

**UCHWAŁA NR XXV/139/2012  
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

**z dnia 20 czerwca 2012 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, obręb Pełcznica 1**

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, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LXV/344/2010 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 10 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, obręb Pełcznica 1, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice uchwalonego uchwałą nr XX/111/2012 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 16 lutego 2012 r., uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, obręb Pełcznica 1.

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;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów, ogólnych warunków zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nie mają zastosowania w niniejszej uchwale ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące:

- 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;

- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, ponieważ tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi stanowią jedną działkę geodezyjną;
- 5) 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 i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia literowe terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

3. Symbol literowy oznaczenia funkcji terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§ 4. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć zabudowaną lub niezabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i nie jest objęta w niniejszym planie zakazem zabudowy;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu bryły budynku, z wyjątkiem wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów lub stref wejściowych, których łączna długość wzdłuż linii zabudowy nie może przekroczyć 25% długości elewacji frontowej budynku;
- 4) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną budynku;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 6) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczoną w zewnętrznym obrysie murów każdej kondygnacji, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 8) **przeznaczeniu podstawowemu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję podstawową terenu realizowaną zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;

- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów, obiektów lub ich części, obejmujące:
- a) administrację, biura, kancelarie, obsługę działalności gospodarczej,
  - b) usługi informatyczne i łączności,
  - c) usługi projektowe,
  - d) handel,
  - e) gastronomię,
  - f) usługi ochrony zdrowia,
  - g) usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną,
  - h) drobną wytwórczość,
  - i) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi;
- 14) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz powierzchni zabudowanej budynkami stałymi i powierzchni odpowiadających im działek wyznaczonych w danym terenie

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia dla obszaru planu**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów, ustalenia ogólne kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. Teren oznaczony na załączniku graficznym nr 1 symbolem MN przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem następującego przeznaczenia uzupełniającego, obejmującego:

- 1) usługi,
- 2) garaż,
- 3) elementy małej architektury, w tym altany i wiaty,
- 4) obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) zieleń urządzoną,
- 6) drogi wewnętrzne i parkingi.

§ 6. Teren oznaczony na załączniku graficznym nr 1 symbolem EE przeznacza się pod tereny urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem innych sieci infrastruktury technicznej jako przeznaczenia uzupełniającego.

§ 7. Nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 9. 1. Na terenach wyznaczonych pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zlokalizować tereny zielone – biologicznie czynne, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w § 11 niniejszej uchwały.

2. W przypadku tworzenia nowych zespołów zieleni należy je gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

3. Standardy ochrony środowiska dla terenu oznaczonego symbolem MN muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

4. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami MN wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

5. Wyklucza się lokalizację usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko i kwalifikowanych do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

6. Dla parkingów ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

7. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się czasowe magazynowanie odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
- 4) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

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

## **Rozdział 4.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od linii rozgraniczających z ulicą KDW – 6 m
- od linii rozgraniczających teren z pozostałymi terenami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej – 0,4;

- 3) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 10m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 5) maksymalne gabaryty wyrażone szerokością elewacji frontowej - 15 m;
- 6) dach dwu lub wielospadowy.

§ 12. Dopuszcza się sytuowanie garaży, wiat i altan na granicy działki.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem EE nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy. Dopuszcza się lokalizowanie kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie projektowanych sieci w sposób, który nie ograniczy możliwości wykorzystania terenu określonych w planie;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - ustala się rozbudowę sieci wodociągowych ,
  - na sieci wodociągowej o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250 ustala się obowiązek instalowania hydrantów nadziemnych, wg przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych:
  - dla nowych obiektów ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - ustala się konieczność podczyszczenia ścieków wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały ustalonym normom jakościowym;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - ustala się budowę kanalizacji deszczowej w celu odwodnienia dróg i odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych działek i z dachów,
  - wody opadowe z obszaru objętego opracowaniem przewiduje się odprowadzić do miejskiej sieci deszczowej,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - zasilanie w gaz przewidziano z istniejących sieci w mieście z możliwością ich rozbudowy;
- 6) w zakresie elektroenergetyki:
  - zasilanie w energię elektryczną przewidziano z istniejących linii z możliwością ich rozbudowy,
  - wymaga się prowadzenia nowych linii średniego i niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu;
- 7) w zakresie sieci teletechnicznych:
  - kablowe sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;
- 8) w zakresie gospodarki cieplnej:



- gospodarka ciepła powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na paliwie gazowym, ropopochodnych albo wykorzystujących energię elektryczną lub słoneczną oraz „pompy ciepła” lub inne sprzyjające środowisku źródła ciepła.

2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

3. Dopuszcza się możliwość wymiany i remontów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także korekty ich przebiegów.

4. Dopuszcza się do czasu realizacji komunalnych sieci wodociagowych, kanalizacyjnych pozyskanie wody z własnego ujęcia, odprowadzenia ścieków komunalnych do indywidualnych bezodpływowych zbiorników i odprowadzenie wód opadowych w grunt.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 15. 1. Układ drogowy obsługujących obszar planu tworzy projektowana droga wewnętrzna KDW, która znajduje się poza granicami opracowania.

2. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie projektowanym wjazdem.

§ 16. Ustala się dla nowej zabudowy następujące zasady parkowania:

1) wymaga się zachowanie minimalnych ilości miejsc parkingowych - wykaz funkcji obiektów na działkach, ilości miejsc parkingowych i jednostek odniesienia zawiera tabela nr 1:

**tabela nr 1 – miejsca parkingowe:**

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych lub garażowych
1	2
mieszkaniowa	1mp/1 lokal mieszkalny
usługowa	1mp/50 m2 pow. użytkowej obiektów usługowych

## **DZIAŁ IV.**

### **Ustalenia końcowe**

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

§ 18 . Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**RADCA PRAWNY**  
*Jaroslav Wasyliszyn*  
W1 346

Przewodniczący Rady  
Miejskiej  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
**dr Łukasz Kwadrans**  
*dr Łukasz Kwadrans*

## Uzasadnienie

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, obręb Pełcznica 1

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), Rada Miejska w Świebodzicach w dniu 10 sierpnia 2010 r. podjęła uchwałę nr LXV/344/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, obręb Pełcznica 1, w celu uchwalenia planu, który będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla tego rejonu miasta.

Przedmiotowy plan miejscowy kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem problemów infrastruktury technicznej, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się zlokalizowanie terenów: zabudowy mieszkaniowej i urządzeń elektroenergetycznych. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W planie nie uwzględniono wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ obszar planu stanowi w całości jedną działkę prywatną, na której będzie realizowana zabudowa jednorodzinna.

Również w uchwale nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oraz granic i sposobów 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, ponieważ takie uwarunkowania nie występują w obszarze omawianej działki i ustalenia planu nie wprowadzają zakazu zabudowy.

Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi stanowią jedną działkę geodezyjną o powierzchniach standardowych dla wskazanych funkcji.

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ omawiany teren znajduje się na obrzeżach miasta w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego osiedla mieszkaniowego.

Ustalenia zawarte w planie uwzględniają zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice zatwierdzonego uchwałą nr XV/269/99 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 30 września 1999 r., zmienionego uchwałą nr XLIII/338/05 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 czerwca 2005 r., zmienionego uchwałą nr XXXIII/181/08 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 27 sierpnia 2008 r., zmienionego uchwałą nr XX/111/2012 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 16 lutego 2012 r.

Projekt uzyskał pozytywne opinie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i wymagane pozytywne uzgodnienia.

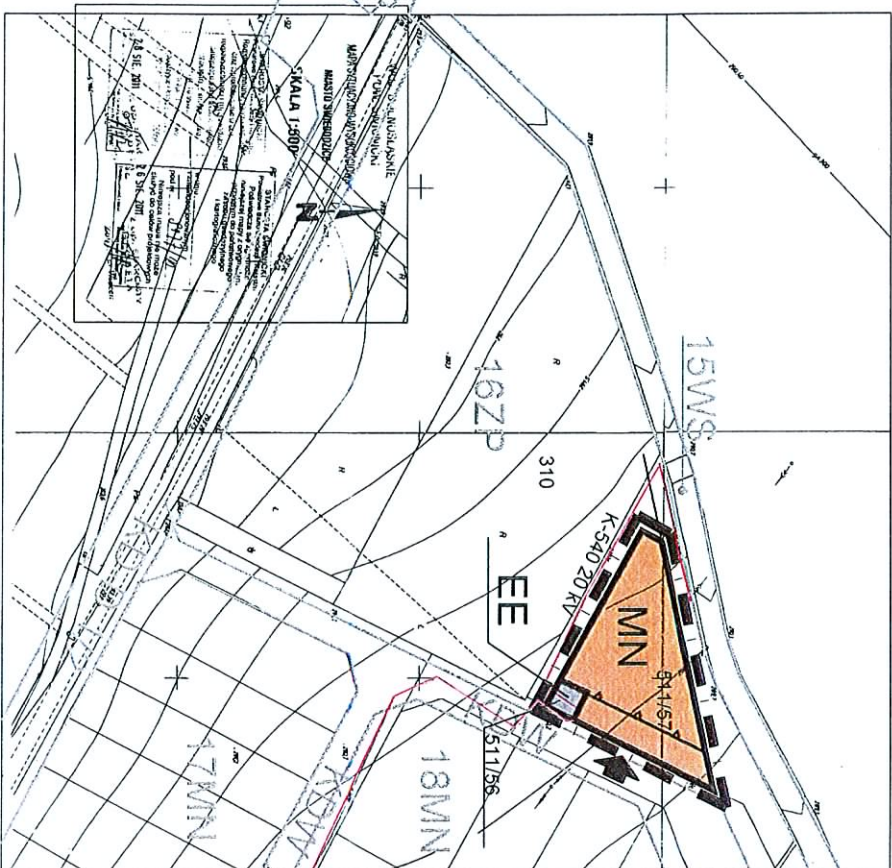
Mając na względzie powyższe, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.

  
RADCA PRAWNY  
Jarosław Wasyliaszyn  
WI-346



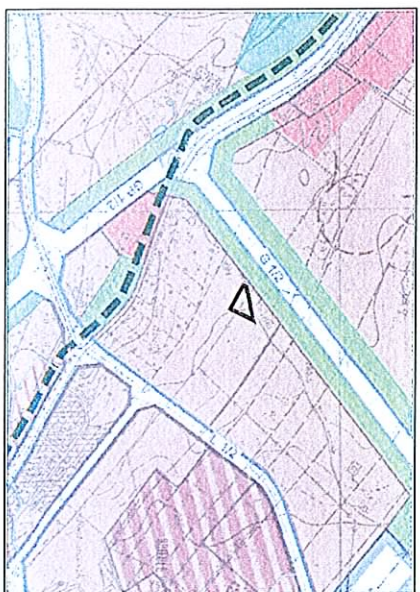
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE OSIEDLA PIASTOWSKIEGO W ŚWIEBODZICACH OBRĘB PEŁCZNICA 1

SKALA 1:1000



## LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- przeznaczenie terenu
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny urządzeń elektroenergetycznych
- kształtowanie zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa projektowanych wjazdów na posesję
- ustalenia informacyjne
- istniejąca skablowana linia 20 kV Nr K-540
- linie rozgraniczające tereny wg obowiązującego mpzp
- ustalenia funkcjonalne wg obowiązującego mpzp



granica opracowania



wyrys ze zmiany studium  
 uchwała nr XXV/111/12  
 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 16.02.2012r.

Przewodniczący Rady Miejskiej

dr Łukasz Kwadrans



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/139/2012  
Rady Miejskiej w Świebodzicach  
z dnia 20 czerwca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu i rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, obręb Pełcznica 1, **stwierdza się** co następuje:

1. W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia **nie zgłoszono uwag** do projektu planu.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, obręb Pełcznica 1, nie wystąpią zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy w zakresie budowy drogi dojazdowej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Przewodniczący Rady Miejskiej

dr Łukasz Kwadrans