającą na :
  - a) modernizacji budynków z przywróceniem wartości początkowej i dostosowaniem do współczesnych wymogów cywilizacyjnych oraz zachowanie pierwotnego charakteru budynków a w szczególności: wysokości zabudowy, wystroju zewnętrznego (zachowanie charakteru istniejących elewacji, jej podziałów pionowych i stolarki ) oraz formy i pokrycia dachów,
  - b) uporządkowaniu zagospodarowania wewnątrz blokowych. Istnieje możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej funkcjonalnie związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu (garaże, budynki gospodarcze, elementy małej architektury) – ich realizacja uwarunkowana jest wykonaniem planu zagospodarowania terenu. Usługi mogą być realizowane jako wbudowane - nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,
  - c) przy realizacji zabudowy uzupełniającej muszą być uwzględnione następujące warunki: nawiązanie do charakteru sąsiedniej zabudowy w zakresie jej wysokości, charakteru elewacji, formy i pokrycia dachowego oraz istniejącej linii zabudowy.
  - d) na wykonanie prac budowlanych w tym obszarze wymagana jest zgoda Urzędu Ochrony Zabytków.
- 3) Dla obszarów zabudowy międzywojennej oraz współczesnej ustala się:
  - a) modernizację budynków z dostosowaniem do współczesnych wymogów cywilizacyjnych, możliwa jest rozbudowa, przebudowa budynków,
  - b) nawiązanie do wysokości zabudowy sąsiedniej, rodzaju i nachylenia połaci dachowych oraz ich pokrycia, a także urządzenia działek sąsiednich, faktury i kolorystyki elewacji oraz ogrodzenia frontów działek, w trakcie prac modernizacyjnych możliwa jest zmiana formy dachów z zachowaniem poniższych wymogów: minimalne nachylenie połaci dachów powinno wynosić 30°, stosowanie dachów symetrycznych, zalecane pokrycie dachu ceramiczne, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;

- c) uporządkowanie i zagospodarowanie wewnątrz blokowych przy zabudowie wielorodzinnej i działek przy zabudowie jednorodzinnej, istnieje możliwość budowy uzupełniającej funkcjonalnie związanej z przeznaczeniem terenu (garaże, budynki gospodarcze, elementy małej architektury) - ich realizacja uwarunkowana jest wykonaniem planu zagospodarowania terenu,
  - d) usługi mogą być realizowane jako wbudowane - nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,
  - e) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej,
  - f) przy realizacji zabudowy uzupełniającej muszą być uwzględnione następujące warunki: nawiązanie do charakteru sąsiedniej zabudowy w zakresie jej wysokości, charakteru elewacji, formy i pokrycia dachowego oraz istniejącej linii zabudowy.
- 4) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące warunki:
- a) dla zabudowy wielorodzinnej:
    - wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji, realizowanej w formie małych domów mieszkalnych jedno- lub dwuklatkowych, zabudowa winna nawiązywać swym charakterem do architektury regionalnej, ale dopuszcza się również dobrej klasy architekturę współczesną; w uzasadnionych przypadkach możliwa jest lokalizacja budynków wyższych jako dominanty urbanistyczno – architektoniczne, ich lokalizacja i forma winny być poprzedzone studium krajobrazowym,
    - zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako obrzeżna (zwarta) lub wolnostojąca z usługami w parterach budynków i podziemnymi miejscami postojowymi,
    - możliwe jest podpiwniczenie budynków mieszkalnych pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu,
    - należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych w formie parkingów lub garaży; garaże mogą być wbudowane w podpiwniczenie budynków,
    - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej,
    - przed podjęciem działań inwestycyjnych lub rehabilitacyjnych ustala się konieczność opracowania planu zagospodarowania dla terenu zabudowy wielorodzinnej wydzielonej liniami rozgraniczającymi.
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej:
    - obowiązują ustalone na rysunku planu zasady podziału na działki budowlane oraz linie zabudowy,
    - wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje łącznie z poddaszem mieszkalnym,
    - możliwe jest podpiwniczenie budynków mieszkalnych pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu z możliwością realizacji miejsc garażowych,
    - projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich a w szczególności: charakterem zabudowy i kolorystyką elewacji a także ogrodzeniem frontu działek,
    - w uzasadnionym przypadku potwierdzonym studium krajobrazowym możliwa jest lokalizacja budynku z dachem płaskim,
    - usługi mogą być realizowane jako wbudowane - nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku,
    - zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej.
- 5) Ustalenia dotyczące terenów projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej:
- a) na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U) ustala się realizację obiektów: produkcyjnych, usługowych, magazynowych, a także obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń,

- b) istniejące kompleksy przemysłowe objęte ochroną konserwatorską podlegać winny rewaloryzacji lub modernizacji i przekształceniom strukturalnym,
  - c) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, obowiązuje wykonanie pasów zieleni wysokiej w formie zwartej, z nasadzeniami drzew i krzewów, zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru.
- 6) Ustala się zachowanie istniejącego układu przestrzennego dróg i ulic oraz placów ze względu na jego historyczny charakter oraz odtworzenie historycznych przejść pieszych zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) Ustala się zachowanie starodrzewu towarzyszącego zabudowie, a także zwartych zadrzewień. Wprowadza się obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką terenów nienadających się pod zabudowę, jako zieleni spełniającej funkcję ochrony akustycznej, optycznej oraz chroniącej przed negatywnym wpływem projektowanego zainwestowania na tereny sąsiednie.

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- 1) Ochronie podlegają:
- a) zasoby środowiska takie jak : powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i podziemne, powierzchnia ziemi, klimat akustyczny,
  - b) zasoby przyrody ożywionej w szczególności istniejący starodrzew w tym również wzdłuż ciągów komunikacyjnych z wyjątkiem miejsc związanych z modernizacją i rozbudową układu komunikacyjnego, ewentualną likwidację należy ograniczyć do minimum; szczególnej ochronie podlegają drzewa pomnikowe,
  - c) historycznie ukształtowany układ przestrzenny.
- 2) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii (gaz, olej, energia elektryczna, itp.).
- 3) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
- 5) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
- 6) Nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.
- 7) Wyznacza się oznaczony na rysunku planu obszar objęty strefą ochrony zabytkowej zieleni kształtowanej ( parki, zieleńce ).

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

- 1) W granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej zawarte w studium historycznym miasta Świebodzice, w której obowiązują następujące podstawowe zasady:
- a) należy zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, takie jak układ dróg, przebieg linii zabudowy, podział i sposób zagospodarowania działek siedliskowych oraz układów zieleni kształtowanej,
  - b) w przypadku restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych projektowana funkcja powinna uwzględniać charakter budynku,
  - c) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz otoczenia w zakresie usytuowania, skali, sposobu kształtowania bryły i elewacji oraz materiałów wykończeniowych i kolorystyki; w strefie tej należy prowadzić działalność inwestycyjną uwzględniając istniejące już związki przestrzenne oraz planistyczne,
  - d) obowiązuje wymóg konsultowania i uzgadniania z Urzędem Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:

- budowy nowych obiektów kubaturowych,
  - przebudowy, rozbudowy, remontów, a także zmiany funkcji obiektów wpisanych do ewidencji zabytków nieruchomych,
  - zmian historycznie ukształtowanych wewnątrz urbanistycznych,
  - prowadzenia wszelkich prac ziemnych,
- e) w obiektach zabytkowych należy zachować bryłę, formę dachu, wielkość oraz tradycyjne podziały otworów okiennych i drzwiowych, a także zachować pierwotny wystrój elewacji,
- f) w przypadku nowej zabudowy dopuszczalne są dwie kondygnacje z użytkowym poddaszem, dachy o symetrycznych, stromych połaciach, połączonych wspólną kalenicą; pokrycie dachu – dachówką ceramiczną.
- 2) Ochroną konserwatorską objęte są obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych wraz z ich otoczeniem. Wszelkie prace remontowe, zmiany własności, funkcji i przeznaczenie obiektów wymagają pisemnej zgody Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.
- 3) Ustala się ochronę obiektów wpisanych do ewidencji zabytków nieruchomych o lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Dopuszcza się zmianę w zagospodarowaniu terenu łącznie z rozbiórką obiektów gdy jest to uzasadnione wymogami technicznymi lub planistycznymi, w tym przypadku inwestor jest zobowiązany do przekazania Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków dokumentacji obiektu.
- 4) Obowiązują oznaczone na rysunku planu strefy ochrony układu zabudowy mieszkaniowej oraz układu zabudowy fabrycznej. W strefach tych obowiązują następujące zasady:
- a) należy zachować historyczne ukształtowanie i zagospodarowanie zabytkowych założeń,
  - b) wszelkie prace porządkowe i renowacyjne należy prowadzić po uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków,
  - c) należy zachować i utrzymać pierwotne funkcje (przeznaczenie) zabytkowych układów zieleni oraz ich części.

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

- 1) W obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są: tereny dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi (t.j.: elementy i urządzenia komunikacji zbiorowej, chodniki, pasy zieleni rozdzielającej, itp.), tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej służące powszechnemu wypoczynkowi i rekreacji, obiekty i miejsca związane z prowadzeniem działalności usługowej, obiekty i urządzenia administracji publicznej.
- a) przestrzeń publiczną związaną z komunikacją należy wyposażyć w obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz zieleni towarzyszącą, tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej w obiekty małej architektury, urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi. Niedopuszczalne jest sytuowanie w przestrzeni publicznej ulic i terenów zielonych takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
  - b) lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona szczegółowym opracowaniem gwarantującym spójność przestrzenno – wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu.
  - c) na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługujących zabudowę mieszkaniową wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.
  - d) wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy produkcyjno – usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

## 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) Ustalenia planu regulują: usytuowanie budynku na działce, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometrię i sposób pokrycia dachów, minimalną powierzchnię części działki przeznaczonej pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne, zapotrzebowanie na miejsca postojowe.
- 2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MW, U** obowiązują następujące ustalenia:
  - a) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca jak na rysunku planu,
  - b) powierzchnia ogólna zabudowy jednorodzinnej, na nowo udostępnionych terenach nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
  - c) powierzchnia ogólna zabudowy wielorodzinnej, na nowo udostępnionych terenach nie może przekraczać 60% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
  - d) wysokość projektowanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym, natomiast wysokość projektowanej zabudowy wielorodzinnej nie może przekraczać trzech kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym,
  - e) obowiązują dachy strome, symetryczne, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne,
  - f) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum 30% a pod projektowaną zabudowę mieszkaniową wielorodziną 20% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
  - g) w zabudowie jednorodzinnej na jednej działce możliwa jest lokalizacja jednego budynku mieszkalnego, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Na terenie działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną możliwa jest lokalizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż), a także obiektów małej architektury,
  - h) na terenie zabudowy jednorodzinnej istniejącej i projektowanej należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe,
  - i) w zabudowie wielorodzinnej obowiązuje lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z obsługą mieszkańców (służących rekreacji codziennej oraz utrzymaniu porządku); możliwa jest lokalizacja wolnostojących obiektów usługowych nieuciążliwych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 30 m<sup>2</sup>, a także usług wbudowanych w partery budynków,
  - j) w zabudowie wielorodzinnej istniejącej powierzchnia miejsc postojowych wynikać będzie z możliwości chłonności terenu, preferowane są miejsca postojowe otwarte, budowa garaży powinna być ograniczona. Dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej liczba miejsc postojowych winna wynieść min. 1,5 miejsca na mieszkanie. Na działkach usługowych liczba miejsc postojowych warunkowana będzie rodzajem usługi i powinna być określana indywidualnie.
- 3) *Dla zabudowy usługowej - usługi handlu ustala się ponadto następujące warunki:*
  - a) powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych nie może przekraczać 400 m<sup>2</sup>,
  - b) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością usługową nie może przekraczać granicy terenu, dla którego użytkownik posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego.
- 4) *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U obowiązują następujące ustalenia:*
  - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na rysunku planu,
  - b) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji lub 20,0 m, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację pojedynczych budynków wyższych, kształtowanych jako dominanty urbanistyczno-architektoniczne, ich szczegółowa lokalizacja winna być poprzedzona studium krajobrazowym,

- c) w zagospodarowaniu działek należy przewidzieć zieleń towarzyszącą, której łączna powierzchnia nie może być mniejsza niż 15% powierzchni działki (dotyczy nowo udostępnianych terenów),
- d) w granicach działki należy uwzględnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pracowników oraz interesantów.

## **8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

Ochronie przed zainwestowaniem podlegają istniejące tereny leśne oraz przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią leśną, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL oraz przeznaczone pod zieleń urządzoną (rekreacyjną) oznaczone symbolem ZP, a także tereny ogrodów działkowych oznaczonych symbolem ZD.

## **9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

- 1) Na terenie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej istnieje możliwość wtórnego podziału terenu na działki budowlane określona na rysunku planu.
- 2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się warunki podziału terenu na działki budowlane. Warunki oraz zasady podziału mają charakter orientacyjny, dopuszcza się ich korekty.
- 3) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest modyfikacja zasady podziału przy zachowaniu następujących kryteriów: zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi, minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m.
- 4) Dla zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej wielkość i forma działki winny wynikać z potrzeb inwestora. Ustala się podział terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty.

## **10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

- 1) Ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:
  - a) dla terenów zieleni parkowej (ZP) oraz zieleni leśnej (ZL), obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem: obiektów i urządzeń służących rekreacji oraz wypoczynkowi, ochronie środowiska, elementów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
  - b) część obszaru objęta planem miejscowym zlokalizowany jest w otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego a tym samym charakter i forma zagospodarowania terenu powinny uwzględniać sąsiedztwo parku i nie może negatywnie wpływać na obszar Parku.

## **11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

W granicach obszaru objętego planem przewiduje się modernizację istniejących jak i realizację nowych elementów systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Modernizacji podlega istniejący układ komunikacyjny miasta wraz z uzbrojeniem podziemnym zlokalizowanym w liniach rozgraniczających ulic.
- 2) Ustalenia dotyczące projektowanego układu komunikacyjnego:
  - a) ustala się kompleksowe projektowanie i realizację ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym,
  - b) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogami publicznymi:

- ulicą klasy zbiorczej KD-Z 1/2 o parametrach: szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m, minimalna szerokość jezdni 7,0 m, chodnik obustronny, oddzielony od jezdni pasami zieleni,
  - ulicami klasy lokalnej KD-L 1/2, o szerokość w liniach rozgraniczających od 15m do 20,0 m; minimalna szerokość jezdni 6,0 m, chodnik obustronny,
  - ulicami klasy dojazdowej KD-D 1/2 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, minimalna szerokość jezdni 6,0 m, obowiązuje chodnik od strony zabudowy.
- c) drogami wewnętrznymi (KDW), szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w liniach rozgraniczających drogi publiczne klasy zbiorczej (KD-Z) oraz klasy lokalnej (KD-L) dopuszcza się realizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej,
- e) obowiązuje ograniczenie lokalizacji stałych miejsc postojowych w obszarze dróg publicznych,
- f) w zagospodarowaniu działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu,
- g) na terenach zabudowy usługowej (U) i produkcyjno-usługowej (P/U) należy wykonać część miejsc postojowych jako ogólnodostępne.
- 3) Ścieżki rowerowe – ustala się przebieg ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych KD-Z i lokalnych KD-L. Szczegółowy przebieg winien być ustalony dla każdej trasy indywidualnie uwzględniając warunki lokalne.
- 4) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
- a) ustala się modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej w zakresie:
- kanalizacji sanitarnej; modernizacja, rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej
  - modernizacji i rozbudowy systemu wodociągowego,
  - modernizacji i rozbudowy urządzeń gazowych (zaopatrzenie w gaz),
  - modernizacji i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych,
  - modernizacji i rozbudowy łączności,
  - rozbudowy systemu komunikacji związanej z obsługą projektowanej zabudowy,
  - wprowadzenia nośników energii przyjaznych dla środowiska.
- b) ustala się strefy ochronne:
- o szerokości 40,0 m, po 20,0 m z obu stron od gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia,
  - o szerokości 40,0 m, po 20,0 m od osi linii z obu stron napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV i szerokości 70,0 m, po 35,0 m od osi linii z obu stron napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV.
- c) dla stref tych ustala się zakaz zabudowy, obowiązuje zagospodarowanie zielenią niską. Należy zapewnić do nich odpowiedni dostęp. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu należy uzgodnić z zarządcami sieci.
- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, przy rozbudowie sieci należy uwzględnić wymagania przeciwpożarowe,
- b) odprowadzanie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji miejskiej zakończonej oczyszczalnią ścieków za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów sanitarnych, zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz wód powierzchniowych,
- c) odprowadzanie wód opadowych, po wstępnym oczyszczeniu, do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez jej zarządcę,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego GPZ wymagana jest modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,
- e) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, po jej rozbudowie.

## **12. Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.**

- 1) Dla istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w obszarze miasta Świebodzice objętym planem miejscowym ustala się obszar rehabilitacji. Działania te obejmują:
- a) poprawę stanu środowiska (zmiana nośników energii na przyjazne dla środowiska),
  - b) dostosowanie urządzeń, przestrzeni publicznej do obsługi osób niepełnosprawnych,
  - c) modernizację budynków z przywróceniem wartości początkowej i dostosowaniem do współczesnych wymogów cywilizacyjnych oraz zachowanie pierwotnego charakteru budynków dotyczącego wysokości zabudowy, wystroju zewnętrznego (zachowanie wymiarów, podziałów, elewacji oraz stolarki), rodzaju i pokrycia dachów,
  - d) uporządkowanie zagospodarowania wewnątrz blokowych, istnieje możliwość budowy uzupełniającej funkcjonalnie związanej z przeznaczeniem terenu (garaże, budynki gospodarcze, elementy małej architektury) – ich realizacja uwarunkowana jest wykonaniem planu zagospodarowania terenu, usługi mogą być realizowane jako wbudowane - nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu.

### **§ 3**

Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

### **§ 4**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 0% - dla terenów projektowanej zabudowy pozostających we władaniu Gminy Świebodzice, 30% - dla terenów pozostałych.

### **§ 5**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

### **§ 6**

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



## UZASADNIENIE

Rada Miejska w Świebodzicach Uchwałą Nr IV/30/02 z dnia 19 grudnia 2002 r. zobowiązała Burmistrza Miasta Świebodzic do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wielofunkcyjnego ograniczonego ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Jeleniogórką, Kamiennogórką, Kasztanową, Wałbrzyską w Świebodzicach.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice, zatwierdzonym Uchwałą Nr XV/269/99 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 30 września 1999 r.

Przedmiotowy plan został również wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 4 do 26 października 2004 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świebodzicach, Rynek 1.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 22 października 2004r. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Burmistrza Miasta Świebodzice można było składać do 8 listopada 2004 r.

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu Pan Andrzej Koropczuk zamieszkały w Świebodzicach, przy ul. Kwiatowej 13 wniósł uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.3 ZP/p ( teren zieleni urządzonej) , z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.

Burmistrz Miasta wnosi o odrzucenie uwagi ponieważ dotyczy ona terenu publicznego obejmującego zieleni miejską.

**Załącznik Nr 2**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Świebodzicach**  
**z dnia..... 2004r.**

*zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.*

1. **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wielofunkcyjnego ograniczonego ulicami: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Jeleniogórką, Kamiennogórką, Kasztanową, Wałbrzyską w Świebodzicach.**

Odrzuca się uwagę do projektu planu wniesioną przez Pana Andrzeja Kopoczuka zamieszkałego w Świebodzicach, ul. Kwiatowa 13. Uwaga dotyczy zmiany ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem B. 3 ZP/p – teren zieleni urządzonej, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.

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

Projektowana jest rozbudowa miejskiej kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Dla terenów obejmujących obecne zainwestowanie miejskie wykonana została dokumentacja projektowa przewidująca rozbudowę części kanalizacji w dwóch etapach. Natomiast dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę dokumentacja projektowa jest w trakcie opracowania (III etap).

Przedsięwzięcie w całości realizowane będzie przez Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji, finansowanie zadania : w 69 % z funduszu ISPA oraz 31% ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i Wałbrzyskiego Związku Wodociągów i Kanalizacji.