

**UCHWAŁA NR XXV/140/2012  
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

**z dnia 20 czerwca 2012 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach**

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 XVI/86/11 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 27 października 2011 r. dotyczącej zmiany uchwały nr XII/56/2011 Rady Miejskiej w Świebodzicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach.

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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachu;
- 9) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 3) 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 i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

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. **Ilekroć 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 niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek zmiany 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 podstawowym 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) **terenie biologicznie czynnym** – zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 12) **terenie** – 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 badawczo-rozwojowe,
  - d) usługi oświaty,
  - e) usługi projektowe,
  - f) handel i handel hurtowy,
  - g) gastronomię,
  - h) usługi ochrony zdrowia,
  - i) usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną,
  - j) usługi hotelarskie,
  - k) drobną wytwórczość,
  - l) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi;
- 14) **zabudowie usług sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć funkcję terenów, obiektów lub ich części, obejmujące:
  - a) obiekty sportowe,
  - b) budynki socjalne i biurowe dla obsługi imprez sportowych,
  - c) place zabaw;
- 15) **zabudowie usług turystyki** - należy przez to rozumieć funkcję terenów, obiektów lub ich części, obejmujące:
  - a) usługi hotelarskie,
  - b) usługi przewodnickie,
  - c) usługi świadczone turystom;



- 16) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz powierzchni zabudowanej budynkami stałymi i powierzchni odpowiadających im działek wyznaczonych w danym terenie;
- 17) **wskaźniku intensywności zabudowy działki** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce (terenie) i powierzchni działki (terenu).
- 18) **zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów, obiektów lub ich części, obejmujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną niską.

## **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 ład przestrzennego**

§ 5. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla których określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów ustala się w kolumnie 1 i 2 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające i zakazy określone są w kolumnie 3 tabeli nr 1.

**tabela nr 1 – przeznaczenie terenów:**

Symbol cyfrowy i literowy przeznaczenia terenu	Nazwa przeznaczenia terenu	Przeznaczenie uzupełniające. Zakazy lokalizacyjne
1	2	3
<b>1.UM</b>	Tereny zabudowy usługowej Tereny zabudowy mieszkaniowej	Dopuszcza się : a) obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, b) zieleń urządzoną, c) wbudowane garaże, d) drogi wewnętrzne i parkingi. Wyklucza się wolnostojące garaże.
<b>2.UM</b>	Tereny zabudowy usługowej Tereny zabudowy mieszkaniowej	Dopuszcza się : a) obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, b) zieleń urządzoną, c) wbudowane garaże, d) drogi wewnętrzne i parkingi. Wyklucza się wolnostojące garaże.
<b>1.U</b>	Tereny zabudowy usługowej	Dopuszcza się: a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, b) obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, c) zieleń urządzoną, d) wbudowane garaże, e) drogi wewnętrzne i parkingi. Wyklucza się wolnostojące garaże.
<b>1.US</b>	Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji	Dopuszcza się: a) usługi z zakresu turystyki, gastronomii, hotelarstwa i funkcji pokrewnych, b) obiekty budowlane, urządzenia i sieci

		infrastruktury technicznej, c) drogi wewnętrzne i parkingi. Wyklucza się wolnostojące garaże.
1.UT	Tereny zabudowy usług turystyki	Dopuszcza się: a) usługi nieuciążliwe, b) obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, c) zieleni urządzoną, d) wbudowane garaże, e) drogi wewnętrzne i parkingi. Wyklucza się wolnostojące garaże
1.ZP 2.ZP	Tereny zieleni urządzonej	Dopuszcza się: a) obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, b) drogi wewnętrzne.
1.KD – L	Tereny dróg publicznych – ulica lokalna	Dopuszcza się: a) obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, b) lokalizację parkingów przyulicznych, c) zieleni o charakterze izolacyjnym, d) ścieżki rowerowe.
1.KD-D 2.KD-D	Tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe	Dopuszcza się: a) obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, b) lokalizację parkingów przyulicznych, c) zieleni o charakterze izolacyjnym, d) ścieżki rowerowe.
1.Kpr	Ciąg pieszo-rowerowy	Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

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

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Na terenach wyznaczonych pod funkcje usługowo-mieszkaniowe, usługowe, usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki należy zlokalizować tereny zielone – biologicznie czynne, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w § 14 niniejszej uchwały.

2. W przypadku tworzenia nowych zespołów zieleni należy je kształtować z zachowaniem następujących warunków i form kompozycyjnych:

1) w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych kształtować, w zależności od parametrów drogi, jako:

- szpalery drzew, kształtowane w sposób regularny, z jednakowymi odległościami między drzewami, dostosowanymi do gatunku i pokroju drzewa,
- ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej;

2) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

3. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

4. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami UM, wymóg zachowania wartości dopuszczalnych hałasów w środowisku – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami U, UT, US gdzie będą realizowane funkcje w zakresie usług hotelarskich i funkcji pokrewnych lub zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem U, UT gdzie będą realizowane funkcje uzupełniające w zakresie usług oświaty dydaktycznej i funkcji pokrewnych – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

6. Wyklucza się lokalizację usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolem UM.

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

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się czasowe magazynowanie oraz odzysk odpadów, wytwarzanych w obszarze planu, stosownie do przepisów ustawy o odpadach;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania oraz odzysku 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**

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

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują:

- 1) tereny ulic publicznych,
- 2) tereny zieleni urządzonej,
- 3) ciąg pieszo – rowerowy.

2. Regulacji podlegają zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej, w zakresie następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) ukształtowania i zagospodarowania terenu;
- 2) tablic informacyjnych i reklamowych oraz małej architektury;
- 3) ogrodzeń;
- 4) dominant architektonicznych.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, 2 dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno – architektonicznych elementów informacji, promocji i reklam.

4. Elementy przestrzenno – architektonicznych informacji, promocji i reklam mogą obejmować obiekty małej architektury, w tym kioski służące funkcji informacji, reklamy i handlu, altany, słupy i tablice ogłoszeniowe.

5. Dopuszcza się lokalizację reklam, informacji i obiektów małej architektury w miejscach, zapewniających:

- 1) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych;
- 2) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów;
- 3) spełnienie przepisów odrębnych.

6. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanej z wyposażeniem terenów publicznych.

7. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu warunków określonych w § 14 .

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 10. 1.** Ustala się zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie działek, gdy obszar scalenia obejmuje teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi,
  - 2) podział nieruchomości winien uwzględniać wskaźniki zagospodarowania działki;
  - 3) minimalny front nowych działek pod zabudowę usługową wolnostojącą- 25 m,
  - 4) minimalny front nowych działek pod zabudowę usługową w zabudowie szeregowej - 8 m,
  - 5) minimalny front nowych działek pod zabudowę usługową w zabudowie bliźniaczej - 12 m,
  - 6) minimalny front nowych działek pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą- 20 m,
  - 7) minimalny front nowych działek pod zabudowę mieszkaniową w zabudowie szeregowej-6 m,
  - 8) minimalny front nowych działek pod zabudowę mieszkaniową w zabudowie bliźniaczej-10 m,
  - 9) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego - 80-90°,
  - 10) warunki wydzielenia drogi wewnętrznej dopuszczanej do ruchu kołowego:
    - minimalna szerokość w granicach linii rozgraniczających -10,0 m,
    - wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów.
2. Wydzielone działki budowlane winny mieć dostęp do wyznaczonych w planie ulic publicznych - bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.
3. Dopuszcza się ustanowienie służebności drogowej do jednej działki (minimalna szerokość przejazdu – 5 m).
4. Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
5. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 11. 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:
    - dostawa wody z komunalnej sieci wodociągowej,
    - 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,
    - dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów socjalnych lub gospodarczych;
  - 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:
    - kablówce sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;
  - 8) w zakresie gospodarki cieplnej:
    - gospodarka cieplna powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na paliwie gazowym, ropopochodnych albo wykorzystujących energię elektryczną, słoneczną, „pompy ciepła” oraz inne przyjazne środowisku źródła ciepła lub w oparciu o istniejące sieci c.o. przedsiębiorstw energetyki cieplnej.
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 7.**

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

§ 12. 1. Układ dróg obsługujących obszar planu tworzą: lokalna droga 1.KD-L oraz drogi dojazdowe 1. KD-D i 2.KD-D oraz część ulic gminnych i wewnętrznych znajdujących się poza granicami opracowania.

2. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wjazdami. Sposób obsługi komunikacyjnej oraz warunki zjazdu i włączenia do drogi publicznej należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.

3. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. Minimalna szerokość ulicy lokalnej w granicach linii rozgraniczających – 15 m.

5. Minimalna szerokość ulicy dojazdowej w granicach linii rozgraniczających – 10 m.

6. Minimalna szerokość ulicy wewnętrznej w granicach linii rozgraniczających – 10 m.

7. W przekroju poszczególnych dróg przewidzieć następujące elementy zagospodarowania:

- jezdnię,
- chodniki, co najmniej po jednej stronie,
- sieci infrastruktury technicznej,

§ 13. 1. Ustala się dla nowej zabudowy następujące zasady parkowania:

1) wymaga się zachowanie minimalnych ilości miejsc parkingowych na działce - wykaz funkcji obiektów na działkach, ilości miejsc parkingowych i jednostek odniesienia zawiera tabela nr 2:

**tabela nr 2 – miejsca parkingowe:**

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych
1	2
Usługowa, w tym handel	1mp/30 ÷ 50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów usługowych Nie mniej niż w 2 miejsca parkingowe
usługi turystyki	1mp/1 pokój hotelowy 1mp/30 ÷ 50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej innych obiektów usług turystyki
biura i budynki administracji	1mp/30 ÷ 40 m <sup>2</sup> pow. użytkowej Nie mniej niż w 2 miejsca parkingowe
mieszkaniowa	1mp/1 lokal mieszkalny
przedszkola i żłobki	1mp/20 dzieci Nie mniej niż w 2 miejsca parkingowe

2) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż ulic;

3) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1.U i 1.UT.

### DZIAŁ III.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w obszarze planu

##### Rozdział 8.

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**  
**Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg,**  
**kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachu**

#### § 14. Ustalenia szczegółowe

dla poszczególnych terenów zawarte są w tabeli nr 3.

**tabela nr 3 – ustalenia szczegółowe**

Symbol cyfrowy i literowy przeznaczenia terenu	Nazwa przeznaczenia terenu (pow. terenu)	Ustalenia szczegółowe w obrębie terenu lub działki
1	2	3
1.UM	Tereny zabudowy usługowej Tereny zabudowy mieszkaniowej (1,25 ha)	a) nieprzekraczalne linie zabudowy: - od linii rozgraniczających ulicy KD-L – 8 m, - od linii rozgraniczających ulicy 1.KD-D – 20 m, - od linii rozgraniczających ulicy 2.KD-D – 6 m, b) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6 (dla wydzielonej działki), c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5; d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; e) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 12m; f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; g) dach dwu lub wielospadowy, kryty dachówką w kolorze brązowo-czerwonym; h) kąt nachylenia głównej połaci dachu – 35-45°; i) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy; j) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej – 20 m; k) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych; l) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych; m) nie dopuszcza się nowych ogrodzeń pełnych od strony ulic publicznych, maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony ulic – 1,5 m; n) nie dopuszcza się dachów asymetrycznych. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II.
2. UM	Tereny zabudowy usługowej Tereny zabudowy mieszkaniowej (3,92 ha)	a) nieprzekraczalne linie zabudowy: - od linii rozgraniczających ulicy KD-L – 8m, - od linii rozgraniczających ulicy KD-D – 6m, b) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6 (dla wydzielonej działki), c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5; d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5; e) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 12m;

		<p>f) maksymalna ilość kondygnacji projektowanej zabudowy – 3 (w tym poddasze użytkowe)</p> <p>g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;</p> <p>h) dach dwu lub wielospadowy, kryty dachówką w kolorze brązowo-czerwonym;</p> <p>i) kąt nachylenia głównej połaci dachu – 35-45°;</p> <p>j) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;</p> <p>k) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej – 25m;</p> <p>l) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych;</p> <p>m) nie dopuszcza się nowych ogrodzeń pełnych od strony ulic publicznych, maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony ulic – 1,5 m;</p> <p>n) nie dopuszcza się dachów płaskich i asymetrycznych.</p> <p>Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II.</p>
1.U	<p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>(1,32 ha)</p>	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego - 6 m,</li> <li>- od linii rozgraniczających z dz. nr 406/7 – 35 m,</li> <li>- od linii rozgraniczających z dz. nr 478 - 15 m;</li> </ul> <p>b) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6 (dla wydzielonej działki);</p> <p>c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;</p> <p>d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;</p> <p>e) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 12m;</p> <p>f) maksymalna ilość kondygnacji projektowanej zabudowy – 3 (w tym poddasze użytkowe);</p> <p>g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;</p> <p>h) ściany budynku równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dz. nr 406/7;</p> <p>i) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej – 50 m;</p> <p>j) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych nie dopuszcza się dachów asymetrycznych;</p> <p>k) nie dopuszcza się kątów nachylenia połaci powyżej 45° dla dachów wielospadowych;</p> <p>l) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych;</p> <p>m) nie dopuszcza się ogrodzeń pełnych od strony ulic publicznych, maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony ulic – 1,8 m;</p> <p>Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II;</p>
1.US	<p>Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji</p> <p>(0,28 ha)</p>	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczających ulicy KD-D – 6 m;</li> </ul> <p>b) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3 (dla wydzielonej działki);</p> <p>c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;</p> <p>d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;</p> <p>e) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 12m;</p> <p>f) maksymalna ilość kondygnacji projektowanej zabudowy – 2;</p> <p>g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;</p> <p>h) wyklucza się dachy asymetryczne;</p>

		i) wyklucza się kąty nachylenia połaci powyżej 45° dla dachów wielospadowych, j) ściany budynku równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy; k) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej – 30m; l) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych m) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych; n) nie dopuszcza się ogrodzeń pełnych od strony ulic publicznych, maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony ulic – 1,8 m; Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II;
1.UT	Tereny zabudowy usług turystyki (1,16 ha)	a) nieprzekraczalne linie zabudowy: - od linii rozgraniczających ulicy KD-L – 8 m, - od linii rozgraniczających ulicy KD-D – 6 m; b) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6 (dla wydzielonej działki); c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5; d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; e) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 15 m; f) maksymalna ilość kondygnacji projektowanej zabudowy – 4; g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; h) wyklucza się dachy asymetryczne; i) wyklucza się kąty nachylenia połaci powyżej 45° dla dachów wielospadowych; j) ściany budynku równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy; k) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej – 35m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową lub w kształcie litery U i L; l) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych m) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych; n) nie dopuszcza się ogrodzeń pełnych od strony ulic publicznych, maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony ulic – 1,8 m; Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II;

§ 15. W przypadku przekroczenia wskaźników zagospodarowania dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odtworzenia zabudowy. Odtworzenie zabudowy nie dotyczy powtórzenia bryły budynku a wyłącznie powierzchni zabudowy.

§ 16. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla poszczególnych terenów należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń nieprzekraczalnej linii zabudowy należy stosować odległości od granic działek i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Powierzchnia nowej działki nie może być mniejsza niż:

- 1) **2500 m<sup>2</sup>** - dla działki przeznaczonej pod zabudowę usługową na terenie oznaczonym symbolem U, UT;
- 2) **1000 m<sup>2</sup>** - dla działki przeznaczonej pod zabudowę usługowo-mieszkaniową na terenie oznaczonym symbolem UM;



- 3) **800 m<sup>2</sup>** - dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na terenie oznaczonym symbolem UM;
- 4) **200 m<sup>2</sup>** - dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej na terenie oznaczonym symbolem UM;
- 5) **400 m<sup>2</sup>** - dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie bliźniaczej na terenie oznaczonym symbolem UM;
- 6) **1500 m<sup>2</sup>** - działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenach oznaczonych symbolem UM.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Ustalenia końcowe**

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

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

**RADCA PRAWNY**  
*Jarostaw Wasyliszyn*  
14-346

## **Uzasadnienie**

### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach**

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 27 października 2011 r. podjęła uchwałę nr XVI/86/11 dotyczącą zmiany uchwały nr XII/56/2011 Rady Miejskiej w Świebodzicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego, w celu uchwalenia planu, który będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla tego rejonu miasta.

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem problemów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się zlokalizowanie terenów: zabudowy usługowej i mieszkaniowej, zabudowy usług sportu i rekreacji, usług turystyki, zieleni urządzonej, dróg lokalnych i dojazdowych oraz ciągu pieszo-rowerowego. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W planie 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 ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ omawiany teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego i terenów sportowych, który jak najszybciej powinien być uporządkowany i osiągnąć docelowe zagospodarowanie ustalone w planie.

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 Wasyliszyn*  
WL-346

















załącznik nr 1 do uchwały Nr XXV/140/2012  
Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 20.06.2012r.

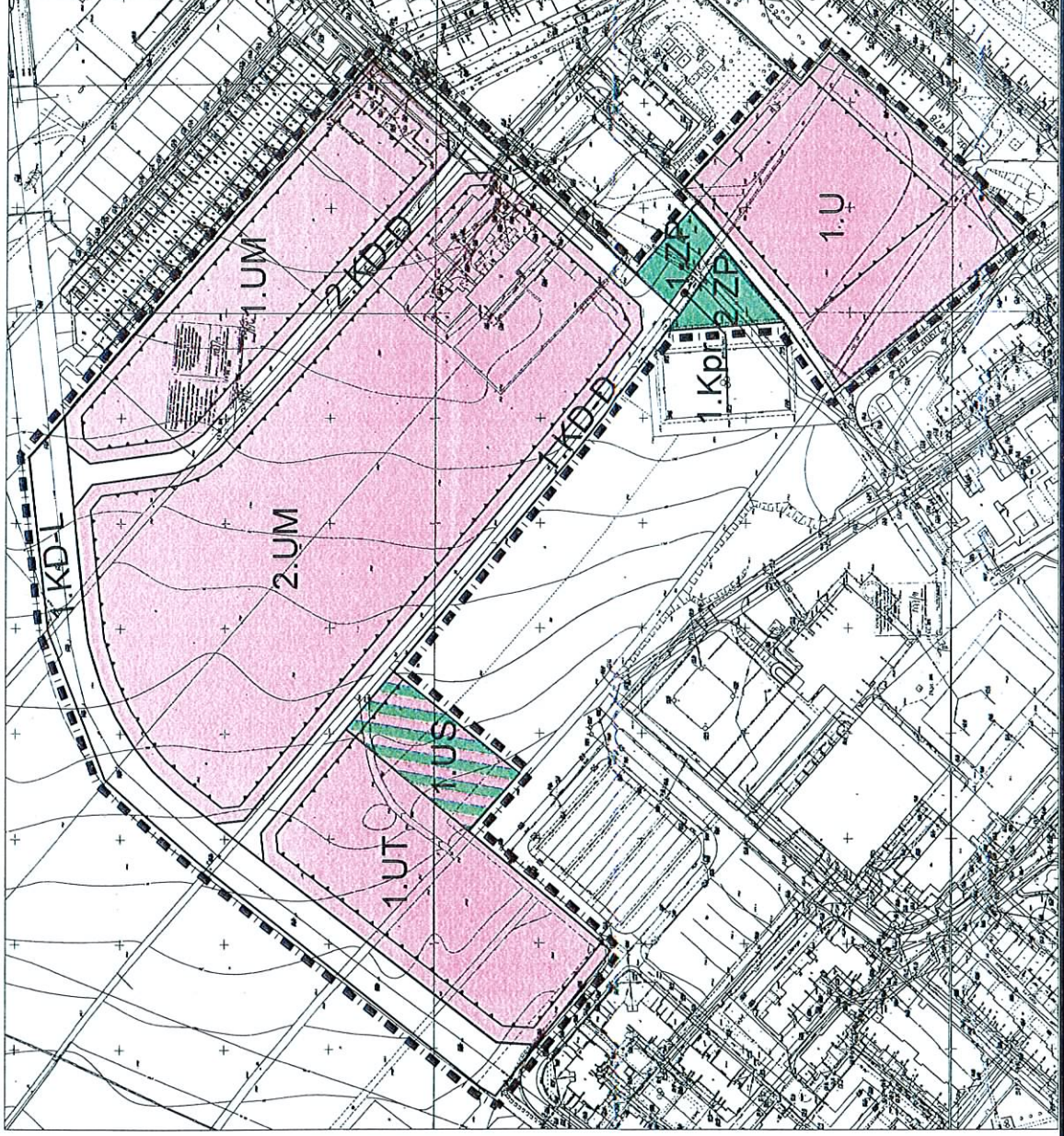
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE OSIEDLA PIASTOWSKIEGO W ŚWIEBODZICACH

SKALA 1:1000



## LEGENDA

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  przeznaczenie terenu
-  1.UM tereny zabudowy usługowej
-  2.UM tereny zabudowy mieszkaniowej
-  1.U tereny zabudowy usługowej
-  1.US tereny zabudowy usług sportu i rekreacji
-  1.UT tereny zabudowy usług tunyski
-  1.ZP tereny zieleni urządzonej
-  1.KD-L tereny ulicy lokalnej
-  1.KD-D tereny ulicy dojazdowej
-  1.Kpr ciąg pieszo-rowerowy
-  1.Kpr kształtowanie zabudowy
-  nieprzekraczalna linia zabudowy



Wzrost: 20.06.2012  
Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 20.06.2012r.

100m 50m 25m 10m

Przewodniczący Rady Miejskiej

dr Łukasz Kwadrans



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/140/2012  
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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, stwierdza się co następuje:

1. W trakcie wyłożenia projektu zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, wystąpią zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy w zakresie budowy drogi lokalnej, dróg dojazdowych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

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 ze środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

dr Łukasz Kwadrans

