

Uchwała nrXVII/96/07.....

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia30 sierpnia 2007.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy produkcyjno-usługowej położonego przy ulicy Strzegomskiej-Przemysłowej w Świebodzicach.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/343/05 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 14 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwałą nr LII/389/06 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 24 lutego 2006 roku w sprawie zmiany uchwały nr XLIV/343/05 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 14 lipca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodziце uchwała się, co następuje:

§ 1.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy produkcyjno - usługowej położonego przy ulicy Strzegomskiej – Przemysłowej w Świebodzicach.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:2 000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2.1 W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące projektowanego przeznaczenia terenów, w tym również istniejące przeznaczenie w przypadku gdy ustalenia planu nie wprowadzają zmiany. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1 P/U | – Zabudowa produkcyjno – usługowa. |
| 2 KS (P/U)₁ | – Rezerwa terenu dla kierunkowego przebiegu autostrady A-8/S8. Na terenie tym mogą być wznoszone tymczasowe obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi. Ich usunięcie w wypadku budowy drogi następuje na koszt właściciela, bez odszkodowania. |
| 3 P/U | – Zabudowa produkcyjno – usługowa. |
| 4 ZP | – Zieleni urządzona. |

- 5 KS(P/U)₂** – Rezerwa terenu szer. 30 m dla nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 374 o nieustalonym terminie realizacji. Na terenie tym mogą być wznoszone tymczasowe obiekty budowlane – ich usunięcie w przypadku budowy drogi następuje na koszt właściciela, bez odszkodowania. Teren nie pełni funkcji obsługi obszarów przyległych.
- 6 P/U** – Zabudowa produkcyjno – usługowa.
- 7 P/U** – Zabudowa produkcyjno – usługowa.
- 8 ZP** – Zieleń urządzona.
- 1 KD-Z 1/2** – Istniejący przebieg drogi powiatowej nr 2888 D. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 2 KD-Z 1/2** – Istniejący przebieg drogi wojewódzkiej nr 374. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Ustalenia dotyczące terenów projektowanej zabudowy produkcyjno - usługowej:
 - a) na terenach zabudowy produkcyjno - usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U) ustala się realizację obiektów: produkcyjnych, usługowych, magazynowych, składowych, administracyjno - socjalnych oraz budynków pomocniczych, a także obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń. Obowiązuje zakaz gromadzenia i utylizacji odpadów,
 - b) od strony ciągów komunikacyjnych, pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obowiązuje wykonanie pasów zieleni wysokiej w formie zwartej, z nasadzeniami drzew i krzewów. Zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru. W strefie zieleni możliwa jest lokalizacja ogólnodostępnych miejsc postojowych.
- 2) Ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego związanego z realizacją układu komunikacyjnego:
 - a) przy trasowaniu i realizacji przebiegu ulic zakres niezbędnych prac ziemnych ograniczyć do minimum, wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu,
 - b) wymagane jest wykonanie pasów zieleni towarzyszącej komunikacji drogowej,
- 3) Na terenach oznaczonych symbolem ZP ustala się realizację zieleni urządzonej. Możliwa jest lokalizacja rowów odwadniających, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz częściowo uzbrojenia podziemnego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń.
- 2) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 3) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
- 4) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

- 5) Nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe, właściwego burmistrza (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Przestrzeń publiczną związaną z komunikacją należy wyposażać w obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz zieleń towarzyszącą. Niedopuszczalne jest sytuowanie w przestrzeni publicznej ulic i terenów zielonych takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
- 2) Wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy produkcyjno – usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

Lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona szczegółowym opracowaniem gwarantującym spójność przestrzenno – wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U** obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
 - b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać czterech kondygnacji lub 20,0 m. Dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów wyższych, mających charakter dominant urbanistyczno – architektonicznych, ich szczegółowa lokalizacja winna być poprzedzona studium krajobrazowym,
 - c) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę produkcyjno – usługową minimum 10% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleni urządzonej, zadrzewienia),
 - d) w zagospodarowaniu działek należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu. Dla zabudowy produkcyjno – usługowej od 5 do 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej. Część miejsc postojowych należy zrealizować jako ogólnodostępne. Wprowadza się zakaz realizacji miejsc postojowych w ciągach ulicznych.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**, ustala się możliwość przeprowadzenia podziału wewnętrznego z przeznaczeniem na zagospodarowanie produkcyjno – usługowe oraz wewnętrzną obsługę komunikacyjną, w zależności od potrzeb potencjalnych inwestorów.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem: obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, elementów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji pieszej i rowerowej.
- 2) W obszarze objętym planem wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnego statków powietrznych muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
- 3) Na terenie objętym planem występują urządzenia melioracyjne. Ewentualne kolizje z potokiem Czarnucha i rowami melioracyjnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

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

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

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:
 - a) istniejącą ulicą klasy zbiorczej 1 KD-Z 1/2 (w ciągu drogi powiatowej nr 2888 D),
 - b) projektowanymi drogami wewnętrznymi (KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
 - c) ustala się możliwość realizacji komunikacji wewnętrznej (KDW), na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U, w zależności od potrzeb inwestora. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych 12,0 m w liniach rozgraniczających. Zasady ich lokalizacji przedstawiono na rysunku planu linią przerywaną,
 - d) ustala się kompleksowe projektowanie i realizację ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym,
 - e) w liniach rozgraniczających dróg: publicznej klasy zbiorczej (KD-Z) dopuszcza się realizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej,

- f) wyklucza się bezpośrednią obsługę terenów przyległych z drogi wojewódzkiej nr 374 (2 KD-Z 1/2) zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem.
- 2) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) ustala się zachowanie przebiegu istniejącej sieci gazowej wysokiego oraz podwyższonego średniego ciśnienia wraz ze strefą ochrony od gazociągu o szerokości 50,0 m, po 25,0 m z obu stron. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy; obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu; dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu; zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską; zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- b) ustala się zachowanie przebiegu wodociągu przesyłowego Ø 800.
- 3) Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej:
- a) ustala się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z istniejącą siecią miejską, w zakresie:
- elektroenergetyki,
 - gazownictwa,
 - wodociągów,
 - kanalizacji sanitarnej,
 - kanalizacji deszczowej,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do istniejącej oczyszczalni ścieków przy ulicy Strzegomskiej,
- c) ustala się odprowadzanie wód opadowych do istniejących rowów lub do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach ustalonych przez ich zarządców,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach bezpośrednio przyległych do linii rozgraniczającej dróg na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą dróg.
- 4) Urządzenia infrastruktury technicznej (przepompownia, oczyszczalnia wód opadowych, urządzenia elektroenergetyczne i gazowe) mogą być realizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**.

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

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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

RADCA PRAWNY
Jarosław Wasyliszyn
WI-346

PRZEWODNICZĄCA RADY
Jolanta Horodecka

Załącznik nr 2
do uchwały nr XVII/96/07
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 30 sierpnia 2007 r.

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

1. **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy produkcyjno – usługowej położonego przy ul. Strzegomskiej - Przemysłowej w Świebodzicach.**

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

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

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy produkcyjno - usługowej położonego przy ul. Strzegomskiej - Przemysłowej w Świebodzicach, zawierającą:

- analizę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- bilans terenu objętego planem,
- analizę rynku nieruchomości.

Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu, przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

Synteza wydatków i wpływów:

1. Zestawienie zbiorcze wydatków i efektów w układzie docelowym.

Nakłady i efekty określone zostały jako elementy docelowe to znaczy uwzględniają docelową realizację planu.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Flora
Elżbieta Horodecka

**Zestawienie zbiorcze nakładów i efektów dla wariantu I (wykup przez gminę gruntów całego obszaru)
i wariantu II (wykup gruntów wyłącznie pod realizację infrastruktury)**

Lp. 1	Opis nakładów i efektów 2	Wariant I		Wariant II	
		Wydatki 3	Wpływy 4	Wydatki 5	Wpływy 6
1.	Dokumentacja urbanistyczna wraz z wymaganymi materiałami planistycznymi	19.520		19.520	
2.	Podziały geodezyjne	20.000		20.000	
3.	Prawna regulacja własności:				
	3.1. Wykup gruntów całego obszaru	15.529.260			
	3.2. Wykup gruntów wyłącznie pod realizację infrastruktury			259.860	
4.	Realizacja infrastruktury technicznej	2.513.725		2.513.725	
5.	Dokumentacja techniczna, nadzory	240.197		240.197	
6.	Wpływy ze sprzedaży gruntów		24.905.000		
7.	Opłaty adiacenckie				6.226.250
8.	Jednorazowa opłata za wzrost wartości nieruchomości „renta planistyczna”, przy założeniu obrotu gruntem po uchwaleniu planu				851.531
Ogółem:		18.322.702	24.905.000	3.053.302	7.077.781
9.	Podatek od nieruchomości:				
	a) od gruntu		505.425		505.425
	b) od budynków		4.768.575		4.768.575
Razem poz 9:			5.274.000		5.274.000

Przedstawione zbiorcze zestawienie nakładów i efektów dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sporządzono w dwóch wariantach, w zależności od przyjętej przez gminę polityki zagospodarowania terenów. Wyliczone wartości nakładów i efektów określone zostały dla całkowitego wykorzystania terenów .

Wariant I po stronie nakładów zakłada wykup przez gminę gruntów całego obszaru objętego projektem planu oraz kompleksowe jego uzbrojenie, jako zadanie własne gminy. Natomiast po stronie efektów uwzględnia wpływy ze sprzedaży tych terenów pod zainwestowanie, jako grunty już uzbrojone. Realizacja docelowa ustaleń planu przy założeniach tego wariantu, przewiduje wydatki związane z transformacją obszaru dla nowej funkcji w wysokości 18.322.702 zł., natomiast dochody wynikające z gospodarki przestrzennej tymi terenami w wysokości 24.905.000 zł.

W wariantcie II założono wykup przez gminę gruntów wyłącznie pod realizację infrastruktury technicznej. Po stronie wydatków uwzględniono nakłady na pozyskanie (wykup) oraz przygotowanie tych terenów pod zainwestowanie poprzez ich uzbrojenie, w wysokości 3.053.302 zł. Po stronie efektów wpływy z udziału w kosztach uzbrojenia tych terenów w postaci opłat adiacenckich oraz jednorazowej opłaty „renty planistycznej”, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, prognozuje się w wysokości 7.077.781 zł.

W obu przedstawionych wariantach wpływy do budżetu gminy pokrywają wydatki związane z przygotowaniem terenów pod zainwestowanie, niezależnie od wpływów z podatków od nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Horodecka
Elżbieta Horodecka

Uzasadnienie
Do uchwały nr XLIV/96/07
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 30 sierpnia 2007

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
zabudowy produkcyjno – usługowej położonego przy
ul. Strzegomskiej - Przemysłowej w Świebodzicach.

Rada Miejska w Świebodzicach uchwałą nr XLIV/343/05 z dnia 14 lipca 2005 r. oraz uchwałą nr LII/289/06 z dnia 24 lutego 2006 r. zmieniającą uchwałę z dnia 14 lipca 2005 r. zobowiązała Burmistrza Miasta Świebodzice do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru produkcyjno – usługowego położonego przy ulicy Strzegomskiej w Świebodzicach.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice, zatwierdzonym uchwałą nr XV/269/99 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 30 września 1999 r., zmienionym uchwałą nr XLIII/338/05 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 czerwca 2005 r.

Był również wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 27 kwietnia do 18 maja 2007 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świebodzicach, ul. Rynek 1.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 18 maja 2007 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Burmistrza Miasta Świebodzice można było składać do dnia 1 czerwca 2007 r.

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Naczelnik Wydziału
Infrastruktury Technicznej

mgr inż. architekt
Iwona Dziedzic