

UCHWAŁA NR XLVI/280/2013
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH

z dnia 27 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w sąsiedztwie
ul. Kamiennogórskiej, obręb Pełcznica 2, AM 3 w Świebodzicach**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2013r., poz. 594), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/162/2012 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 10 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w sąsiedztwie ul. Kamiennogórskiej - działki nr: 37, 38, 40/1, 40/2 i części działek nr: 41, 42, 43, 44, 45, 77, 80, 81, 650, 655 obręb Pełcznica 2, AM 3 w Świebodzicach i uchwałą Nr XLV/268/2013 z dnia 30 października 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Świebodzicach Nr XXVIII/162/2012 z dnia 10 października 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w sąsiedztwie ul. Kamiennogórskiej - działki nr: 37, 38, 40/1, 40/2 i części działek nr: 41, 42, 43, 44, 45, 77, 80, 81, 650, 655, obręb Pełcznica 2, AM3 w Świebodzicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w sąsiedztwie ul. Kamiennogórskiej obręb Pełcznica 2, AM 3 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 oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) 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;

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Nie mają zastosowania w niniejszej uchwale ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 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) strefa technicznej obsługi linii 110kV;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) 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.

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) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których muszą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków mieszkalnych, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych. Dla budynków gospodarczych i garaży stanowi ona linię nieprzekraczalną;
- 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) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania powierzchni terenu. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 7) **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;
- 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:
- budynku mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
 - budowli przekrytej dachem mierzoną od rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu;
- 12) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem;
- 13) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku lub zespołu budynków, służących działalności z zakresu:
- a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo oraz kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczenia, poczta, centrum konferencyjne, itp.),
 - b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw,
 - c) gastronomii,
 - d) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców i gospodarstw domowych,
 - e) usług turystyki,
 - f) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
 - g) usług informatycznych i łączności,
 - h) wystawiennictwa i działalności targowej,
 - i) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - j) kultury i rozrywki,
 - k) nauki i edukacji,

- l) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
- m) działalności kościołów,
- n) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
- o) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, domy opieki),
- p) drobnej wytwórczości, dla której nie należy sporządzić raportu oddziaływania na środowisko,
- q) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

DZIAŁ II.

Ustalenia dla obszaru planu

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów, ustalenia ogólne kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 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
1	2	3
1.MN 2.MN 3.MN 4.MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1) obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, 2) zieleń urządzone, 3) garaże, 4) drogi wewnętrzne i parkingi.
1.MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny zabudowy usługowej	1) obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, 2) wody powierzchniowe, 3) zieleń urządzone, 4) garaże, 5) drogi wewnętrzne i parkingi.
1.R 2.R	Tereny rolnicze	1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
1.WS	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	1) obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi, 2) kładki piesze
1.KDW	Tereny dróg wewnętrznych	1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, 2) zieleń o charakterze izolacyjnym, 3) ścieżki rowerowe
1.KPr	Tereny ciągu pieszo-rowerowego	1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się zasady realizacji nowych budynków:

- 1) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, drewno, szkło;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

- 3) nakaz stosowania na wszystkich budynkach tworzących ciąg zabudowy jednorodnego pokrycia dachu w zakresie materiału i kolorystyki.
- 4) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu „siding”, blach trapezowych i falistych;
- 5) zakazuje się stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicy terenu, w tym na granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu,
- 3) wszystkie budynki jednorodzinne realizowane będą jako wolnostojące;
- 4) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej.

3. Ustala się zasady realizacji nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej zintegrowanych z budynkami i innymi budowlami:

- 1) dostosowanie gabarytów do skali budynku i dostępnych powierzchni pomiędzy otworami okiennymi i drzwiowymi, z zakazem przesłaniania dekoracji architektonicznych;
- 2) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami MN nie dopuszcza się podświetlenia lub stosowanie reklam świetlnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania nowych zespołów zieleni:

- 1) w obrębie linii rozgraniczających ulic wewnętrznych:
 - a) szpalery drzew kształtowane w sposób regularny, z jednakowymi odległościami między drzewami, dostosowanymi do gatunku i pokroju drzewa,
 - b) ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - a) w formie układów pasmowych, usytuowanych po obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi),
 - b) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych, w tym wewnątrz poszczególnych działek wydzielonych w terenie;
- 3) roślinność gatunkowo różnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt. 1 i 2 nie dotyczą realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, gdzie będzie realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem MU, gdzie będzie realizowana zabudowa związana z domami opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej.
4. Dla parkingów ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 9. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego.

§ 10. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu nakazuje się zlokalizować powierzchnie zielone – tereny biologicznie czynne, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w Rozdziale 9 niniejszej uchwały.

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

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się czasowe magazynowanie odpadów, stosownie do przepisów odrębnych;
- 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 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż:
 - a) 22 m - dla terenów oznaczonych symbolami MN pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą,
 - b) 20 m - dla terenów oznaczonych symbolem MU pod zabudowę usługową.
- 2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki – $70^{\circ} \div 110^{\circ}$.
- 3) minimalna powierzchnia działek:
 - a) 1000 m² - na terenach oznaczonym symbolem MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1200 m² - na terenie oznaczonym symbolem MU dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej.

2. Warunki wydzielenia drogi wewnętrznej:

- 1) minimalna szerokość w granicach linii rozgraniczających – 10,0 m,
- 2) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach uwzględniających przepisy odrębne.

4. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego stosuje się zasady ochrony walorów przyrodniczych i ograniczenia w zagospodarowaniu określone w Rozdziale 3 i przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Teren planu częściowo znajduje się w pasie technologicznym, dla prawidłowej eksploatacji napowietrznej linii o napięciu 110kV, szerokości 40m (po 20 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tego terenu ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się modernizację oraz odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii zgodnie z przepisami odrębnymi

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu III nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych terenów publicznych, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie;
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem;
- 4) dopuszcza się budowę nowych sieci i przyłączy,
- 5) dopuszcza się wymianę i remonty istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także korekty ich przebiegów;

2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, określa się zasady:

- 1) docelowo dostawę wody z komunalnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zasilanie w wodę ze źródeł lokalnych;
- 3) budowę sieci wodociągowych.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury do odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, określa się zasady:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych do czasu zrealizowania komunalnej sieci sanitarnej;
- 3) 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 urządzeń infrastruktury technicznej odprowadzenia wód opadowych, określa się zasady:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, na terenach do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych na terenach, do których inwestor posiada

prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;

4) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych do celów gospodarczych.

5. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w gaz określa się zasady:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
- 3) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetyki określa się zasady:

- 1) zasilanie w energię elektryczną przewidziano z projektowanych i istniejących sieci;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych;
- 3) wymaga się prowadzenia przebudowywanych i nowych linii średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu;
- 4) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:

- 1) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 2) nakaz stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych do powietrza.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej telekomunikacji określa się zasady:

- 1) dopuszcza się budowę systemu telekomunikacyjnego;
- 2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Układ drogowy obsługujący obszar planu tworzy wyznaczona w planie droga wewnętrzna 1. KDW .

2. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie projektowanymi wjazdami.

3. Sposób obsługi komunikacyjnej oraz warunki zjazdu i włączenia do drogi publicznej należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

6. W przekroju poszczególnych dróg ustala się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) jezdnia,
- 2) chodnik, co najmniej po jednej stronie.

7. W przekroju poszczególnych dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) parkingi,
- 2) urządzenia uzbrojenia technicznego.

§ 18. 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi wewnętrzne dopuszczone do realizacji w poszczególnych terenach.

2. Minimalna szerokość nowych dróg wewnętrznych w granicach wydzielonej działki – 10 m.

3. Wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

§ 19. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 2, która zawiera: wykaz kategorii obiektów na działkach, ilości miejsc parkingowych i jednostek odniesienia:

tabela nr 2 – miejsca parkingowe:

L.p.	kategoria obiektu	ilość miejsc parkingowych (w tym garażowych)
1	2	3
1.	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2 mp/1 mieszkanie
2.	biura i administracja	1mp/50m ² pow. użytkowej
3.	hotele	1mp/2-4 miejsc noclegowych,
4.	restauracje, kawiarnie	1mp/30m ² pow. użytkowej,
5.	pozostała usługowa	1mp/50 m ² pow. użytkowej obiektów usługowych

2) realizacja miejsc parkingowych w formie parkingów, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w obszarze planu

Rozdział 10.

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**

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 20. 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.MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (0,8927 ha)	1) obowiązujące linie zabudowy od linii rozgraniczających ulicę I.KDW – 8 m, wg rysunku planu, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25 (dla wydzielonej działki), 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; 5) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 9 m; 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 7) dach dwu lub wielospadowy; 8) kąt nachylenia głównej połaci dachu od 40° do 45°; 9) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy; 10) główne ściany zewnętrzne budynków równoległe lub

		<p>prostopadłe do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>11) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej – 16 m,</p> <p>12) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych;</p> <p>13) pokrycie dachów – dachówka w kolorze matowej czerwieni,</p> <p>14) nie dopuszcza się nowych ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony dróg – 1,5 m;</p> <p>15) nie dopuszcza się dachów asymetrycznych;</p> <p>16) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii 20kV,</p> <p>Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II.</p>
2.MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej</p> <p>jednorodzinnej</p> <p>(0,7999 ha)</p>	<p>1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulicę 1.KDW – 8 m, wg rysunku planu;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulicę 1.KDW – 8 m, wg rysunku planu;</p> <p>3) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25 (dla wydzielonej działki),</p> <p>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;</p> <p>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;</p> <p>6) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 9 m;</p> <p>7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;</p> <p>8) dach dwu lub wielospadowy;</p> <p>9) kąt nachylenia głównej połaci dachu od 40° do 45°;</p> <p>10) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;</p> <p>11) główne ściany zewnętrzne budynków równoległe lub prostopadłe do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>12) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej – 16 m,</p> <p>13) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych;</p> <p>14) pokrycie dachów – dachówka w kolorze matowej czerwieni,</p> <p>15) nie dopuszcza się nowych ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony dróg – 1,5 m;</p> <p>16) nie dopuszcza się dachów asymetrycznych.</p> <p>Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II.</p>
3.MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej</p> <p>jednorodzinnej</p> <p>(0,8081 ha)</p>	<p>1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulicę 1.KDW – 10 m, wg rysunku planu;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony linii rozgraniczających z drogą dojazdową – 4m, wg rysunku planu;</p> <p>3) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25 (dla wydzielonej działki),</p> <p>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;</p> <p>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;</p> <p>6) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 9 m;</p> <p>7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;</p> <p>8) dach dwu lub wielospadowy;</p> <p>9) kąt nachylenia głównej połaci dachu od 40° do 45°;</p> <p>10) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;</p> <p>11) główne ściany zewnętrzne budynków równoległe lub prostopadłe do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>12) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej – 16 m,</p> <p>13) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych;</p> <p>14) pokrycie dachów – dachówka w kolorze matowej czerwieni,</p>

		<p>15) nie dopuszcza się nowych ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony dróg – 1,5 m;</p> <p>16) nie dopuszcza się dachów asymetrycznych</p> <p>17) część terenu znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej eksploatacji linii 110kV, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia §15 i §16 ust.6.</p> <p>Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II.</p>
4.MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (0,7373 ha)</p>	<p>1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulicę 1.KDW – 8 m, wg rysunku planu;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony linii rozgraniczających z drogą dojazdową – 4m, wg rysunku planu;</p> <p>3) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25 (dla wydzielonej działki),</p> <p>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;</p> <p>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;</p> <p>6) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 9 m;</p> <p>7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;</p> <p>8) dach dwu lub wielospadowy;</p> <p>9) kąt nachylenia głównej połaci dachu od 40° do 45°;</p> <p>10) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;</p> <p>11) główne ściany zewnętrzne budynków równoległe lub prostopadłe do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>12) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej – 16 m,</p> <p>13) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych;</p> <p>14) pokrycie dachów – dachówka w kolorze matowej czerwieni,</p> <p>15) nie dopuszcza się nowych ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony dróg – 1,5 m;</p> <p>16) nie dopuszcza się dachów asymetrycznych,</p> <p>17) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii 20kV,</p> <p>18) część terenu znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej eksploatacji linii 110kV, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia §15 i §16 ust.6.</p> <p>Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II.</p>
1.MU	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren zabudowy usługowej (0,4442 ha)</p>	<p>1) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulicę 1.KDW – od 8 m do 16m, wg rysunku planu;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulicę Kamiennogórską – 8 m, wg rysunku planu;</p> <p>3) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25 (dla wydzielonej działki);</p> <p>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;</p> <p>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;</p> <p>6) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 9 m;</p> <p>7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;</p> <p>8) dach dwu lub wielospadowy;</p> <p>9) kąt nachylenia głównej połaci dachu od 40° do 45°;</p> <p>10) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;</p> <p>11) główne ściany zewnętrzne budynków równoległe lub prostopadłe do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>12) maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej – 16 m,</p> <p>13) kolorystyka budynków w odcieniach pastelowych;</p> <p>14) pokrycie dachów – dachówka w kolorze matowej czerwieni,</p>

		15) nie dopuszcza się nowych ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i wewnętrznych, maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony dróg – 1,5 m; 16) nie dopuszcza się dachów asymetrycznych, 17) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii 20kV, 18) część terenu znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej eksploatacji linii 110kV, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia §15 i §16 ust.6. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II.
--	--	--

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

§ 22. Powierzchnia nowej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- 1) **1000 m²** - dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie oznaczonym symbolem MN i MU;
- 2) **1200 m²** - dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo - usługową na terenie oznaczonym symbolem MU
- 3) **1200 m²** - dla działki przeznaczonej pod zabudowę usługową na terenie oznaczonym symbolem MU.

§ 23. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie w zakresie:

- 1) rozwiązań indywidualnych gospodarki wodno-ściekowej na terenach, gdzie brak technicznych możliwości przyłączenia do sieci miejskiej, do czasu realizacji tej sieci;
- 2) dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy.

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

§ 26. 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W SĄSIEDZTWIE UL. KAMIENNOGÓRSKIEJ OBRĘB PEŁCZNICA 2, AM 3 W ŚWIEBODZICACH

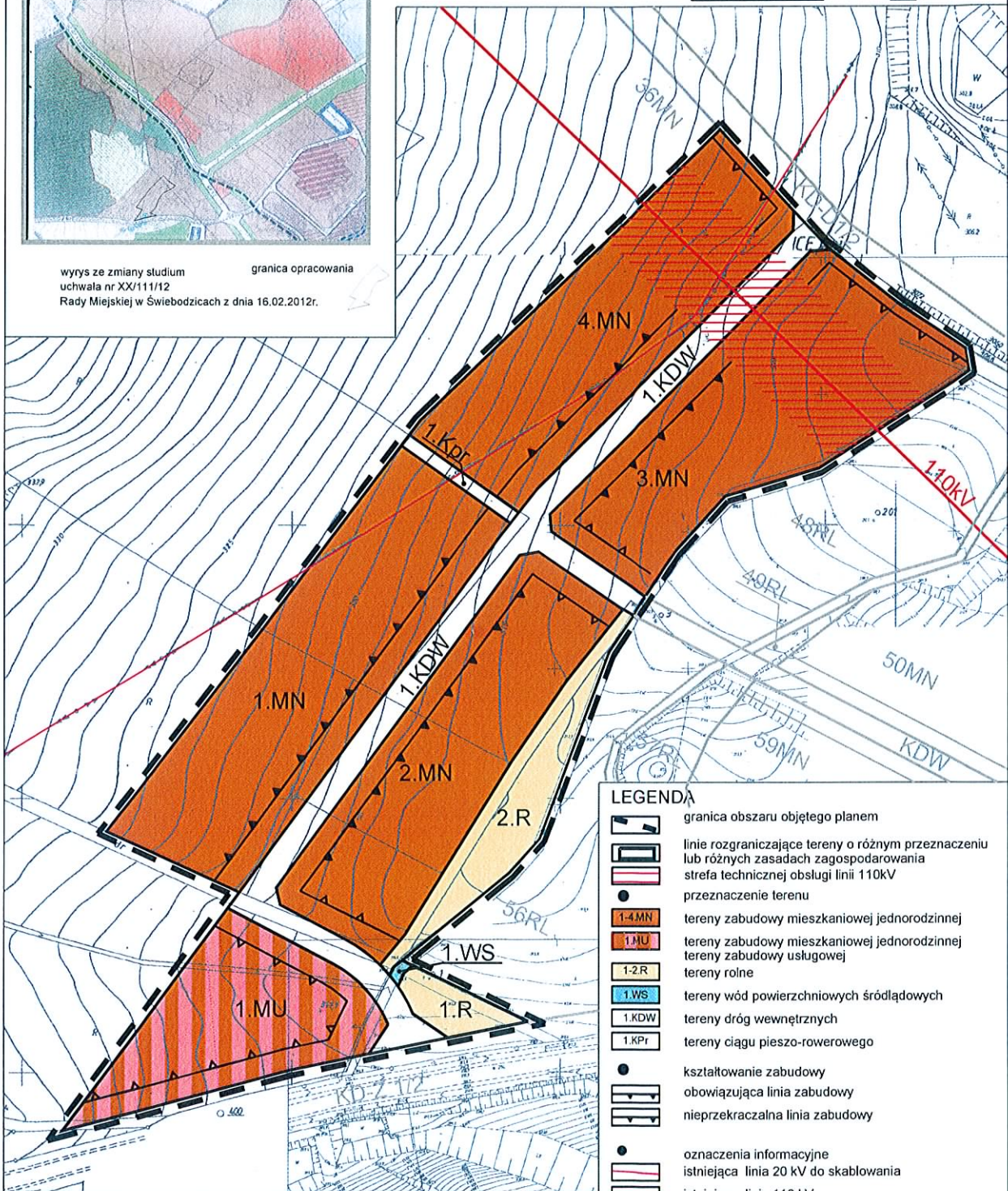
SKALA 1:1000



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



50m 25m 10m



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- strefa technicznej obsługi linii 110kV
- przeznaczenie terenu
- 1-4.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1.MU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1-2.R tereny rolne
- 1.WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- 1.KDW tereny dróg wewnętrznych
- 1.KPr tereny ciągu pieszo-rowerowego
- kształtowanie zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- oznaczenia informacyjne
- istniejąca linia 20 kV do skablowania
- istniejąca linia 110 kV
- linie rozgraniczające tereny wg obowiązującego mpzp
- ustalenia funkcjonalne wg obowiązującego mpzp

MIASTO ŚWIEBODZICE
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
462.327 CR4
skala 1:1000

przewodniczący Rady Miejskiej

dr Łukasz Kwadrans

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/280/2013

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 27 listopada 2013 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 obszaru w sąsiedztwie ul. Kamiennogórskiej, obręb Pełcznica 2, AM3 w Świebodzicach, **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 planu nie wystąpią nowe 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



Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Miejska w Świebodzicach w dniu 10 października 2012 r. podjęła uchwałę nr XXVIII/162/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w sąsiedztwie ul. Kamiennogórskiej - działki nr: 37, 38, 40/1, 40/2 i części działek nr: 41, 42, 43, 44, 45, 77, 80, 81, 650, 655, obręb Pełcznica 2, AM 3 w Świebodzicach oraz w dniu 30 października 2013 r. uchwałę Nr XLV/268/2013 w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Świebodzicach Nr XXVIII/162/2012 z dnia 10 października 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w sąsiedztwie ul. Kamiennogórskiej - działki nr: 37, 38, 40/1, 40/2 i części działek nr: 41, 42, 43, 44, 45, 77, 80, 81, 650, 655, obręb Pełcznica 2, AM3 w Świebodzicach, 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 ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zakłada się funkcję zabudowy jednorodzinnej. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Ustalenia zawarte w planie nie naruszają ustaleń 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.

Nie mają zastosowania w niniejszej uchwale ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie nie znajdują się w obszarze planu;

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

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

RADCA PRAWNY

Jarosław Wasyliszyn
WI-346