

z dnia 16 lutego 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego teren Zimnego Dworu w Świebodzicach, obręb Pelcznica 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 20 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 XXXVIII/214/08 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego teren Zimnego Dworu w Świebodzicach, obręb Pelcznica 2.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000 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 przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 9MN**) i szeregowej (oznaczone na rysunku planu symbolami: **6MN, 7MN, 8MN**):

a) podstawowe przeznaczenie terenu – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego) oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN/U**):

a) podstawowe przeznaczenie terenu – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa,

b) usługi mogą być realizowane jako wbudowane lub wolnostojące na wydzielonej działce z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu.

- c) dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego) oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń komunikacji elektronicznej;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KP-J** - droga gospodarcza (transportu rolnego);
- 4) tereny dróg (oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**) –ulica klasy lokalnej (KD-L1/2) i ulice wewnętrzne (KDW).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadaszenia;
- 2) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 4) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenów;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

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

- 1) dla części obszaru objętego planem (teren po byłym Zimnym Folwarku) wprowadza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwymi służbami konserwatorskimi, co do konieczności prowadzenia prac archeologicznych i za pozwoleniem właściwych służb konserwatorskich;

- 2) w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych na pozostałym obszarze objętym planem. 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 Burmistrza Miasta Świebodzice (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 wyposażyć w obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz zieleni towarzyszącą, tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej w obiekty małej architektury, urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi. Niedopuszczalne jest sytuowanie w przestrzeni publicznej ulic i terenów zielonych takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;
- 2) lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona szczegółowym opracowaniem gwarantującym spójność przestrzenno – wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu;
- 3) na terenach zabudowy i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych, nie związanych z prowadzoną działalnością, zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej ustala się:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w przypadku braku ich oznaczenia na rysunku planu obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.;
- 2) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków;
- 4) wysokość budynku mierzona do gzymsu lub dolnej krawędzi dachu 3,20 m – 3,50 m;
- 5) wysokość budynku do górnej krawędzi dachu 8,0 m – 9,0 m;
- 6) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 - 0,5 m ponad poziom projektowanego terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;
- 7) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachowe; pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym; nachylenie połaci dachowych w granicach od 40° do 45°;
- 8) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę minimum 50% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleni przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze, itp.);

- 9) na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stale wliczając w to miejsca garażowe.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie - obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, należy przestrzegać zasad zagospodarowania i ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych określonych w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego nr 5 z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – na terenach projektowanej zabudowy ustala się zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty. Możliwa jest modyfikacja zasady podziału przy zachowaniu następujących kryteriów:

- 1) zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału nieruchomości:
 - a) wolnostojącej – nie mniej niż 800 m²,
 - b) szeregowej – nie mniej niż 400 m²,
- 3) szerokość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wolnostojącej – nie mniej niż 20,0 m,
 - b) szeregowej – nie mniej niż 9,0 m,
- 4) szerokość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – nie mniej niż 14,0 m,
- 5) możliwe jest łączenie dwóch sąsiednich działek.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:
 - a) istniejącą ulicą klasy lokalnej KD-L 1/2, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - b) projektowanymi ulicami wewnętrznymi (KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, przy rozbudowie sieci należy uwzględnić wymagania przeciwpożarowe, w okresie przejściowym dopuszcza się rozwiązania lokalne (studnie),

- b) odprowadzanie ścieków do systemu projektowanej kanalizacji miejskiej zakończonej oczyszczalnią ścieków za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów sanitarnych, zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych, w okresie przejściowym dopuszcza się rozwiązania lokalne (zbiorniki bezodpływowe),
- c) odprowadzanie wód opadowych do gruntu,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- e) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej lub indywidualnie.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania pozostałych terenów, o których mowa w § 2, pozostają one 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 daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/27/2011

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 16 lutego 2011 r.

Załącznik1.jpg

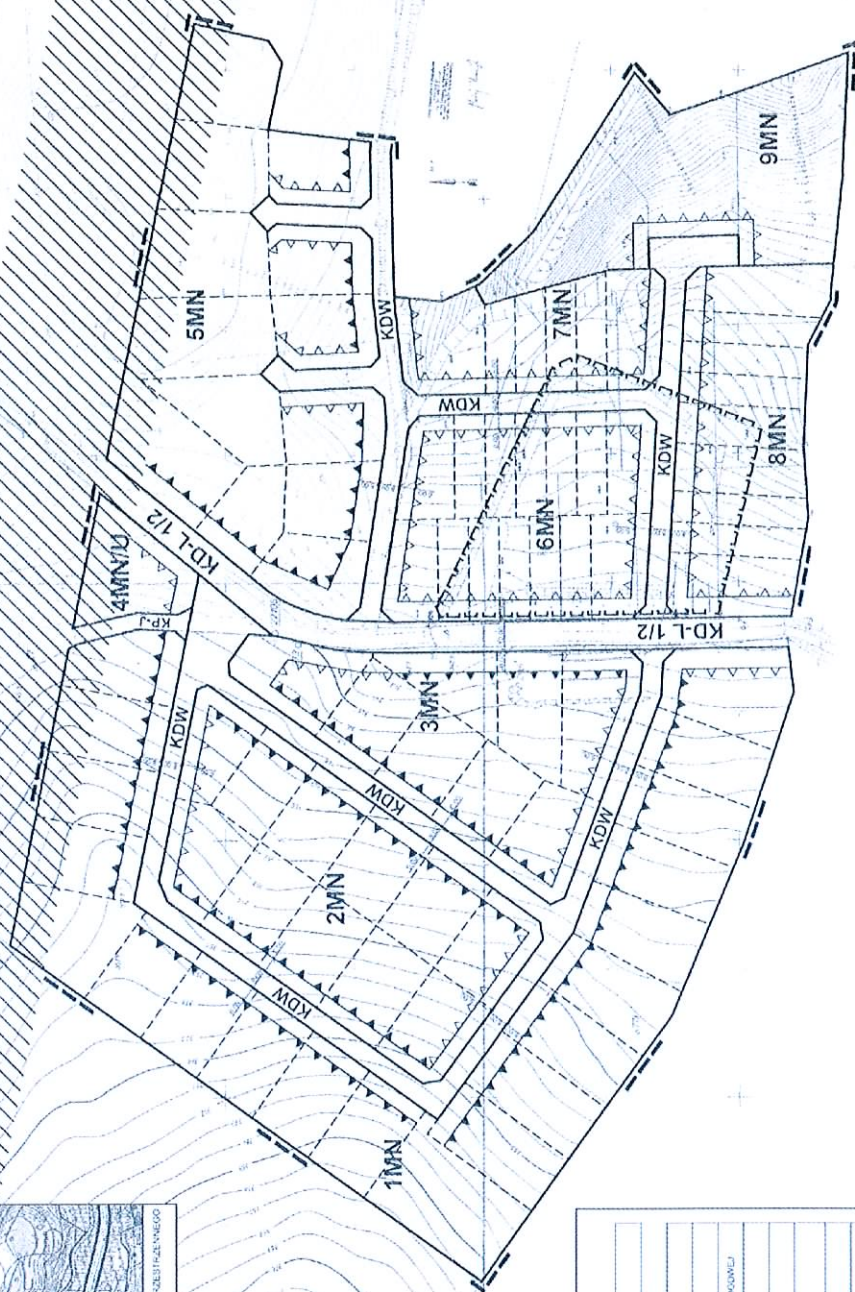
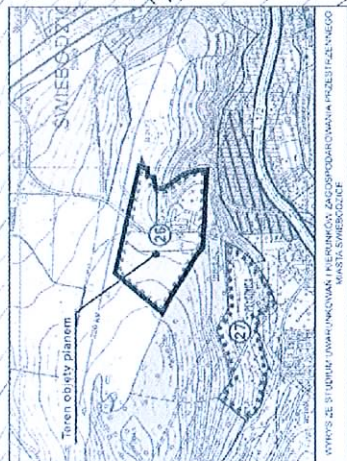
Zal. graf. teren Zimnego Dworu

PRZEWODNICZĄCA RADY
Elżbieta Horodecka
Elżbieta Horodecka

RADCA PRAWNY
Jarosław Wasyliszyn
Wsp. 245

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBEJMUJĄCEGO
TEREN ZIMNEGO DWORU W ŚWIEBODZICACH, OBRĘB PEŁCZNICA 2

100m



-----	GRANICA OGRANICZENIA PLANU
USTALENIA PLANU:	
MN	TERENY ZABUDOWY WIEJSKIMOWEJ, ZEPOLSKIMOWEJ
MNU	- TERENY ZABUDOWY MIEJSCOWOŚCI „JĘDRZANOWICE” I „LUBOMIŁOWEJ”
KP-U	- DRUGA KOMPARTYZACJA
KD	- TERENY DRÓG LUBOWEJ
KD-1	- DROGI LUBOWEJ
KD-2	- DROGI KOPCOWEJ
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
-----	- LINIE WZGLĘDOWYCH TERENÓW OGRANICZONY PRZELIKNIENIOWO
-----	- ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW WZGLĘDOWYCH
▲▲▲	- OGRANICZENIA WZGLĘDOWE
▲▲▲	- OGRANICZENIA WZGLĘDOWE
▲▲▲	- OGRANICZENIA WZGLĘDOWE
GRANICE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE:	
-----	- TERENY OGRANICZENIA WZGLĘDOWYCH OGRANICZENIA PRZELIKNIENIOWO
-----	- OZNACZENIA INNE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:
////	- LINIE TECHNOLOGICZNE (np. OGRANICZENIA WZGLĘDOWE)

PRZEWODNICZĄCA RADY
Elżbieta Horodecka

Załącznik nr 1 do uchwały nr VI/23/2014
Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 06. lutego 2014

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/27/2011
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 16 lutego 2011 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 obejmującego teren Zimnego Dworu w Świebodzicach, obręb Pelcznica 2.

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 planu miejscowego obszaru obejmującego teren Zimnego Dworu w Świebodzicach, obręb Pelcznica 2. Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów. Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych realizacji infrastruktury technicznej i transformacji terenu.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Elżbieta Horodecka

Uzasadnienie

Rada Miejska w Świebodzicach uchwałą nr XXXVIII/214/08 z dnia 27 listopada 2008 r. zobowiązała Burmistrza Miasta Świebodzice do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego teren Zimnego Dworu w Świebodzicach, obręb Pełcznica 2.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane w art. 17 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 54 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) i art. 17 pkt 6 lit. c i pkt 7 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), został przekazany Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Świdnicy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu zaopiniował i uzgodnił projekt planu bez uwag, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świdnicy nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od udostępnienia projektu planu. Zgodnie z art. 24 ust. 2 i art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uważa się za uzgodniony.

Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 2 i 3 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 i art. 17 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 24 września do 15 października 2010 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świebodzicach, Rynek 1.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 15 października 2010 r. Natomiast uwagi wnoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko kierowane do Burmistrza Miasta Świebodzice można było składać do dnia 29 października 2010 r.

Do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Projekt planu 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. oraz uchwałą nr XXXIII/181/08 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 27 sierpnia 2008 r.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Elżbieta Horodecka

RADCA PRAWNY
Jarosław Wasyliszyn
advokat