

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Długiej i ul. Wysokiej, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXV/245/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Długiej i ul. Wysokiej, obręb Pełcznica 2 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 grudnia 2017 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**

***Przepisy ogólne***

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Długiej i ul. Wysokiej, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie zawierającymi ustaleń planu, są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) 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.

§ 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) 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;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 9) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Nie mają zastosowania ustalenia planu dotyczące:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane parametry odległości.

2. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

3. 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy w odległości nie większej niż 1,5 m przez: wykusze, balkony, gzymsy, ryzality, elementy odwodnienia i strefy wejściowe;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 6) **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 działki budowlanej; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane samodzielnie lub 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;
- 8) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
- a) urządzenia budowlane,
  - b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi pieszce, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
  - c) parkingi,
  - d) garaże, budynki gospodarcze,
  - e) zielen urządzoną,
  - f) zadaszenia, tarasy,
  - g) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych,
- z zastrzeżeniem, że elementy te są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 11) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności 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 ubezpieczeń, poczta, centrum konferencyjne, itp.),
  - b) handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 500m<sup>2</sup>,
  - c) handlu hurtowego,
  - d) usług informatycznych i łączności,
  - e) projektowania i innych form pracy twórczej,
- wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, budowli terenowych;
- 12) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub najwyżej położony punkt 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;
- 14) **zabudowie uzbrojenia technicznego** – należy przez to rozumieć budowę obiektów, sieci rozdzielczych, dystrybucyjnych i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym miasta.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia dla całego obszaru planu**  
**Rozdział 1.**

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

§ 5.1. Obszar objęty planem wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami UP, KD-D, KD-L dla którego określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

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

**tabela nr 1 – przeznaczenie terenów:**

L.P.	Symbol literowy przeznaczenia terenu (pow. terenu)	Nazwa przeznaczenia terenu	Przeznaczenie uzupełniające
1	2	3	4
1.	<b>UP</b> (1,0137 ha)	1.Tereny zabudowy usługowej 2.Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	zabudowa uzbrojenia technicznego.
2.	<b>KD-D</b> (0,0261 ha)	Tereny drogi dojazdowej	zabudowa uzbrojenia technicznego.
3.	<b>KD-L</b> (0,1954 ha)	Tereny drogi lokalnej	zabudowa uzbrojenia technicznego.

**Rozdział 2.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) nakaz stosowania jednorodnego materiału pokrycia dachów oraz stonowanej kolorystyki elewacji obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej.

2. Ustala się zasady realizacji nowych budynków:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach szarości, bieli, beżu lub innych stonowanych kolorów, nie kontrastujących z sąsiednią zabudową;
- 2) zakaz stosowania na elewacjach budynków, rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp.;
- 3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach falistych;

3. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 4, 5 i 8 niniejszej uchwały.

4. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizowania napowierzchniowych, kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ekranów akustycznych.

**Rozdział 3.**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7.1. Dla terenu położonego w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

3. Nie ustala się wymogu zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenu oznaczonego symbolem **UP**.

4. Uciążliwość prowadzonej działalności na terenie oznaczonym symbolem **UP**, nie może wykraczać poza granice nieruchomości na której jest prowadzona, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Dla terenu **UP** ustala się nakaz lokalizacji powierzchni biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 8 niniejszej uchwały.

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

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

- 1) gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
- 3) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

## **XL**

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
- 2) zakaz budowy napowietrznych linii infrastruktury technicznej. Zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej do celów prowadzenia budowy.

### **Rozdział 5.**

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

§ 11. 1. W obszarze planu nie występują obiekty i obszary znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Świebodzice, 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.**

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

§ 12. 1. Na terenie objętym planem, 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 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 i bytowych 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) odprowadzenie 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: dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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, o mocy do 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej.

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

1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;

2) stosowanie 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

## **Rozdział 7.**

### **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**

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

1) dojazdowa: **KD-D**;

2) lokalna: **KD-L**.

§ 14. 1. Obsługa komunikacyjna będzie odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi zjazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) jezdnia;

2) chodnik, co najmniej po jednej stronie.

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

1) ścieżki rowerowe;

2) zatoki postojowe;

3) parkingi;

4) pasy zieleni;

5) uzbrojenie techniczne.

5. Ustala się szerokość drogi lokalnej od 10 m do 13,4 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

6. Ustala się szerokość drogi dojazdowej od 11,2 m do 18 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu;

**§ 15.** 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, z dopuszczeniem bilansowania 50 % miejsc parkingowych w granicach ulic gminnych:

**tabela nr 2 – miejsca parkingowe:**

Lp.	kategoria zabudowy	ilość miejsc parkingowych
1	2	3
1.	Zabudowa usługowa	1mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów usługowych
2.	Zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	1 mp/ 4 osoby zatrudnione

2) 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;

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

4) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów, wbudowanych garaży w budynki usługowe lub produkcyjne i magazynowe, parkingów podziemnych.

### **Rozdział 8.**

**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. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów**

**§ 16.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu UP w odniesieniu do działki budowlanej:

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,7.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;

2) geometria dachu: dach płaski, dach dwuspadowy lub jednospadowy;

3) kąt nachylenia połaci dachu do 22 °, symetryczny układ połaci dachu dwuspadowego;

4) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły;

- 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 100 m;  
6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, ze zwymiarowanymi parametrami - od 0 do 4 m od linii rozgraniczających teren UP.

7. Nakaz stosowania ekranów akustycznych od strony ul. Wysokiej. Dopuszcza się budowę budowli i montaż urządzeń redukujących hałas, przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej.

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

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **KD-D, KD-L**:

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego z wyjątkiem budowli zabudowy uzbrojenia technicznego.

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

§ 18. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych (budynki, budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych projektowanego lotniska Świebodzice. W zakresie realizacji obiektów, jak i zagospodarowania terenów, obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu Prawa Lotniczego.

### **DZIAŁ III.**

#### ***Ustalenia końcowe***

§ 19. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie w zakresie dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy.

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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

Monika Gadzicka-Kowalska

RADCA PRAWNY

Burmistrz Miasta

Miasta Świebodzice

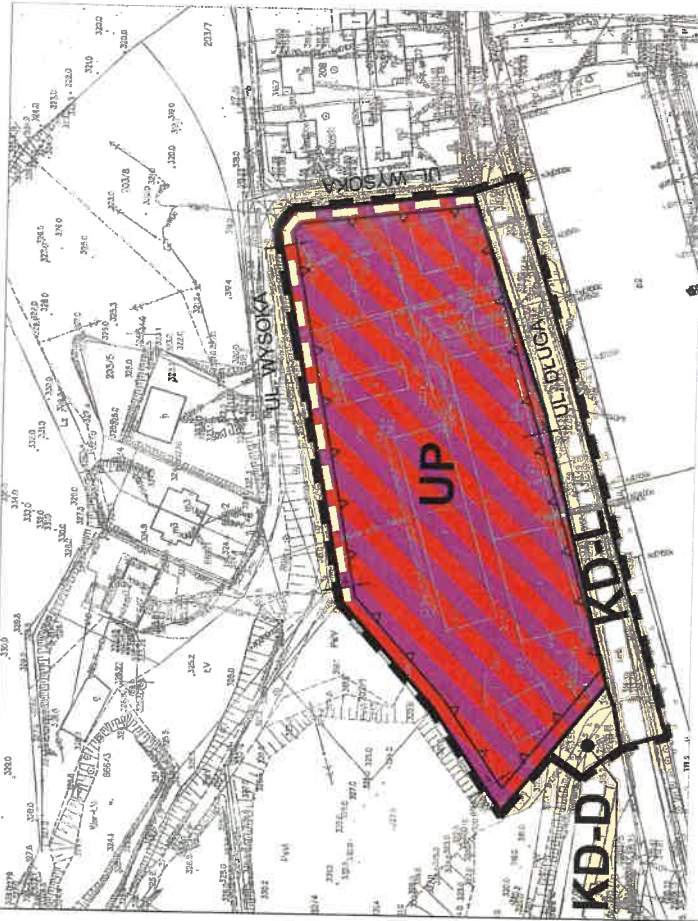


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. DŁUGIEJ I WYSOKIEJ OBRĘB PEŁCZNICA 2 W ŚWIEBODZICACH



50m 25m 10m

SKALA 1:1000



## LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- tereny zabudowy usługowej
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- tereny drogi dojazdowej KD-D
- tereny drogi lokalnej KD-L
- kształtowanie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zymiarowane parametry odległości
- dopuszczona lokalizacja ekranów akustycznych



wyrys ze studium  
uchwała nr XL/279/2017 Rady Miejskiej  
w Świebodziach z dnia 28.12.2017 r.



granica opracowania

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Świebodzicach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez 13 mieszkańców (część podpisów nieczytelna) ul. Długiej i ul. Wysokiej, pismem z dnia 9.02.2018 r. (data wpływu pisma: 12.02.2018r.), w części dotyczącej wprowadzenia następujących zapisów:

1. uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może wykraczać poza granice działki inwestora, t.j. powinna zostać ograniczona do wnętrza budynków (hal produkcyjnych);
2. zakaz prowadzenia działalności w okresie ciszy nocnej, tj. od godziny 22.00 do 6.00;
3. zakaz prowadzenia działalności w trakcie sobót, niedziel, świąt i dni ustawowo wolnych od pracy.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której wykonany jest projekt planu, nie daje możliwości wprowadzenia takich zapisów. Treść zapisów planistycznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz  
zasadach ich finansowania.**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

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

## UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska Świebodzic w dniu 29 czerwca 2017 r. podjęła uchwałę nr XXXV/245/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Długiej i ul. Wysokiej, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach

1. Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie występują w obszarze planu;
  - 2) 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, ponieważ w obszarze planu:
    - a) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
    - b) nie występuje krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.
  - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ponieważ teren będzie użytkowany przez jednego właściciela - przedsiębiorcę;
  - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ponieważ taka problematyka nie występuje w obszarze planu.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj.: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Świebodzice przyjętego uchwałą nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 grudnia 2017 r. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.
3. Przedmiotowy plan kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem zapisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.):
  - 1) w ustaleniach Rozdziału 2 i 8 zawarto ustalenia dotyczące ładu przestrzennego, walorów architektonicznych, parametrów i wskaźników zabudowy, zasad kształtowania zabudowy. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu a także zasady budowy nowych budynków oraz zasady kształtowania dachów;
  - 2) w ustaleniach Rozdziału 2, 3, 4 i 8 zawarto ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zostały spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy, realizowania elewacji, kształtowania nowych zespołów zieleni.
  - 3) w ustaleniach Rozdziału 3 zawarto wymagania ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki odpadami, zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Zostały spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych. Projekt planu ustala także zasady gospodarowania odpadami. W obszarze planu nie występują złoża udokumentowane i udokumentowane wody podziemne.

- 4) w ustaleniach Rozdziału 5 zawarto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia planu określają sposób postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych;
- 5) w ustaleniach planu zawarto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Zostały spełnione poprzez ustalenie standardów ochrony środowiska dla poszczególnych terenów, które muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych a ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich. Plan ustala minimalne ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) w ustaleniach planu zawarto zapewnienie walorów ekonomicznych przestrzeni. Zostały spełnione poprzez ustalenie funkcji terenu, wskaźników zabudowy i parametrów zabudowy. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej i dróg;
- 7) prawo własności zostało spełnione poprzez: zachowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności, uwzględnienie wniosków osób będących właścicielami terenu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa są zachowane, co potwierdzają pozytywne uzgodnienia projektu planu z organem wojskowym, strażą graniczną i ABW;
- 9) potrzeby interesu publicznego są zapewnione poprzez dopuszczenie w planie zabudowy infrastruktury technicznej do obsługi miasta;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały spełnione m.in. poprzez ich określenie w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Mieszkańcy zostali zawiadomieni o przystąpieniu do planu, jak i o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do planu nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. W toku formalno-prawnym dotyczącym sporządzania planu, zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w której plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. Do wyłożonego planu zgłoszono 1 uwagę, podpisaną przez 13 osób. Uwaga została przyjęta w części zgodnej z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne są dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostały

spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenie w wodę zawartych w § 14, ust. 1 i 2.

4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
  - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tereny zabudowy są zlokalizowane w obszarze zurbanizowanym Pełcznicy II;
  - 2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do publicznego transportu zbiorowego. Ustalenia projektu planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych dla użytkowników danych terenów, w tym także dla nowopowstającej zabudowy;
  - 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie, kierując się jednocześnie dostępnością i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Ustalając zasady zabudowy, kierowano się zasadą, dostosowania zabudowy do wskaźników, parametrów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, tak aby w sposób spójny wpisywała się w istniejące zagospodarowanie.
5. Prezentowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej przez Radę Miejską w Świebodzicach w dniu 22 maja 2017 r uchwałą nr XXXIII/234/2017. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.  
Priorytetem określonym ww. dokumencie jest podjęcie prac planistycznych zmierzających do dostosowania planów do obecnych potrzeb miasta i mieszkańców. Projekt planu uwzględni przedstawione w omawianej analizie potrzeby przekształceń alternatywnych do istniejących i zapisanych w obowiązujących opracowaniach planistycznych przestrzeni miejskiej.
6. Na dochody miasta Świebodzice, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się: podatki od nieruchomości. Jednakże, z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, który nie wiele się różni od ustaleń obowiązującego mpzp, ustalenia planu będą miały wpływ na stan finansów gminy miejskiej w zakresie zwiększenia podatków od nieruchomości.
7. Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.*), a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Mając na względzie powyższe, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.