UCHWAŁA NR XXV/201/2026
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Generała Władysława Andersa i ul. Generała Józefa Hallera w Świebodzicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XI/101/2025 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 17 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Generała Władysława Andersa i ul. Generała Józefa Hallera 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 grudnia 2017 r. oraz po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Generała Władysława Andersa i ul. Generała Józefa Hallera 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 - 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 nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

11) sposobu usytuowania obiektów budowalnych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachu.

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

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) **agresywnej kolorystyce** - należy przez to rozumieć kolorystykę intensywną, jaskrawą, ostrą, kontrastową; dopuszcza się zastosowanie na części elewacji kolorystyki agresywnej związanej z logo firmy, jak również dopuszcza się wyróżnienie detalu architektonicznego i części wejściowej budynków;

2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;

3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której definicja jest zawarta w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **dominancie budowlanej** - należy przez to rozumieć element architektoniczny budynku lub budowlę architektoniczną, stanowiącą formalnie najwyższy akcent kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej terenu;

5) **elementach dysharmonijnych z otoczeniem** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie wprowadzające w otoczeniu dysonans, nieład, konflikt, takie jak np.: wprowadzenie obiektów o agresywnej kolorystyce elewacji, masztów telefonii komórkowej, napowietrznych linii elektroenergetycznych;

6) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną wzdłuż drogi w ciągu ul. Mieszka I, ul. Generała Stanisława Maczka lub ul. Generała Józefa Hallera;

7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć, linie zabudowy, których nie można przekroczyć podstawową bryłą budynków; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na

odległość maksymalnie 1,5 m części budynku takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);

9) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);

10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu;

11) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, określane indywidualnie dla każdego terenu;

12) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:

a) urządzenia budowlane,

b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

c) parkingi, budynki gospodarcze,

d) zieleń,

e) zadaszenia, tarasy,

f) zadaszone śmietniki, boksy na pojemniki i kontenery do gromadzenia odpadów komunalnych,

g) stacje ładowania pojazdów elektrycznych,

h) 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;

13) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

14) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;

15) **usługach drobnych** - należy przez to rozumieć usługi typu: zakład szewski, krawiecki, fotograficzny, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu agd, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.

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

1) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, sieci i budowli wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: zadaszeń, budowli terenowych, służących działalności z zakresu: wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, ciepłownictwa, z wykluczeniem gospodarowania odpadami (nie dotyczy selektywnego zbierania odpadów komunalnych);

2) **usługi** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, 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 (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo oraz kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczeń, poczta, centrum konferencyjne, itp.),

b) handlu detalicznego do wielkości 200 m^2 powierzchni sprzedaży,

c) gastronomii,

d) usług drobnych,

e) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,

f) projektowania i innych form pracy twórczej,

g) nauki i edukacji,

h) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna).

DZIAŁ II.
Ustalenia dla całego obszaru planu
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Obszar objęty planem wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, dla którego określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów 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.	**1U**	teren zabudowy usługowej	1) teren parkingu (KOP) 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 3) teren zieleni urządzonej (ZP) 4) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC)

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, że ukształtowania wymagają:

1) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych;

2) układy przestrzenne zabudowy w zespołach usługowych.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od strony przyległych dróg, zwymiarowane na rysunku 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, okładziny metalowe i szkło;

2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

3) zakaz stosowania na elewacjach budynków rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp.;

4) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

5) zakazuje się stosowania pokryć dachowych i elementów elewacyjnych z blach trapezowych i falistych;

6) zakaz budowy obiektów kontenerowych.

4. Dla pozyskania energii odnawialnej z instalacji wykorzystujących energię słoneczną dopuszcza się wyłącznie urządzenia fotowoltaiczne lokalizowane na dachach budynków, z zastrzeżeniem, że:

1) należy stosować rozwiązania przyjazne środowisku;

2) należy stosować panele fotowoltaiczne z powłoką antyrefleksyjną.

5. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziałach: 4 i 9 niniejszej uchwały.

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

1) na terenie zabudowy usługowej kształtować:

a) w formie układów pasmowych, usytuowanych na obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi),

b) 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.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Dla terenu **1U** położonego w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i 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 1U, gdzie będą realizowane budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 10. 1. Dla terenu **1U** położonego w obszarze planu ustala się nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

2. Ustala się ochronę zieleni istniejącej o walorach kompozycyjnych, to jest zieleni stanowiącej charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takie jak: pojedyncze drzewa, aleje, szpalery, zieleńce, założenia zieleni.

3. Dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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:

1) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i dachów;

2) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem.

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

§ 13. 1. W obszarze planu nie występują obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków.

2. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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 m^2.

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 wodociągowych 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, bytowych, przemysłowych systemem sieci i urządzeń kanalizacyjnych 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, biomasy i biogazu.

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

1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;

2) stosowanie odzysku ciepła, proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską transmisją substancji szkodliwych do powietrza;

3) wykonanie odwiertów głębinowych do pomp cieplnych 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 obsługujących obszar planu tworzą istniejące drogi zlokalizowane poza obszarem planu:

1) lokalna, w ciągu ul. Mieszka I;

2) dojazdowe w ciągu ul. Generała Józefa Hallera i ul. Generała Stanisława Maczka.

2. Obsługa komunikacyjna terenu **1U** odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi zjazdami.

§ 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
2.	biura i administracja	1mp/50m^2 pow. użytkowej
3.	restauracje, kawiarnie, bary	1mp/30m^2 pow. użytkowej lub 1 mp/4 miejsca konsumenckie
4.	handlowa	1mp/40m^2 pow. sprzedaży
5.	pozostała usługowa	1mp/50 m^2 pow. użytkowej obiektów usługowych

2) bilansowanie miejsc parkingowych ustala się jako wyznaczenie lub realizację nowych miejsc parkingowych w granicach terenu **1U,** 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;

4) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów;

5) dopuszcza się realizację podziemnych parkingów.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w obszarze planu
Rozdział 9.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1U:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,3;

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,6;

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy dla terenu o symbolu **1U**:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

2) dopuszczalna wysokość dominanty budowlanej [m]: 12;

3) geometria dachu: dach płaski;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 40 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L, U i T;

5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

3. Dla terenu **1U** wyznacza się pas zieleni izolacyjnej szerokości 8 m, z nasadzeniem zieleni do wysokości 6 m, wyłączony spod zabudowy kubaturowej, wyznaczony na rysunku planu.

4. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zdzisław Pantal

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XXV/201/2026

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 26 sierpnia 2026 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 dla terenu położonego pomiędzy ul. Generała Władysława Andersa i ul. Generała Józefa Hallera w Świebodzicach nie **wystąpią** zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do Uchwały nr XXV/201/2026
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 26 sierpnia 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do Uchwały nr XXV/201/2026

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Miejska w Świebodzicach w dniu 17 lutego 2025 r. podjęła uchwałę Nr XI/101/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Generała Władysława Andersa i ul. Generała Józefa Hallera w Świebodzicach.

W związku z przyjęciem uwag, które zostały złożone w trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych, obszar planu został pomniejszony o teren działek nr 475/70, 475/77, 292/8 i część działek drogowych nr 475/68 i 296/5. Dla ww. działek pozostają ustalenia obowiązującego mpzp w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach (uchwała Rady Miejskiej w Świebodzicach Nr LVII/302/2010 z dnia 13 stycznia 2010 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 47 z dnia 15 marca 2010 r. poz. 700).

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Generała Władysława Andersa i ul. Generała Józefa Hallera 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 zagadnienie nie ma zastosowania w niniejszej uchwale;

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 zagadnienia nie mają 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. Przechodzący przez obszar planu gazociąg gsD300 jest gazociągiem o ciśnieniu mniejszym niż 0,4 mPa i nie wymaga wyznaczenia strefy kontrolowanej;

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

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 miejscowy kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem przepisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu z zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.):

1) w ustaleniach ogólnych i szczegółowych zawarto zapisy dotyczące ładu przestrzennego, walorów architektonicznych, parametrów i wskaźników zabudowy, zasad kształtowania zabudowy (dach plaski, gabaryty, zakaz stosowania na elewacjach budynków rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych w formie obrazów, plakatów, tęczy, itp). 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 wprowadzeniem zakazu lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

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) dopuszczenia wyłącznie dachów płaskich;

4) w ustaleniach Rozdziału 5 zawarto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu nie występują obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnością są zabezpieczone w ustaleniach planu poprzez zapis, że standardy ochrony środowiska muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych oraz że realizacja obiektów usługowych wymaga zabezpieczenia potrzeb osób z niepełnosprawnością zgodnie z uniwersalnym projektowaniem. Plan miejscowy 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 dofinasowania 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 miejscowym zabudowy infrastruktury technicznej, dopuszczenia lokalizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych, wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych, 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 poprzedzającej uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem mpzp, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Mieszkańcy zostali zawiadomieni o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, jak i o prowadzonych konsultacjach społecznych (sposobach, miejscach i terminach), zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 19 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świebodzicach. Projekt planu miejscowego był udostępniony na stronie internetowej urzędu jak i stronie BIP. Miejsce konsultacji było przystosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami. Do konsultowanego projektu planu w wyznaczonym terminie zostały złożone uwagi tej samej treści przez 16 interesariuszy (15 pism). Jedna uwaga o podobnej treści wpłynęła po terminie. Raport z przeprowadzonych konsultacji został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Świebodzicach;

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 były dokumentowane, z uwzględnieniem sposobów i terminów wynikających z przepisów prawa, były zamieszczane w BIP, na stronie internetowej UM, w prasie lokalnej i na tablicach ogłoszeń;

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 przepisy zawarte w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.):

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – teren planu jest zlokalizowany wzdłuż istniejących ulic w obszarze zurbanizowanym;

2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenu położonego w części zurbanizowanej miasta (Osiedla Piastowskiego), 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 nowo powstającej zabudowy;

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

5. Sporządzenie planu jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świebodzice w latach 2017 - 2024, przyjętej uchwałą Nr VIII/64/2024 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 30 września 2024 r.

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

7. Zmiana planu może mieć korzystny wpływ na finanse publiczne gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wzrost podatków od nieruchomości).

8. Projekt uzyskał wymagane opinie i pozytywne uzgodnienia.

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