

Projekt

przedłożony przez
Burmistrza Miasta Świebodzice.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach

Na podstawie *art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)*, *art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)*, w związku z uchwałą Nr LX/343/2022 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 6 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice przyjętego uchwałą nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28.12.2017 r. uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości

zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

2. Nie mają zastosowania ustalenia wynikające z art.15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

3. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia określono w treści uchwały.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połąci dachu mniejszym od 12°;
- 2) **dachu dwuspadowym** - należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połąci w zakresie kąta nachylenia. W dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki. Do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczólkami;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której definicja jest zawarta w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elementach zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie wprowadzające w otoczeniu dysonans, nieład, konflikt, takie jak np.: wprowadzenie obiektów różniących się znacznie formą, wysokością, kolorystyką od budynków istniejących, czy też brak kontynuacji zabudowy w istniejących układach urbanistycznych;
- 5) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od frontu działki (części działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), na której jest zlokalizowany budynek lub elewację budynku, na której znajduje się główne wejście do budynku;

- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **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, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, elementów odwodnienia i stref wejściowych;
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 11) **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 terenu;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, określane indywidualnie dla terenu;
- 13) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
 - c) parkingi i garaże, budynki gospodarcze,
 - d) zieleni,
 - e) zadaszenia, tarasy,
 - f) zadaszone śmietniki, boksy na pojemniki i kontenery do gromadzenia odpadów komunalnych,
 - g) budowle terenowe takie, jak: place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, podjazdy, schody, rampy, z zastrzeżeniem, że elementy określone w lit. od a) do g) są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 14) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 15) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 16) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni danej działki;
- 17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość (wymiar pionowy) mierzoną w metrach od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania budynku (budowli) do najwyższej położonego punktu konstrukcji dachu lub stropodachu (lub najwyższej położonego punktu konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem). Do wysokości zabudowy nie wlicza się nadszycia wind wbudowanych w budynki, kominów wentylacyjnych, dymowych i urządzeń związanych z klimatyzacją i wentylacją budynków, silosów i innych urządzeń związanych z obsługą produkcji.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym jako:

- 1) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, sieci i budowli, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: zadaszeń, budowli terenowych;
- 2) **usługi** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, a także lokale wbudowanych w budynki mieszkalne, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych, służących działalności z zakresu:
 - a) działalności biurowej,
 - b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw i obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) gastronomii,
 - d) usług drobnych,
 - e) usług turystyki,
 - f) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
 - g) usług informatycznych i łączności,
 - h) wystawiennictwa i działalności targowej,
 - i) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - j) kultury i rozrywki,
 - k) nauki i edukacji,
 - l) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - m) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, obsługi komunalnej),
 - n) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, hostele, bursy szkolne, domy opieki),
 - o) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi z wykluczeniem: demontażu pojazdów, usług stolarskich, kamieniarskich, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów;
- 3) **usługach drobnych** - należy przez to rozumieć usługi typu: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;
- 4) **zieleni urządzona** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleni parkowa, skwery, zieleni izolacyjna, przejścia piesze w zieleni wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń parkowych, placów zabaw, zadaszeń, pergoli, budowli terenowych i infrastruktury technicznej;
- 5) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zawierającego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, garaży, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych i infrastruktury technicznej.

DZIAŁ II.
Ustalenia dla obszaru planu
Rozdział 1.

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

§ 6.1. Obszar objęty planem stanowi jeden teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem MW-U, dla którego określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1.

| tabela nr 1 | | | |
|-------------|--|---|--|
| Lp. | Symbol cyfrowy i literowy klasy przeznaczenia terenu | Nazwa klasy przeznaczenia terenu | Nazwy klas przeznaczeń uzupełniających |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | MW-U | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług | 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (I) |

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7.1. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się, że ukształtowania wymagają układy przestrzenne zabudowy i kompozycje zieleni urządzonej.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

3. Ustala się zasady realizacji nowych budynków:

- 1) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, drewno, kompozyty, okładziny metalowe i szkło;
- 2) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 3) zakaz stosowania pokryć dachowych i elementów elewacyjnych z blach, w tym blach trapezowych i falistych;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pasteli, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp.;
- 6) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej 25° pokrycia z dachówki, z uwzględnieniem jej kolorystyki w odcieniach zgaszonej czerwieni, brązu lub szarości;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i tymczasowych obiektów na potrzeby obsługi inwestycji.

4. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ład przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 3, 4, 5 i 10 niniejszej uchwały.

5. Ustala się zasady realizacji rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku:

- 1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po rozbudowie lub przebudowie;
- 2) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połąci do 10 %;
- 3) zakaz nadbudowy istniejącego zabytkowego budynku, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków.

6. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 4, 5 i 10 niniejszej uchwały.

§ 8. 1 Ustala się następujące zasady kształtowania nowych zespołów zieleni na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- 1) w formie układów pasmowych, usytuowanych na obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi);
- 2) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych, w tym wewnątrz poszczególnych działek wydzielonych w terenie.

2. Roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

3. Zakaz nasadzeń ekspansywnych, wprowadzania inwazyjnych gatunków roślin obcych i zmienionych genetycznie.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Dla terenu położonego w obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenu oznaczonego symbolem **MW-U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 10. 1. Dla terenu położonego w obszarze planu ustala się nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 10 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że nie dotyczą zieleni wysokiej na obszarze bezpośrednio przylegającym do założenia parkowego Pałacu Seidlów.

§ 11. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
- 3) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu: zakaz stosowania agresywnej (zbyt intensywnej, odmiennej od znajdującej się w sąsiedztwie) formy i kolorystyki elewacji i dachów.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się obszary i obiekty budowlane objęte ochroną, takie jak:

- 1) obszar historycznego układu urbanistycznego zabudowy poza średniowiecznymi murami miejskimi;
- 2) obszar obserwacji archeologicznej i historycznej przedmieść miasta Świebodzice;
- 3) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla terenów w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru historycznego układu urbanistycznego zabudowy poza średniowiecznymi murami miejskimi, ustala się:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję historycznej zieleni;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie skali, wysokości kalenicy, okapu, ilości kondygnacji, formy architektonicznej, użytych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia, koloru i kształtu dachu, kolorystyki elewacji;
- 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już form historycznych;
- 6) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem, w tym zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

3. Dla terenu w strefie ochrony zabytków archeologicznych w granicach obszaru obserwacji archeologicznej i historycznej przedmieść miasta Świebodzice, należy zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) przeprowadzić badania archeologiczne dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- 2) prowadzić roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności;
- 3) chronić istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.

4. W obszarze planu znajduje się 1 obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków: była gospoda, obecnie budynek mieszkalno - usługowy (adres: ul. Wałbrzyska 7a), dla którego plan ustala następujące wymagania:

- 1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 4) dopuszcza się przebicia nowych otworów, które należy zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 5) wymagane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; dążyć do usunięcia tynków zewnętrznych typu „baranek”;
- 6) zakaz stosowania takich materiałów jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding;

- 7) zakaz docieplania zewnętrznego budynku zmieniającego charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych;
 - 8) zakaz montowania urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój frontowych elewacji.
5. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż 6 m;
- 2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;
- 3) minimalna powierzchnia działki - 250 m².

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu III nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych, dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę sieci rozdzielczych, dystrybucyjnych i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się remonty istniejących sieci (rozdzielczych, dystrybucyjnych) infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, określa się zasady:

- 1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej – odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, określa się zasady: odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, systemem sieci i urządzeń do odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, określa się zasady:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych systemem sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

5. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w gaz, określa się zasady:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz.

6. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określa się zasady:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energii wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w energię ciepłą, ustala się:

- 1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 2) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską transmisją substancji szkodliwych do powietrza;
- 3) wykonanie odwiertów głębinowych do pomp ciepłych wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnianie przepisów antysmogowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zawartych w uchwale Nr XLI/1407/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 5155).

8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - telekomunikacji, określa się zasady:

- 1) dopuszcza się budowę systemu telekomunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji

§ 16. 1. Główny układ dróg publicznych, obsługujących obszar planu, tworzy droga główna (droga wojewódzka nr 374), położona poza obszarem planu.

2. Obsługa komunikacyjna terenu MW-U odbywać się będzie istniejącym zjazdem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego, służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 17. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 2, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

| tabela nr 2 | | |
|--------------------|------------------------------|---|
| Lp. | kategoria obiektu | ilość miejsc parkingowych |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | mieszkalny wielorodzinny | 1,5 mp/ 1 mieszkanie |
| 2. | biura i administracja | 1mp/50m ² pow. użytkowej |
| 3. | hotele | 1mp/2-4 miejsc noclegowych |
| 4. | restauracje, kawiarnie, bary | 1mp/30m ² pow. użytkowej lub 1 mp/4miejsca konsumenckie |
| 5. | handel | 1mp/30m ² pow. użytkowej powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 mp |
| 6. | pozostałe usługi | 1 mp/50 m ² pow. użytkowej obiektów usługowych, nie mniej niż 1 mp |

2) bilansowanie miejsc parkingowych ustala się, jako wyznaczenie lub realizację nowych miejsc parkingowych w granicach terenów MW-U, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w ramach ilości miejsc parkingowych, wyliczonych zgodnie z tab. nr 2 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- a) 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 1 do 20,
- b) 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
- c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;

- 4) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów i garaży;
- 6) dopuszcza się realizację podziemnych garaży i parkingów.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w obszarze planu

Rozdział 9.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 18. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenu o symbolu MW-U:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla funkcji MW: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji MW: 0,13.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji MW: 1,2.
4. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla funkcji U: 0,4.
5. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji U: 0,13.
6. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji U: 0,8.
7. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla funkcji MW-U, realizowanej łącznie: 0,4.
8. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji MW-U: 0,13.
9. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji MW-U: 1,2.
10. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
11. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla funkcji MW: 14 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla funkcji U: 12 m;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy dla funkcji MW-U, realizowanej łącznie: 14 m;
 - 4) geometria dachu: płaski, dwuspadowy;
 - 5) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: od 40 do 45°;
 - 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m;
 - 7) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian budynków istniejących lub granic przyległych nieruchomości;
 - 8) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4;
 - 9) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7.
12. Teren znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 13:
 - 1) obszaru historycznego układu urbanistycznego zabudowy poza średniowiecznymi murami miejskimi;
 - 2) obszaru obserwacji archeologicznej i historycznej przedmieść miasta Świebodzice.
13. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia.....2023 r.

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

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach **nie wystąpią** nowe zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach, stwierdza się, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i w okresie 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu zmiany planu, nie zgłoszono żadnych uwag do projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 2023 r.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Miejska w Świebodzicach w dniu 6 czerwca 2022 r. podjęła uchwałę Nr LX/343/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Wałbrzyskiej i otoczeniu Pałacu Seidlów w Świebodzicach, został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie występują w obszarze planu;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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, w tym zakaz zabudowy, ponieważ takie zagadnienie nie ma zastosowania w niniejszej uchwale;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ponieważ takie zagadnienie nie ma zastosowania w niniejszej uchwale;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ takie zagadnienie nie ma zastosowania w niniejszej uchwale.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy, tj.: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

2. Ustalenia zawarte w planie nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice, przyjętego uchwałą nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 grudnia 2017 r.

3. Przedmiotowy plan kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem zapisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

1) w ustaleniach ogólnych i szczegółowych zawarto zapisy dotyczące ładunku przestrzennego, walorów architektonicznych, parametrów i wskaźników zabudowy, zasad kształtowania zabudowy (kolorystykę elewacji, geometrię dachu, pokrycie dachu, gabaryty, zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy i tworzyw sztucznych typu „siding”). Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) w ustaleniach ogólnych zawarto wymagania ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i gospodarki odpadami;

3) w ustaleniach ogólnych i szczegółowych zawarto ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zostały spełnione między innymi poprzez ustalenie:

a) przeznaczenia terenu,

b) wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu,

c) gabarytów zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy,

d) zasad kształtowania, kolorystyki elewacji i dachów;

4) w ustaleniach Rozdziału 5 zawarto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W ustaleniach planu ustala się zasady ochrony dla:

a) obszaru historycznego układu urbanistycznego zabudowy poza średniowiecznymi murami miejskimi;

b) obszaru obserwacji archeologicznej i historycznej przedmieść miasta Świebodzice;

c) obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są zabezpieczone w ustaleniach planu poprzez zapis, że standardy ochrony środowiska muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych, a ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich. Realizacja obiektów usługowych wymaga zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w oparciu o przepisy odrębne. Plan ustala minimalne ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały zapewnione przez ustalenie funkcji terenu i odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej i dróg;

7) prawo własności zostało spełnione poprzez zachowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności, uwzględnienie zamierzeń osób będących właścicielami terenu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, są zapewnione poprzez pozytywne uzgodnienie projektu planu z organem wojskowym, strażą graniczną i ABW;

9) potrzeby interesu publicznego są zapewnione poprzez dopuszczenie w planie zabudowy infrastruktury technicznej, budowę dróg dojazdowych, a także umożliwienie realizacji komunikacji pieszo - rowerowej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych są określone w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) w procedurze planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Mieszkańcy zostali zawiadomieni o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, jak i o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyłożenie planu nastąpiło w terminie od 23 stycznia 2023 r. do 14 lutego 2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta, jak również na stronie internetowej urzędu. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne są dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostały spełnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wodociągowej, zawartych w Rozdziale 7. Obszar planu jest zwodociągowany i skanalizowany.

4. Ustalenia planu uwzględniają zapisy zawarte w art. 1 ust. 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – teren planu jest zlokalizowany wzdłuż istniejącej drogi wojewódzkiej nr 374);

2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenu położonego w centrum miasta, w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego, ścieżek rowerowych. Ustalenia planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych dla użytkowników danych terenów, w tym także dla nowo powstającej zabudowy;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, kierując się jednocześnie dostępnością i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

5. Plan miejscowy nie wymagał zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, ponieważ takie grunty nie występują w obszarze planu.

6. Zmiana planu nie będzie mieć wpływu na finanse publiczne gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. Projekt uzyskał wymagane pozytywne opinie i uzgodnienia.

Mając na względzie powyższe, w pełni zasadne jest uchwalenie przedmiotowego planu.