

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w rejonie ul. Strzegomskiej w Świebodzicach - Etap I**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 30), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977.) w związku z uchwałą Nr LXXV/396/2023 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 13 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Strzegomskiej w Świebodzicach i uchwałą Nr LXXIX/411/2023 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 1 czerwca 2023 r., 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 rejonie ul. Strzegomskiej w Świebodzicach - Etap I.

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, biomasy i biogazu.

2. 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) **agresywnej kolorystyce** - należy przez to rozumieć kolorystykę intensywną, jaskrawą, ostrą, kontrastową; dopuszcza się zastosowanie na części elewacji kolorystyki agresywnej związanej z logo firmy, jak również dopuszcza się wyróżnienie detalu architektonicznego i części wejściowej budynków;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której definicja jest zawarta w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **elementach 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;
- 7) **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;

- 8) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **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;
- 10) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **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;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczane do lokalizacji na danym terenie, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 14) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
  - a) urządzenia budowlane,
  - b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
  - c) parkingi i garaże, budynki gospodarcze,
  - d) zieleni,
  - 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;
- 15) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 16) **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;
- 17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
  - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
  - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

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

- 1) **droga główna, dojazdowa** - 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,

służących działalności z zakresu: wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, ciepłownictwa, gospodarowania odpadami z wykluczeniem składowiska odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;

- 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 i hurtowego,
  - 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, z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 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, 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, 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	Nazwa klasy przeznaczenia terenu	Nazwy klas przeznaczeń uzupełniających

	terenu		
1	2	3	4
1.	<b>1P-U</b> <b>2P-U</b> <b>3P-U</b> <b>4P-U</b> <b>5P-U</b> <b>6P-U</b>	tereny produkcji lub usług	1) teren obsługi komunikacji (KO) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (I)
2.	<b>1Z</b>	teren zieleni	1) teren infrastruktury technicznej (IG, IW, IK, IC) 2) teren zieleni (Z) 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR)
3.	<b>1WS</b> <b>2WS</b>	teren wód powierzchniowych śródlądowych	1) teren infrastruktury technicznej (IG, IW, IK, IC) 2) teren zieleni (Z)
4.	<b>1KDG</b> <b>2KDG</b> <b>3KDG</b>	teren drogi głównej	1) teren infrastruktury technicznej (IG, IW, IK, IC) 2) teren zieleni (Z)
5.	<b>1KDD</b>	teren drogi lokalnej	1) teren infrastruktury technicznej (IG, IW, IK, IC) 2) teren zieleni (Z)
6.	<b>1KR</b> <b>2KR</b> <b>3KR</b> <b>4KR</b>	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	1) teren infrastruktury technicznej (IG, IW, IK, IC) 2) teren zieleni (Z)

## **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, tęcz, itp.

4. Dopuszcza się na części obiektów zwiększenie wysokości obiektów produkcyjnych do 25 m, wynikające z technologii produkcji i technologii magazynowania.

5. 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 %;

6. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 4 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 **KDG i KDD**.

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 wodociągowych 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 kanalizacyjnych 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. W obszarze planu zlokalizowane są drogi główne w ciągu drogi wojewódzkiej nr 374: **1KDG, 2KDG, 3KDG**.

2. Na terenie ww. dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:

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

§ 18. 1. Główny układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi:

- 1) dojazdowa wyznaczona na rysunku planu, oznaczona symbolem **1KDD**;
- 2) istniejąca droga w ciągu ul. Lotniczej, położona poza obszarem planu.

2. Ustala się minimalną szerokość drogi dojazdowej 1KDD, w granicach linii rozgraniczających od 20 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą tereny komunikacji drogowej wewnętrznej wyznaczone na rysunku planu i oznaczone symbolami **1KR, 2KR, 3KR i 4KR** oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszczone do realizacji na poszczególnych terenach.

2. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego (komunikacji drogowej wewnętrznej), służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się minimalną szerokość nowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach w ramach przynależnego zagospodarowania, w granicach wydzielonej działki - 10 m.

5. 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.

§ 20. 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:

tabela nr 2		
Lp.	kategoria obiektu	ilość miejsc parkingowych
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.	gastronomia	1mp/30m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 mp/4miejsca konsumenckie
4.	handel detaliczny	1 mp/30 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
5.	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.**

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

§ 21. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5-P-U, 6P-U** określa się **granice terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej, biomasy i biogazu** .

2. Linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5-P-U, 6P-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 lokalizację paneli na dachach i elewacjach budynków;
- 4) pomiędzy sektorami paneli nakaz sadzenia niskopiennych żywopłotów. Maksymalna wielkość sektora - 10000 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 11.**

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

§ 22. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla projektowanego lotniska Świebodzice. Na obszarze tym obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji projektowanego lotniska. Ograniczenia wysokości obiektu obejmują także umieszczone na nim urządzenia.

#### **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**

§ 23. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów o symbolach **1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5-P-U, 6P-U** :

- 1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,6.
- 2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
- 3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.
- 4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
- 5. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) geometria dachu: dach płaski, dach jednospadowy, dwuspadowy, dach łukowy;
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 40°;
- 5) kąt nachylenia głównych połaci dachu jednospadowego: do 27°;
- 6) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m;
- 7) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7.

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

1. Zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 40.
3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 1KDG, 2KDG, 3KDG:**

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 19,5 m do 30 m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z istniejącym stanem własności.
3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

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

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 35 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1KR, 2KR, 3KR i 4KR:**

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 44 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**DZIAŁ IV.  
Ustalenia końcowe**

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

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

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