

**UCHWAŁA NR XXVII/151/2012
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

z dnia 22 sierpnia 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie
ul. ŚW. OJCA PIO w Świebodzicach, obręb Śródmieście 3**

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 LIII/292/09 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 3 listopada 2009 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 położonego w rejonie ul. ŚW. OJCA PIO w Świebodzicach, obręb Śródmieście 3.

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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**)

a) podstawowe przeznaczenie terenu – 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;

2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** – ulica wewnętrzna.

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. Nowa zabudowa winna nawiązywać do zabudowy historycznej, uwzględniając gabaryty, formę zewnętrzną, geometrię dachu oraz układ elewacji w powiązaniu z zabudową występującą w sąsiedztwie terenu objętego planem;

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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;
- 4) 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 - na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji dominant wysokościowych, w tym konstrukcji masztowych o znacznej wysokości, dominujących ponad istniejącą zabudowę, które widoczne są w panoramie miasta i negatywnie oddziałują na układ urbanistyczny miasta Świebodzice.

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 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 terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych, zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym.

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy. 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, połączenia dachowe, przypory, itp.;
- 2) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych 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 m - 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 (zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze, itp.);
- 9) na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie - w obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

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

Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wydzielając:

- 1) teren przeznaczony pod projektowaną zabudowę jednorodzinną, dla którego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²,
 - b) szerokość frontów działek przyległych do drogi wewnętrznej: od 8 m do 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 5%,
- 2) teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem KDW (droga wewnętrzna), na terenie tym nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości, gdyż wskazując na to stan faktyczny, jest to teren, na którym konfiguracja przestrzenna zapewnia zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem określonym w planie.

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 oddziaływującego 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 ulicą ŚW. OJCA PIO (KD) i projektowaną ulicą wewnętrzną (KDW);
- 2) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji ogólnospławnej na warunkach zarządcy sieci;

5) wody opadowe z dachu budynku oraz terenów utwardzonych na działce zagospodarować na terenie działki w sposób zabezpieczający przed spływaniem ich na działki sąsiednie. Wody opadowe z dogi wewnętrznej odprowadzać do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz z sieci przedsiębiorstw zarządzających mediami i na warunkach przez nich wydanych.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

dr Łukasz Kwadrans

Przewodniczący Rady Miejskiej

dr Łukasz Kwadrans

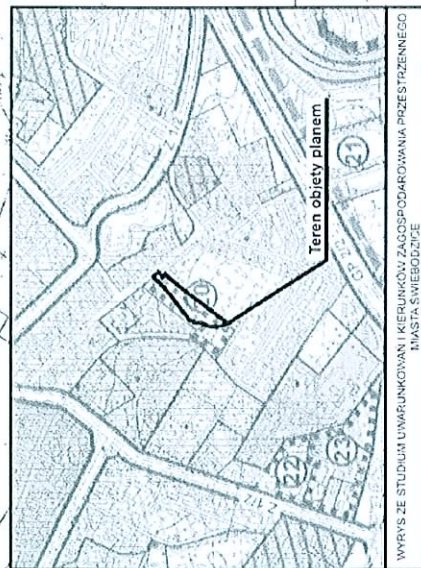
Paweł Polewski

RADCA PRAWNY

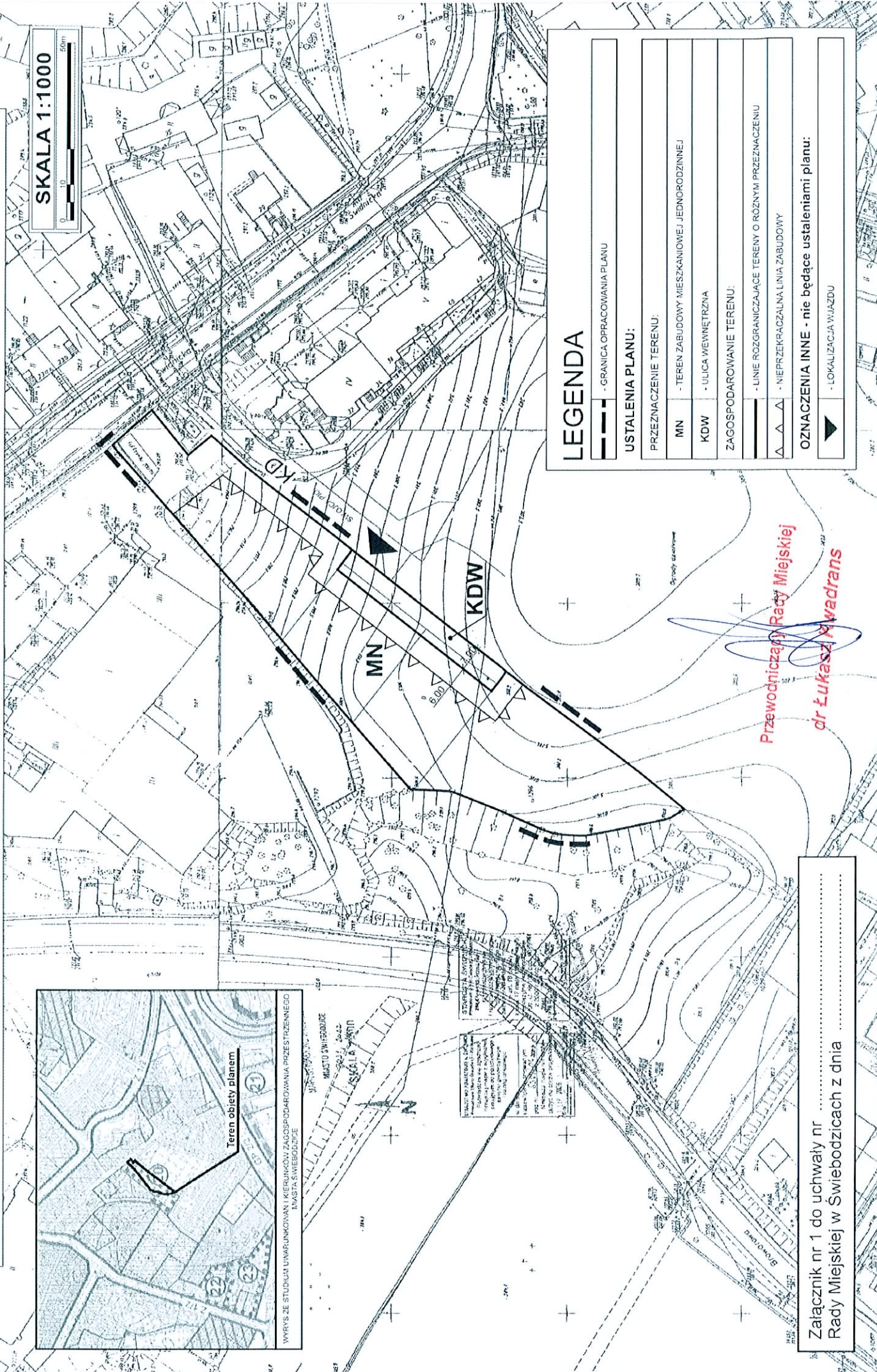
MIASTO ŚWIEBODZICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. ŚW. OJCA PIO W ŚWIEBODZICACH, OBRĘB ŚRÓDMIEŚCIE 3



SKALA 1:1000



LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU

USTALENIA PLANU:

PRZYZNACZENIE TERENU:

MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

KDW - ULICA WEWNĘTRZNA

ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INNE - nie będące ustaleniami planu:

- LOKALIZACJA WIAZDU

Załącznik nr 1 do uchwały nr
 Rady Miejskiej w Świebodziach z dnia

Przewodniczący Rady Miejskiej
 dr Łukasz Rywadowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/151/2012

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 22 sierpnia 2012 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 położonego w rejonie ul. ŚW. OJCA PIO w Świebodzicach, obręb Śródmieście 3.

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 położonego w rejonie ul. ŚW. OJCA PIO w Świebodzicach, obręb Śródmieście 3.

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

Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną oraz transformację terenu.

Przewodniczący

Rady Miejskiej

Przewodniczący Rady Miejskiej
dr Łukasz Kwadrans

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Św. Ojca Pio w Świebodzicach, obręb Śródmieście 3 .

Rada Miejska w Świebodzicach uchwałą nr LIII/292/09 z dnia 3 listopada 2009 r. roku zobowiązała Burmistrza Miasta Świebodzice do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy ul. Św. Ojca Pio w Świebodzicach, obręb Śródmieście 3.

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XII/61/2010 z dnia 21 czerwca 2011 r., a następnie przedłożony Wojewodzie Dolnośląskiemu zgodnie z art. 20. ust. 2. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w celu dokonania oceny jego zgodności z przepisami prawa (pismo z dnia 30 czerwca 2011 r.).

Plan ten został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 169 z dnia 12 sierpnia 2011 r. pozycja 2912.


W ramach czynności nadzorczych Wojewoda Dolnośląski stwierdził nieważność uchwały nr XII/61/2010 z dnia 21 czerwca 2011 r. w części dotyczącej:

1. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości stwierdzając, że kwestia ta winna być sformułowana w formie tekstowej a nie rysunkowej, jak to ustalono w planie,

2. wymogu zgłaszania i uzyskiwania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, wynikającego z warunków uzgodnienia planu stwierdzając, że sprawa ta jest uregulowana w przepisach szczególnych.

Stanowisko Wojewody podtrzymał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 14 lutego 2012 r.

W związku z powyższym uzgodniono z Urzędem Wojewódzkim, że należy dokonać zmian w projekcie uchwały oraz dokonać uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu oraz przedłożyć ponownie Radzie Gminy do uchwalenia.

Paweł Polewski

RADCA PRAWNY