



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 października 2020 r.

Poz. 5847

UCHWAŁA NR XXXIII/223/2020 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH

z dnia 20 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obszaru w sąsiedztwie ul. Mikulicza, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XLII/115/2019 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obszaru w sąsiedztwie ul. Mikulicza, 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 terenu obejmującego część obszaru w sąsiedztwie ul. Mikulicza, obręb Pełcznica 2 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.

§ 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) 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;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

§ 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) numer i symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pełcznica wraz z układem zabudowy miejskiej i osiedlem robotniczym z lat 30-tych XX w. oraz obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

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 dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia. W dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki, których szczyty zadaszeń są co najmniej o 1m niższe niż kalenica dachu głównego. Do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczólkami;
- 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) **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;
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **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;
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 11) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
 - a) tereny dróg w tym ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej, w tym parki i zieleńce, a także działki lub części działek o przeznaczeniu innym niż wymienione w lit. a, służące do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym ich zagospodarowaniem w formie dojazdów, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni, ogrodów;
- 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. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 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) zieleń, ogrody przydomowe,
 - 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) **usługach drobnych** - należy przez to rozumieć usługi typu zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu agd, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;
- 18) **usługach towarzyszących** - należy przez to rozumieć lokale usługowe wbudowane w budynki wielorodzinne lub jednorodzinne, obejmujące następujące działalności z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150 m², biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, usług wymienionych w definicji usług drobnych;
- 19) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, które zgodnie z przepisami odrębnymi są zaliczone do przedsięwzięć, dla których nie jest wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t;
- 20) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni danej działki;
- 21) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość (wymiar pionowy) mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku (budowli) do najwyższego położonego punktu konstrukcji dachu lub stropodachu (lub najwyższego położonego punktu konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem). Do wysokości zabudowy nie wlicza się nadszymbia wind wbudowanych w budynki, kominów wentylacyjnych, dymowych i urządzeń związanych z klimatyzacją i wentylacją budynków;
- 22) **zieleni** – należy przez to rozumieć powierzchnie zielone, zieleni wysoką i średnią oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.

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

- 1) **drogi publiczne** - 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) **drogi wewnętrzne** - 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 ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, miejsc na odpady komunalne i infrastruktury technicznej;
- 3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń budowlanych, garaży, budynków gospodarczych, parkingów, ciągów pieszych, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, schodów, oczek wodnych, urządzeń ogrodowych i infrastruktury technicznej;
- 4) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zawierającego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne, zieleni, ogrodów przydomowych, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych i infrastruktury technicznej;
- 5) **zabudowa usługowa** - 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-jezdnymi, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych i infrastruktury technicznej, 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, z wyjątkiem stacji paliw,
 - c) gastronomii,
 - d) usług drobnych,
 - e) usług turystyki,
 - f) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
 - g) usług informatycznych i łączności,
 - h) wystawiennictwa i działalności targowej,
 - i) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - j) kultury i rozrywki,
 - k) nauki i edukacji,
 - l) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
 - m) działalności kościołów i kultu religijnego,
 - n) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
 - o) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, hostele, bursy szkolne, domy opieki),
 - p) drobnej wytwórczości,
 - r) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi z wykluczeniem obsługi i napraw pojazdów mechanicznych, demontażu pojazdów, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych, usług stolarskich, kamieniarskich, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów;
- 6) **zabudowa produkcyjna** - 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 urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, parkingów, garaży, zieleni, zadaszeń, budowli terenowych i infrastruktury technicznej;
- 7) **zabudowa obsługi komunikacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów ogólnodostępnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, zieleni, zadaszeń, budowli terenowych i infrastruktury technicznej;
- 8) **zabudowa uzbrojenia technicznego** - należy przez to rozumieć budowę obiektów, sieci dystrybucyjnych, rozdzielczych i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym miasta;
- 9) **zieleni izolacyjna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni wysokiej i niskiej, służące izolacji terenów, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie 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			
L.P.	Symbol cyfrowy i literowy przeznaczenia terenu	Nazwa przeznaczenia terenu	Przeznaczenie uzupełniające
1	2	3	4
1.	1.MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1) usługi towarzyszące, 2) zabudowa uzbrojenia technicznego
2.	1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1) usługi towarzyszące, 2) zabudowa uzbrojenia technicznego
3.	1.MW/U	1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2) tereny zabudowy usługowej	zabudowa uzbrojenia technicznego
4.	1.P/U	1) tereny zabudowy produkcyjnej 2) tereny zabudowy usługowej	zabudowa uzbrojenia technicznego
5.	1.ZI	tereny zieleni izolacyjnej	zabudowa uzbrojenia technicznego
6.	1.KS	1) tereny komunikacji samochodowej - parkingi;	zabudowa uzbrojenia technicznego
7.	1.KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej	zabudowa uzbrojenia technicznego
8.	1.KDW, 2.KDW, 3.KDW	tereny dróg wewnętrznych	zabudowa uzbrojenia technicznego

§ 7. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym przeznaczeń terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, obowiązujące na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie;
- 2) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku lub jego części, związanego z innym przeznaczeniem niż wskazanym w planie.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, że:

- 1) kształtowania wymagają:
 - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
 - b) układy przestrzenne zabudowy w zespołach mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych, i produkcyjno - usługowych;

2) ochrony wymaga zabudowa w granicach historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pełcznica wraz z układem zabudowy miejskiej i osiedlem robotniczym z lat 30-tych XX w. Zasady zagospodarowania zgodne z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5.

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:

- 1) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, drewno, okładziny metalowe i szkło (nakaz nie dotyczy budynków produkcyjnych i magazynowych);
- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pasteli, maksymalnie dwubarwnej, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp.;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 5) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej 20° pokrycia i wykończeń takich jak dachówka, blachy dachówkowe z uwzględnieniem ich kolorystyki w odcieniach zgaszonej czerwieni, brązu i terakoty. Na wszystkich budynkach tworzących, od strony przestrzeni publicznych, ciąg zabudowy jednorodny co do formy dachu, nakazuje się stosowanie jednorodnego pokrycia dachu w zakresie materiału i kolorystyki. Nakaz nie dotyczy budynków produkcyjnych i magazynowych;
- 6) zakazuje się stosowania pokryć dachowych i elementów elewacyjnych z blach trapezowych i falistych. Zakaz dotyczący stosowania blach trapezowych nie dotyczy budynków produkcyjnych i magazynowych;
- 7) zakaz budowy budynków kontenerowych (nie dotyczy terenu 1.P/U i 1.KS).

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

- 1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po rozbudowie lub przebudowie;
- 2) obowiązują zasady określone w ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 i ustaleniach szczegółowych w rozdziale 12;
- 3) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połąci do 10%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy zgodny z ustaleniami rozdziału 12;
- 5) w przypadku przekroczenia wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy. Zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
- 6) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;
- 7) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie.

5. Ustala się zasady przebudowy, odbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży wybudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w obrębie działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy garażowej dopuszcza się maksymalny wskaźnik zabudowy: 1;
- 2) dla zabudowy garażowej dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
- 3) zakaz nadbudowy i rozbudowy;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku z dachem dwuspadowym - 5 m,
 - dla budynku z dachem płaskim - 4 m;
- 5) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych lub dach płaski. Nakaz stosowania jednego kształtu i pokrycia i kolorystyki dachu dla garaży w obrębie jednej działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu dwuspadowego: $20^{\circ} \div 40^{\circ}$;
- 7) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej 20° pokrycia i wykończeń, takich jak dachówka, blachy dachówkowe z uwzględnieniem ich kolorystyki w odcieniach zgaszonej czerwieni, brązu, szarości i terakoty, z zachowaniem ustaleń zawartych w pkt 5;
- 8) nakaz uporządkowania zabudowy w zakresie detalu i wykończenia:
 - a) bramy wjazdowe jednego typu, o jednakowym kolorze w obrębie zespołu garażowego,
 - b) drzwi do budynków gospodarczych jednego typu, w jednakowym kolorze, w obrębie zespołu budynków gospodarczych;
- 9) tynki gładkie w kolorach jasnych, pastelowych;
- 10) zakazuje się odbudowy i przebudowy kontenerowych, blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 11) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami ustępu 4 pkt 1 i 5;
- 12) ww. zasady stosuje się również przy budowie nowych budynków gospodarczych i garaży dopuszczonych na mocy planu.

6. 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.

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

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

- 1) w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, 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) na terenach zieleni izolacyjnej, zieleni wysoką i niską kształtować w formie układów regularnych (szpalerów) od strony terenu 2.MW;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej kształtować:
 - a) w formie układów pasmowych, usytuowanych na obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi),
 - b) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych, w tym wewnątrz poszczególnych działek wydzielonych w terenie;
- 4) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie stosuje się dla terenu oznaczonego symbolem **1.P/U** z zastrzeżeniem:
 - a) zachowania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:
 - a) istniejących przeznaczeń zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,
 - b) realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MW**, **MW/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **P/U**, w przypadku realizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 11. 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. Ustala się ochronę zieleni istniejącej o walorach kompozycyjnych, to jest zieleni stanowiącej charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takie jak pojedyncze drzewa, szpalery, zieleńce.

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

§ 12. 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.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. 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 dystrybucyjnych linii infrastruktury technicznej do celów budowy.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Dla terenów w granicach historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pełcznica wraz z układem zabudowy miejskiej i osiedlem robotniczym z lat 30-tych XX w. ustala się:

- 1) zachowanie układu przestrzennego oraz poszczególnych, zabytkowych elementów tego układu, w tym:
 - a) historycznej sieci dróg,
 - b) historycznego rozplanowania placów,
 - c) parcelacji określonej historyczną zabudową,
 - d) kompozycji zieleni;
- 2) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie skali, wysokości kalenicy, okapu, ilości kondygnacji, formy architektonicznej, użytych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia, koloru i kształtu dachu, kolorystyki elewacji;
- 3) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego zespołu zabudowy w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem P/U;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów masztowych;
- 5) zakaz montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych od strony przestrzeni publicznych elewacjach budynków;
- 6) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem, w tym zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

2. Dla terenu w granicach obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, roboty budowlane, roboty ziemne lub zmianę dotychczasowej działalności należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. 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 obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

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

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. Ustala się, że do ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należą tereny dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** i **KDW**.

2. W granicach wyżej wymienionych przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów zabudowy uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w rozdziale 9;
- 2) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;
- 3) nakaz realizacji nowej zieleni, nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem terenów dróg zgodnie z zasadami określonymi w § 9, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zostały ustalone na rysunku planu poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających dla przeznaczeń wymienionych w ust. 1, w granicach, których przestrzeń publiczna będzie kształtowana zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami zawartymi w rozdziałach 2 i 12.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 16. W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% oraz Q10%.

§ 17. W obszarze planu nie występują obszary zagrożenia powodzią Q 0,2%.

§ 18. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

§ 19. W obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20. 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 - 1000 m².

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. 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 odprowadzenia 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) 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 dostawy gazu z rozdzielczej sieci gazowej i urządzeń, 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;
- 3) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii 20 KV.

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 ciepłej, charakteryzujących się brakiem lub niską transmisją substancji szkodliwych do powietrza;
- 3) 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. U. Woj. Doln. 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 10.

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

§ 22. 1. Główny układ dróg obsługujący obszar planu tworzą drogi wewnętrzne: **1.KDW – 3.KDW.**

2. Część terenu planu obsługiwana jest przez zewnętrzny istniejący i projektowany układ drogowy, znajdujący się poza obszarem planu.

3. Teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu 1.KDL, stanowi poszerzenie projektowanej drogi zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

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

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

- 1) ścieżki rowerowe;
- 2) zatoki postojowe;
- 3) parkingi;
- 4) pasy zieleni;
- 5) infrastrukturę techniczną.

7. Ustala się szerokość dla drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL - 2 m, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu, jako poszerzenie projektowanej drogi położonej poza granicami opracowania.

8. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych:

- 1) **1.KDW** – od 8 m do 17 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) **2.KDW** – 10 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) **3.KDW** – od 8 m do 16 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) nowych dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych symbolami MW, MN, dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach w ramach przynależnego zagospodarowania, w granicach wydzielonej działki - 8 m.

9. Wyznaczenie drogi wewnętrznej bez dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

§ 23. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych 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.	mieszkaniowa jednorodzinna	2 mp / 1 mieszkanie (miejsca parkingowe mogą stanowić garaże)
2.	mieszkaniowa wielorodzinna	1,5 mp / 1 mieszkanie
3.	biura i administracja	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej lub 1 mp / 4 osoby zatrudnione
4.	produkcyjna	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej obiektów produkcyjnych lub 1 mp / 4 osoby zatrudnione
5.	pozostała usługowa	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej obiektów usługowych

- 2) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MW, MWU i MN ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której jest położona zabudowa, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w tabeli nr 2;
- 3) dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem P/U ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych na terenie oznaczonym symbolem KS, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w tabeli nr 2;
- 4) 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:
- 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 1 do 20,
 - 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
 - 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;
- 5) 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;
- 6) realizację miejsc parkingowych dla terenów oznaczonych symbolami 1.MW, 2.MW, 3.MW w formie napowierzchniowych parkingów, wbudowanych garaży w budynki mieszkaniowe, mechanicznych parkingów wielopoziomowych;
- 7) realizację miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolem 4.MW, 1.MN i 1.MWU w formie napowierzchniowych parkingów, garaży;
- 8) realizację miejsc parkingowych na terenie oznaczonym symbolem KS w formie napowierzchniowych parkingów.
- 9) dopuszcza się realizację podziemnych garaży i parkingów.

Rozdział 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie ustala się

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 dla terenu o symbolu 1.MN:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
5. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość [m]: 8;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: 35° - 45°;
- 4) gabaryty pojedynczego budynku mieszkalnego wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;
- 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 8.

6. Teren znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pełcznica wraz z układem zabudowy miejskiej i osiedlem robotniczym z lat 30-tych XX w. oraz obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 14.

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

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1.MW, 2.MW i 3.MW:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Zakaz lokalizacji garaży i zespołów garażowych wolnostojących.
6. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość [m]: 14;
- 2) geometria dachu: dach płaski;
- 3) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej: 30 m;
- 4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 8.

7. Nakaz stosowania odległości zabudowy od terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Teren częściowo znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pełcznica wraz z układem zabudowy miejskiej i osiedlem robotniczym z lat 30-tych XX w. oraz obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 14.

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

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 4.MW:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.
5. Dopuszcza się dla zabudowy garażowej wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 0
6. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) maksymalna wysokość [m]: 12;

- 2) geometria dachu budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy, dach kopertowy;
- 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: od 35° do 45°;
- 4) główna kalenica budynku mieszkalnego równoległa lub prostopadła do linii zabudowy;
- 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej?: 28 m;
- 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 8.

7. Dla nowej zabudowy garażowej należy stosować zasady określone w § 8 ust. 5.

8. Teren znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pełcznica wraz z układem zabudowy miejskiej i osiedlem robotniczym z lat 30-tych XX w. oraz obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 14.

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

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 1.MW/U:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy [%]: 25.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość [m]: 10;
 - 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
 - 3) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: 35° - 45°;
 - 4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej: 20 m;
 - 5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 8.

6. Teren znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pełcznica wraz z układem zabudowy miejskiej i osiedlem robotniczym z lat 30-tych XX w. oraz obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 14.

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

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 1.P/U:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,6.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.
5. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;
 - 2) maksymalna wysokość urządzeń budowlanych związanych z produkcją [m]: 20 m;
 - 3) geometria dachu: dach dwuspadowy, dach płaski, dach łukowy;
 - 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 30°;
 - 5) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej: 60 m;
 - 6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 8.
6. Nakaz stosowania odległości zabudowy od terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Teren znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pełcznica wraz z układem zabudowy miejskiej i osiedlem robotniczym z lat 30-tych XX w. oraz obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 14.

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

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolach 1.KS:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji samochodowej – parkingi.

2. Zakaz zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem stacji transformatorowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5.

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

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolach 1.ZI:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni izolacyjnej.

2. Zakaz zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem stacji transformatorowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 90.

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

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW:

1. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej, potrzebami ruchu pieszego. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu odpowiednio:

1) dla 1.KDW - od 8,0 m do 17,0 m;

2) dla 2.KDW - 10 m;

3) dla 3.KDW - od 8,0 m do 16,0 m.

3. Tereny częściowo znajdują się w granicach historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Pełcznica wraz z układem zabudowy miejskiej i osiedlem robotniczym z lat 30-tych XX w. oraz obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w których obowiązują odpowiednie ustalenia § 14.

Rozdział 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

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

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
Tomasz Czekał

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/223/2020
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 20 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obszaru w sąsiedztwie ul. Mikulicza, obręb Pełcznica2 w Świebodzicach

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obszaru w sąsiedztwie ul. Mikulicza, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach stwierdza się, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i w okresie 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu, nie zgłoszono do projektu żadnych uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/223/2020
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 20 października 2020 r.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obszaru w sąsiedztwie ul. Mikulicza, obręb Pełcznica 2 w Świebodzicach, po stronie Gminy Miejskiej Świebodzice **wystąpią** zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Zadaniem tym jest wykup gruntu pod przyszłą budowę drogi lokalnej (realizacja drogi ustalona w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego dzielnicę Pełcznica w Świebodzicach*, uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach uchwałą nr XXXIII/283/04 dnia 17 grudnia 2004 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 stycznia 2005 r. poz. 380).

Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych.