

**UCHWAŁA NR XLI/317/2026
RADY GMINY ŚWIDNICA**

z dnia 18 sierpnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi
Komorów, gmina Świdnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą nr LXXX/779/2023 z dnia 29 czerwca 2023r. i nr LXXXIV/822/2023 z dnia 21 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, zatwierdzonego uchwałą nr LXXX/790/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust.1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1A, 1B – stanowiące integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekcć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku lub wiaty, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 51% jej powierzchni;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 6) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego, obejmujące działalności gospodarcze z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) 1MNW, 2MNW, 3MNW:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi towarzyszące,
 - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - teren zieleni urządzonej,
 - wody powierzchniowe śródlądowe.

2) 1KD-D i 2KD-D:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;
- c) przeznaczenie uzupełniające – teren parkingu.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących: parkingów, garaży, budynków gospodarczych i wiat, obiektów małej architektury, dojeżdż, dojazdów do działek budowlanych.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem obszaru planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 3) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 4) nakaz stosowania elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające materiałów: klinkier, drewno, szkło, kamień naturalny, okładziny ceramiczne lub kompozytowe stanowiące wierną kopię elementów drewnianych;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów innych niż drewnopodobne;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz budowy napowietrznych linii infrastruktury technicznej, przy czym zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej do celów budowy.

Rozdział 5.

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

§ 6. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Ustala się tereny oznaczone symbolem 1KD-D i 2KD-D jako przestrzeń publiczną w granicach której:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 2) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne dróg oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW ustala się:

- 1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i innych budowli nie więcej niż 5,0 m;
- 5) dachy:
 - a) geometria:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych, garaży i wiat tolerancji do 15°,
 - kąt nachylenia połaci dachowych, ustalony w tiret drugie, nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów;
 - b) pokrycie:
 - dachówka,
 - łupek naturalny lub syntetyczny,
 - blacha płaska,
 - dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej wyżej wymienione pokrycia dachowe;

6) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

- a) od 6,0 m do 12,8 m od linii rozgraniczającej teren 1MNW
- b) od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczającej teren 2MNW i 3MNW;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m².

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D** ustala się szerokość 2,0m – jako teren stanowiący poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD-D** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 7,0 m do 9,0 m.

Rozdział 8.

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

oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 20m;
- 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m²;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 60° - 110°;
- 5) ustalenia §11 ust. 2 nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 10.

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

§ 12. W granicach terenu 2MNW i w sąsiedztwie terenu 1MNW przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV, dla której ustala się:

- 1) pas technologiczny o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi w obu kierunkach);
- 2) ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w ww. pasie technologicznym:
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z uwzględnieniem odstępstw od tej zasady regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 14 m od osi linii w obu kierunkach,
 - c) warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg położonych poza obszarem planu, drogami dojazdowymi i terenami komunikacji drogowej wewnętrznej ustalonymi w planie oraz terenami komunikacji drogowej wewnętrznej nie wyznaczonymi na rysunku planu, a dopuszczonymi ustaleniami planu, dla których ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego.

2. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania na działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług towarzyszących – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług powinna być zgodna z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania wymienione w pkt. 1 mogą być realizowane w formie:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) parkingów, w tym zadaszonych,
 - c) garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynek funkcji podstawowej.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych potoków i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych w ramach zaopatrzenia jednostki osadniczej zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie nn z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań proekologicznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną** ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
- 11) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem:
- 1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica

Beata Szyszka

Załącznik nr 1A do uchwały nr XLV/317/2026
Rady Gminy Świdnica z dnia 18 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI KOMORÓW, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000

0m 10m 25m 50m

Układ współrzędnych: EPSG:2176
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



1MNW

LEGENDA:

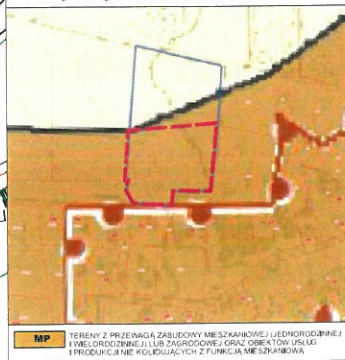
Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSÓBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- 6m - oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
- przebieg fragmentu linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV wraz z pasem technologicznym

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Świdnica
zatwierdzone uchwałą nr LXXX/790/2023
Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r.



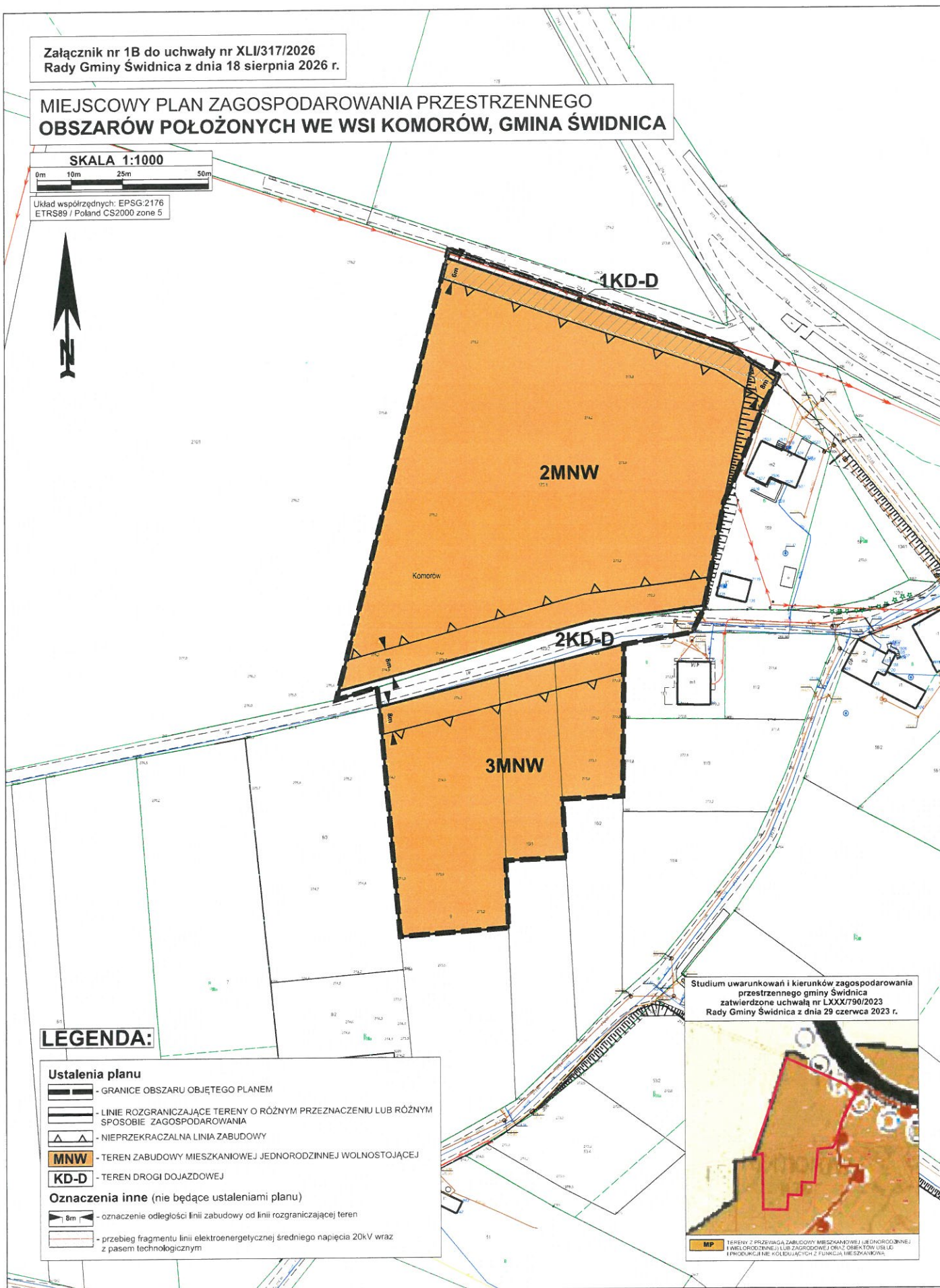
Załącznik nr 1B do uchwały nr XLI/317/2026
Rady Gminy Świdnica z dnia 18 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI KOMORÓW, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000

0m 10m 25m 50m

Układ współrzędnych: EPSG:2176
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



LEGENDA:

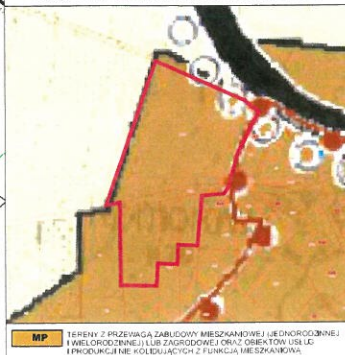
Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KD-D - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- 8m - oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
- przebieg fragmentu linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV wraz z pasem technologicznym

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Świdnica
zatwierdzone uchwałą nr LXXX/790/2023
Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica

W toku procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica, w ustawowych terminach wyznaczonych na składanie uwag (zarówno w toku pierwszego, jak i ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu) wpłynęły uwagi mieszkańców dotyczące wyłącznie wyłączonego z niniejszej uchwały terenu oznaczonego symbolem 4MNW.

Do projektu planu w części obejmującej w pełni zatwierdzone niniejszą uchwałą tereny 1MNW, 2MNW i 3MNW oraz powiązane z nimi układy komunikacyjne nie wniesiono żadnych uwag.

Z uwagi na fakt, iż wniesione w toku procedury uwagi dotyczyły wyłącznie obszaru dawnego załącznika nr 1C (teren 4MNW), który został wyłączony do odrębnego, dalszego procedowania planistycznego, a Organ Wykonawczy dokonał ich formalnego rozpatrzenia, Rada Gminy Świdnica na dzień podjęcia niniejszej uchwały nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag merytorycznych dla obszaru objętego załącznikami graficznymi nr 1A i 1B.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/317/2026

Rady Gminy Świdnica

z dnia 18 sierpnia 2026 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/317/2026

Rady Gminy Świdnica

z dnia 18 sierpnia 2026 r.

Zalacznik5.gml

UZASADNIENIE

do uchwały nr *XLII/317/2026*

Rady Gminy Świdnica

z dnia *18 sierpnia 2026 r.*

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica

Przedmiotowy miejscowy plan sporządzony został na podstawie uchwał nr LXXX/779/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r. i uchwały nr LXXXIV/822/2023 z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica.

Plan stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica, zatwierdzonego uchwałą nr LXI/519/2014 Rady Gminy Świdnica z dnia 27 sierpnia 2014 r, zgodnie z którym omawiane obszary przeznaczone są pod tereny rolnicze i teren dróg publicznych klasy lokalnej.

Opracowanie planu ma na celu ustalenie na przedmiotowych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świdnica, zatwierdzonej uchwałą nr XXIV/141/2016 z dnia 29 grudnia 2016r. i stanowi obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w tym minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla dopuszczonych planem usług towarzyszących. Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu. Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr LXXX/790/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r., nie naruszając jego ustaleń. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica wykazała, że obszar planu położony jest w obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem MP – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) lub zagrodowej oraz obiektów usługowych, produkcyjnych.

Obszar planu obejmuje grunty klasy RIIIa, RIIIb, RIVa. Grunty klas IV nie podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82). Natomiast dla gruntów klasy III Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał decyzję znak DNI.tr.602.378.2026 z dnia 21 maja 2026 r., wyrażając zgodę na zmianę przeznaczenia 1,4499 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Do dokumentacji formalno - prawnej planu została dołączona prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica.

Wykonana w prognozie finansowej analiza, wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej

wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 15 listopada 2024 r., wpłynął wniosek mieszkańców działek sąsiadujących z terenem 4MNW (w granicach działki nr 46), którzy wyrazili swój sprzeciw wobec projektowanej zmiany przeznaczenia terenów rolnych na zabudowę mieszkaniową z uwagi na zmianę charakteru i wyjątkowość miejsca w pobliżu wiatraka.

Stosownie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu do publicznego wglądu trwało od 1 grudnia 2025 r. do 22 grudnia 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projektach planów rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 grudnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Świdnicy - sala narad I piętro, o godz. 14:15. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 stycznia 2026 r.

W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęło łącznie 8 pism z uwagami od 10 mieszkańców, które dotyczyły wyłącznie terenu 4MNW (działka nr 46) i w większości opierały się na tożsamym wzorze protestu. Uwagi te dotyczyły żądania utrzymania rolniczego charakteru terenu, drastycznego obniżenia parametrów zabudowy, wprowadzenia zakazu usług, a także ochrony stromej skarpy oraz osi widokowej na sąsiedni zabytkowy młyn. W wyniku pozytywnego rozpatrzenia części uwag na terenie 4MNW obniżono maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 8,0 m, zmniejszono maksymalny udział powierzchni zabudowy do 25% i zwiększono powierzchnię biologicznie czynną do 45%. Pozostałe postulaty mieszkańców – w tym całkowity zakaz zabudowy oraz drastyczne zmniejszenie powierzchni zabudowy – zostały odrzucone.

Wprowadzone zmiany skutkowały koniecznością ponownienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie dotyczyło wyłącznie zmian wprowadzonych w projekcie dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW. O fakcie tym poinformowano opinię publiczną 2 lipca 2026 r.

Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu trwało od 9 lipca 2026 r. do 23 lipca 2026 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się 10 lipca 2026 r. o godz. 14:15 w sali narad na I piętrze siedziby Urzędu Gminy w Świdnicy. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 7 sierpnia 2026 r.

W ustawowym terminie do projektu wpłynęło pięć uwag. Z uwagi na dużą liczbę oraz specyfikę wniesionych uwag dotyczących wyłącznie terenu oznaczonego symbolem 4MNW (dawny Załącznik nr 1C), Organ Wykonawczy podjął decyzję o podziale procedury planistycznej na części. Mając na celu ochronę interesu publicznego i nieblokowanie procesu inwestycyjnego na obszarach niespornych, niniejszą uchwałą zatwierdza się plan w części obejmującej w pełni przygotowane i uzgodnione tereny ujęte na załącznikach nr 1A i 1B.

W stosunku do wyłączonego z niniejszej uchwały terenu 4MNW (obejmującego m.in. działkę nr 46), ze względu na wagę postulatów mieszkańców dotyczących ochrony panoramy dawnego wiatraka, zaistniała konieczność ponownego zweryfikowania założeń projektowych. Korekta ustaleń planu dla tego obszaru skutkować będzie koniecznością ponownego przeprowadzenia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej, w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dalsze czynności dla terenu 4MNW będą kontynuowane w ramach odrębnego toku formalnego jako odrębna część planu.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 ze zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenia przedmiotowego planu.