



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 stycznia 2020 r.

Poz. 184

UCHWAŁA NR XVII/191/2019 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 19 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsiach Makowice i Opoczka, gmina Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr VII/77/2019 Rady Gminy Świdnicy z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsiach Makowice i Opoczka, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsiach Makowice i Opoczka, gmina Świdnica.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2. Ileć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość podaną w metrach, na której znajduje się najwyżej położona kalenica, mierzona od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku, w przypadku innych obiektów budowlanych ich pełną wysokość mierzona od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu do najwyższego punktu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględnienia obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:
 - a) stacji paliw, myjni samochodowych,
 - b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,
 - c) obsługi transportu,
 - d) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,
 - e) usług związanych ze sprzedażą i obróbką kamienia;
- 10) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i/lub działki;
- 11) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleń parkowa, skwery, zieleń izolacyjna, przejścia pieszkie w zieleni.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) **1.ZP** – teren zieleni urządzonej, dla którego dopuszcza się, jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) ciągi pieszo - jezdne i pieszce,
 - b) wody powierzchniowe;
- 2) **2.KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 3) **3.MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, dla których dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi pieszce,
 - c) zieleń urządzoną;
- 4) **4.R** – teren rolniczy;
- 5) **5.U** – teren zabudowy usługowej;
- 6) **6.KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 7) **7.W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 8) **8.MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej.

2. Na wszystkich terenach objętych planem, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

3. 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.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu;
- 2) nakaz stosowania:
 - a) jasnej kolorystyki elewacji,
 - b) pokrycia dachów w gamie kolorów: czerwieni, brązu i grafitu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z paneli PCV;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolem:

- 1) **MN/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 2) **U** – w przypadku lokalizacji funkcji usługowej, która podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów odrębnych – zgodnie z tymi przepisami; w przypadku lokalizacji pozostałych funkcji usługowych tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Tereny oznaczone symbolem 5.U i 8.MN/U położone są w zasięgu obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska o metryce, dla którego ustala się nakaz przeprowadzania badań archeologicznych dla zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co, do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 8 m – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m i 8 m od linii rozgraniczającej teren;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,02,
 - b) maksymalny – 0,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m;
- 6) dachy:
 - a) dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) forma zabudowy – wolno stojąca.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.R** ustala się zakaz zabudowy.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczona symbolem *KD-Z*,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej teren z drogą 6.KDW i drogą położoną poza granicami planu i oznaczona symbolem *KD-L*;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,0
 - b) maksymalny – 0,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20;

5) maksymalna wysokość zabudowy – do 9 m;

6) dachy:

- a) dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 40°,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m zgodnie z rysunkiem planu.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

a) 6,5 m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KD-Z*,

b) 5 m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KD-L*;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej;

3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny – 0,08

b) maksymalny – 0,4

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20;

5) maksymalna wysokość zabudowy – do 9 m;

6) dachy:

a) płaskie,

b) dopuszcza się dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°.

Rozdział 8.

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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 20 m;

2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 800 m²;

- 4) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki wyłącznie w celu poprawy cech geometrycznych lub poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej; kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110° .

Rozdział 10.

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

§ 12. 1. W granicach planu przebiega gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia 1,6 MPa o DN 300, dla którego:

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefę kontrolowaną gazociągu o szerokości:
 - a) 40 m po 20 m od osi gazociągu dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 50 m po 25 m od osi gazociągu dla budynków użyteczności publicznej;
- 2) sposób zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy, w granicach ww. strefy, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku likwidacji lub przeniesienia w inne miejsce, szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.

2. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenu w granicach obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi i projektowanymi drogami.

2. Dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych do realizacji, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6 m;
- 2) dla drogi wewnętrznej nie posiadającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) usługowej – 1 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie ustala się,
 - b) w oznaczonych strefach ruchu ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) 1 miejsce przy parkingach powyżej 5 stanowisk,
 - d) 2 miejsca przy parkingach powyżej 15 stanowisk.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. Infrastruktura techniczna występująca w obszarze objętym planem ma charakter wyłącznie dystrybucyjny.

2. Dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu.

3. Nowe sieci infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne, za wyjątkiem przypadku braku warunków technicznych lub możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

4. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

5. W zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych** ustala się:

- 1) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

9. W zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną** ustala się:

- 1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
- 2) stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej, uwzględniając przepisy odrębne i inne przepisy prawa miejscowego w zakresie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 3) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

10. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego.

11. W zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.

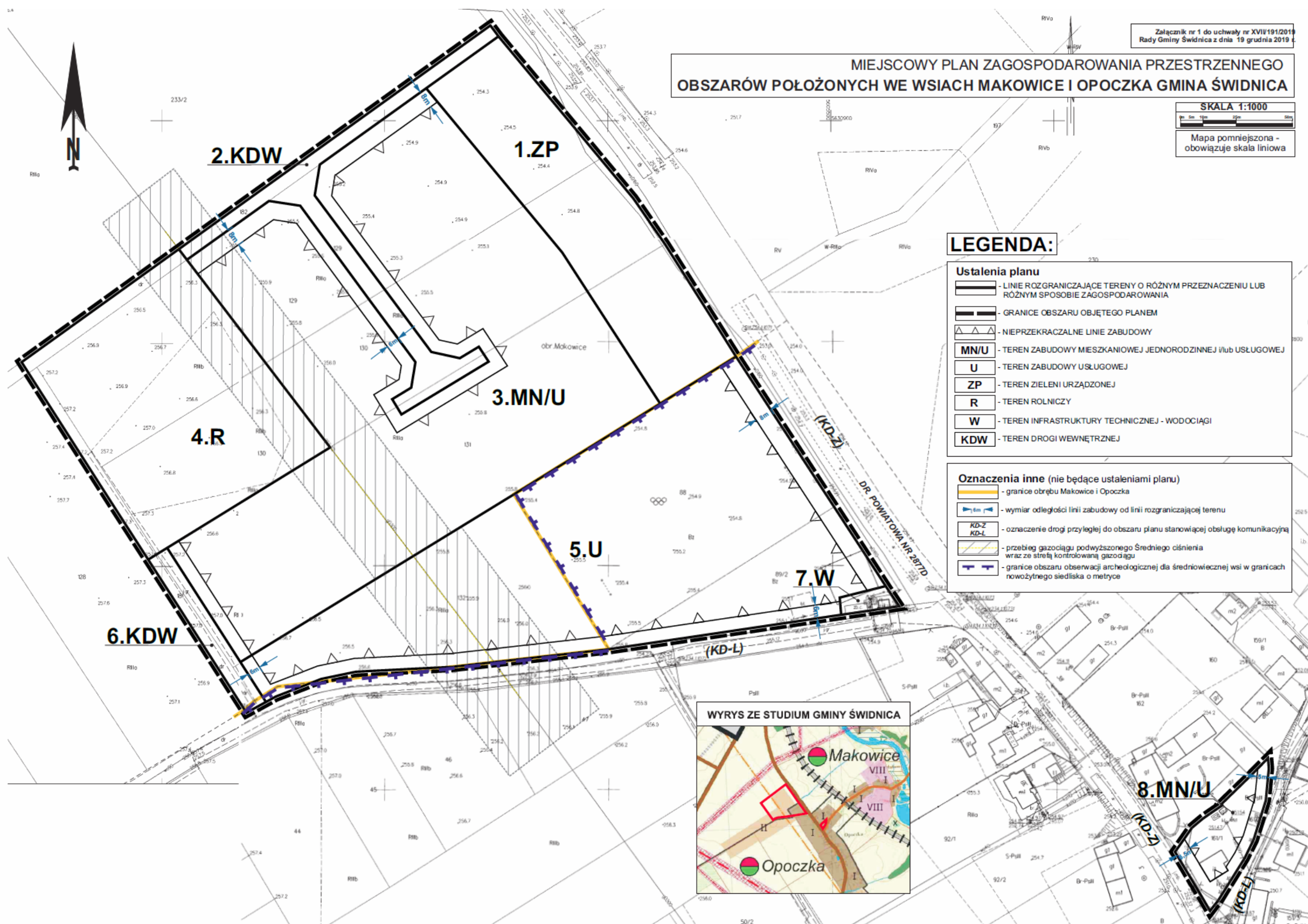
Przepisy końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/191/2019
Rady Gminy Świdnica z dnia 19 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu

Ze względu na brak uwag, o których mowa w art.17 pkt. 11 i 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie podejmuje się rozstrzygnięcia w przedmiocie uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/191/2019
Rady Gminy Świdnica z dnia 19 grudnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
oraz zasadach ich finansowania**

Plan dopuszcza rozwój infrastruktury technicznej, remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury oraz urządzenie terenów zieleni urządzonej. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy oraz wszelkich środków pomocowych oraz funduszy unijnych.