

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w sąsiedztwie ul. Świdnickiej w Świebodzicach**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr LX/344/2022 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 6 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Świdnickiej w Świebodzicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice przyjętego uchwałą nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28.12.2017 r. uchwała się, co następuje:*

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie ul. Świdnickiej 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, stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML.

**§ 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;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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 w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 12) 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 ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice terenów wskazanych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej.

2. Oznaczeniem graficznym wynikającymi z przepisów odrębnych jest granica terenu w sąsiedztwie linii kolejowej.

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia 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) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
- 2) **dachu dwuspadowym** - należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia. W dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki, Do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczółkami;
- 3) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające do 10 pracowników i wytwarzające dobra lub usługi. Jest to wytwórczość, która nie wywołuje konfliktów, zjawisk i stanów utrudniających życie mieszkańców, a zwłaszcza nie powoduje hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów. Zalicza się do niej rzemiosło, chałupnictwo, wytwórczość ludową i artystyczną, konfekcjonowanie;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której definicja jest zawarta w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elementach zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie wprowadzające w otoczeniu dysonans, nieład, konflikt, takie jak np.: wprowadzenie obiektów o agresywnej kolorystyce elewacji i dachów;
- 6) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od frontu działki (części działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), na której jest zlokalizowany budynek lub elewację budynku, na której znajduje się główne wejście do budynku;
- 7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą teren lub cofnięte do wnętrza terenu, wzdłuż których są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, elementów odwodnienia i stref wejściowych;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 13) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
  - a) urzędzenia budowlane,
  - b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
  - c) parkingi i garaże, budynki gospodarcze,
  - d) zieleń,
  - e) zadaszenia, tarasy,
  - f) zadaszone śmietniki, boksy na pojemniki i kontenery do gromadzenia odpadów komunalnych,
  - g) budowle terenowe takie, jak: place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, podjazdy, schody, rampy, z zastrzeżeniem, że elementy określone w lit. od a) do g) są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 14) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 15) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
- 16) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość (wymiar pionowy) mierzoną w metrach od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania budynku (budowli) do najwyższej położonego punktu konstrukcji dachu lub stropodachu (lub najwyższej położonego punktu konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem). Do wysokości zabudowy nie wlicza się nadszycia wind wbudowanych w budynki, kominów wentylacyjnych, dymowych i urządzeń związanych z klimatyzacją i wentylacją budynków, silosów i innych urządzeń związanych z obsługą produkcji;

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym jako:

- 1) **droga główna ruchu przyśpieszonego** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń drogowych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni i infrastruktury technicznej;
- 2) **komunikacja drogowa wewnętrzna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację ogólnodostępnej drogi niezaliczonej do żadnej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń drogowych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, miejsc na odpady komunalne;
- 3) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, sieci i budowli, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: zadaszeń, budowli terenowych;
- 4) **usługi** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie:

urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych, służących działalności z zakresu:

- a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo oraz kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczeń, poczta, centrum konferencyjne, itp.),
  - b) handlu detalicznego,
  - c) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
  - d) usług informatycznych i łączności,
  - e) wystawiennictwa i działalności targowej,
  - f) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - g) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, hostele),
  - h) drobnej wytwórczości,
  - i) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi;
- 5) **obsługa komunikacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów ogólnodostępnych, baz transportowych oraz obiektów budowlanych obejmujących swoją działalnością: sprzedaż, obsługę i naprawę pojazdów, stacji paliw i samodzielnych stacji gazu płynnego wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, budowli terenowych;
- 6) **produkcja** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, służących do prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej, w tym związanej z prowadzeniem biznesu i usług, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi oraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: mieszkań służbowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, parkingów, garaży, zieleni. Do terenów produkcji należy również zaliczyć tereny produkcji energii, w tym energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej i biomasy i biogazu;
- 7) **zieleni** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych naturalnych form zieleni niskiej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: dróg gruntowych, budowli terenowych i sieci infrastruktury technicznej.

## DZIAŁ II.

### Ustalenia dla całego obszaru planu

#### Rozdział 1.

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

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

2. Przeznaczenie podstawowe terenów ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1.

tabela nr 1			
Lp.	Symbol cyfrowy i literowy klasy przeznaczenia terenu	Nazwa klasy przeznaczenia terenu	Nazwy klas przeznaczeń uzupełniających
1	2	3	4
1.	<b>1P-U</b> <b>2P-U</b>	1. tereny produkcji 2. tereny usług	1) teren obsługi komunikacji (KO)

	<b>3P-U</b>		2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (I)
2.	<b>1IE</b>	teren elektroenergetyki	teren infrastruktury technicznej (I)
3.	<b>1Z</b>	zielen	teren infrastruktury technicznej (I)
4.	<b>1KDR</b>	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego	teren infrastruktury technicznej (I)
5.	<b>1KR 2KR</b>	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	teren infrastruktury technicznej (I)

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, że ukształtowania wymagają:

- 1) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych;
- 2) układy przestrzenne zabudowy w zespołach produkcyjno - usługowych.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

3. Ustala się zasady realizacji nowych budynków: zakaz stosowania na elewacjach budynków rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych w formie obrazów, plakatów, tęczy, itp.

4. Ustala się zasady realizacji rozbudowy i przebudowy istniejących budynków:

- 1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po rozbudowie lub przebudowie;
- 2) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połaci do 10 %;
- 3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie;

5. Ustala się zasady nadbudowy istniejących budynków:

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy: zgodna z ustaleniami rozdziału 12;
- 2) geometria dachu: zgodna z ustaleniami rozdziału 12;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy zgodne z ustaleniami rozdziału 12.

6. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 4, 5 i 12 niniejszej uchwały.

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

- 1) w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od parametrów drogi, formować jako:
  - 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) zakaz nasadzeń ekspansywnych, wprowadzania inwazyjnych gatunków roślin obcych i zmienionych genetycznie.

### **Rozdział 3.**

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

§ 9. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii.

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: dla terenów oznaczonych symbolami **P-U**, gdzie będą realizowane funkcje zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 10. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu ustala się nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 12 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 12. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu: zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i dachów.

### **Rozdział 5.**

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

§ 13. 1. W obszarze planu nie występują obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków.

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

3. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

### **Rozdział 6.**

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

§ 14. 1. Ustala się, że do ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należą tereny drogi publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**.

2. W granicach wyżej wymienionych przestrzeni publicznych ustala się: utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów zabudowy uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w rozdziale 9.

### **Rozdział 7.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

- 1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż 6 m;
- 2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;
- 3) minimalna powierzchnia działki - 250 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych, dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę sieci rozdzielczych, dystrybucyjnych i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się remonty istniejących sieci (rozdzielczych, dystrybucyjnych) infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej – odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, określa się zasady: odprowadzenie ścieków komunalnych, bytowych, przemysłowych systemem sieci i urządzeń do odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, określa się zasady:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych systemem sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

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

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energii wiatrowej.

7. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:

- 1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
- 2) stosowanie odzysku ciepła, proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską transmisją substancji szkodliwych do powietrza;
- 3) wykonanie odwiertów głębinowych do pomp ciepłych wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnianie przepisów antysmogowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zawartych w uchwale Nr XLI/1407/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r. poz. 5155).

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

- 1) dopuszcza się budowę systemu telekomunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji**

§ 17.1. Główny układ dróg publicznych, obsługujących obszar planu, tworzy droga główna ruchu przyspieszonego: **IKDR** (droga krajowa nr 35).

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi zjazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. W przekroju drogi dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania:

- 1) ścieżki rowerowe;
- 2) pasy zieleni;
- 3) sieci infrastruktury technicznej.

**§ 18.** 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą tereny komunikacji drogowej wewnętrznej wyznaczone na rysunku planu i oznaczone symbolami **1KR**, **2KR** oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszczone do realizacji na poszczególnych terenach.

2. Ustala się minimalną szerokość nowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach w ramach przynależnego zagospodarowania, w granicach wydzielonej działki - 6 m.

3. Wyznaczenie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, 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 budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

<b>Lp.</b>	<b>kategoria obiektu</b>	<b>ilość miejsc parkingowych</b>
1	2	3
1.	produkcyjna	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów produkcyjnych lub 1mp/ 4 osoby zatrudnione
2.	hotele, hostele,	1 mp/2-4 miejsc noclegowych
3.	pozostała usługowa	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów usługowych

2) bilansowanie miejsc parkingowych ustala się, jako wyznaczenie lub realizację nowych miejsc parkingowych w granicach terenów P-U, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w ramach ilości miejsc parkingowych, wyliczonych zgodnie z tab. nr 2 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- a) 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 1 do 20,
- b) 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
- c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;

4) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów i garaży;

6) dopuszcza się realizację podziemnych garaży i parkingów.

## **Rozdział 10.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,**

#### **w tym zakaz zabudowy**

**§ 20.** Dla terenów położonych w granicach strefy sąsiedztwa linii kolejowej, w odległości do 10 m od granic działki i 20 m od osi skrajnego toru, wyznaczonej na rysunku planu, ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** Przy projektowaniu i budowie skrzyżowań linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, należy spełnić wymagania określone w przepisach odrębnych.



§ 22. Obszar planu nie znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla projektowanego lotniska Świebodzice.

### **Rozdział 11.**

#### **Granice terenów wskazanych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW**

§ 23. 1. Określa się **granice terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej, biomasy i biogazu** tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P-U, 2P-U, 3P-U**.

2. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1P-U, 2P-U, 3P-U** stanowią również granice stref ich oddziaływania na środowisko.

3. Dla pozyskania energii odnawialnej z urządzeń wykorzystujących energię słoneczną, należy stosować rozwiązania przyjazne środowisku:

- 1) panele fotowoltaiczne z powłoką antyrefleksyjną;
- 2) należy rozplanować rozmieszczenie obszarów posadowienia paneli fotowoltaicznych tak, aby zachować maksymalnie dużą dostępność całości obszaru dla mobilnych gatunków ssaków, tworząc pomiędzy nimi korytarze dogodne dla ich przemieszczania się;
- 3) dopuszcza się lokalizacje paneli na dachach i elewacjach budynków;
- 4) pomiędzy sektorami paneli należy sadzić niskopienne żywopłoty.

### **DZIAŁ III.**

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

#### **Rozdział 12.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

§ 24. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów o symbolach **1P-U, 2P-U, 3P-U**:

1. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
2. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.
3. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
4. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 16;
  - 2) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 20 m, wynikającą z technologii produkcyjnej;
  - 3) geometria dachu: dach płaski, dach jednospadowy, dwuspadowy, dach łukowy;
  - 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego i jednospadowego: do 40°;
  - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m;
  - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7.

5. Teren **1P-U** jest położony w granicach terenu w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego należy stosować ustalenia zawarte w Rozdziale 10, dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 25. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenu o symbolu **11E**:

1. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1
2. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.
3. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
- 2) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy, dach jednospadowy;
- 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego i jednospadowego: do 40°;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 8 m;
- 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7.

5. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 1Z:**

1. Zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 60.
3. Teren **1Z** jest położony w granicach terenu w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego należy stosować ustalenia zawarte w Rozdziale 10, dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

4. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 1KDR:**

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu odpowiednio od 17 m do 21 m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z istniejącym stanem własności.
3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1KR, 2KR:**

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu odpowiednio:
  - 1) **1KR** – od 8 m do 18 m;
  - 2) **2KR** – od 8 m do 12 m.
3. Teren **2KR** jest położony w granicach terenu w sąsiedztwie linii kolejowej, dla którego należy stosować ustalenia zawarte w Rozdziale 10, dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
4. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

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

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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