



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 października 2012 r.

Poz. 3647

UCHWAŁA NR XXX/198/2012 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 31 lipca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Modliszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VII/37/2011 Rady Gminy Świdnica z dnia 2 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Modliszów i po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Modliszów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwalonego uchwałą nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Modliszów.

2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu jako załącznik nr 1 w skali 1:1000 składający się z 4 arkuszy ponumerowanych od I do IV.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 2) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej;
- 4) **terenie lub terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi z wyłączeniem:
 - a) usług należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) usług należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) usług motoryzacyjnych (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, usług obróbki drewna (w tym w szczególności stolarni, tartaków), usług mechanicznych (w tym w szczególności ślusarni, lakierni, blacharni), piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt;
- 6) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć usytuowany na gruntach rolnych zespół budynków lub pojedynczy budynek, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, integralnie powiązany z gospodarstwem rolnym i zabezpieczający w niezbędnym zakresie efektywne prowadzenie produkcji rolnej lub hodowli zwierzęcej. Dopuszcza się agroturystyczny charakter zabudowy;
- 7) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, budowle i obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym oraz wszelkie instalacje i urządzenia techniczne.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- § 3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy OW obserwacji archeologicznej;
 - 5) zieleń izolacyjna;
 - 6) wymiarowanie
 - 7) oznaczenia literowe wraz z numerami arkusza oraz numerami wyróżniającymi poszczególne tereny funkcjonalne:
 - a) na arkuszu I:
 - 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - 1 KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - b) na arkuszu II:
 - 1MNU – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - 1 R – teren rolniczy,
 - c) na arkuszu III:
 - 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - 2MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - od 2 do 3 KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - d) na arkuszu IV:
 - 3 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1 KD-D – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.
2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- a) napowietrzne linie elektroenergetyczne,
 - b) tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poza granicami planu wynikające z obowiązujących planów,
 - c) granica obszaru chronionego krajobrazu Gór Bardzkich i Sowich.
- § 4.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu;
 - 2) ustala się następujący teren oznaczony na rysunku planu symbolem literowym z numerem wyróżniającym jako przeznaczony na cel publiczny: IV. 1 KD-D;
 - 3) dopuszcza się realizację celów publicznych na całym terenie planu na warunkach określonych w planie dla tych terenów, w szczególności dotyczy to realizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności obiektów liniowych;
 - 4) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizacja urządzeń (np. kolektory kanalizacji sanitarnej, pompownie ścieków, odstojniki wód opadowych, kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie wody, zbiorniki wody, wodociągi, studnie, urządzenia i linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, urządzenia – maszty i linie teletechniczne, urządzenia – np.: stacje redukcyjno-pomiarowe i sieci gazowe itp.) jest możliwa na każdym terenie wskazanym w planie. Wielkość terenu przeznaczonego pod urządzenia infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 500 m². Dopuszcza się wydzielenie na ten cel działki gruntu, do której dojazd powinien spełniać wymagania przejazdu pożarowego;
 - 5) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych;
 - 6) ustala się zasady lokalizowania nośników reklam:
 - a) zakaz umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego takie jak kolumny, pilastry, lizeny, okna, obramowania okien i portali, przyczółki, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płycizny i dekoracje sztukatorskie, połacie dachowe,

- b) maksymalna powierzchnia reklam na elewacjach budynków:
- usługowych – 30% powierzchni elewacji,
 - mieszkalnych – 10% powierzchni elewacji,
 - pozostałych – 20% powierzchni elewacji.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się dla obszarów na których oznaczono na rysunku planu symbol zieleni izolacyjnej:
 - a) nakaz zadrzewień lub zakrzewień z preferencją rodzimych gatunków roślin,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
 - c) zakaz wprowadzania powierzchni nieprzepuszczalnych; wszystkie ciągi komunikacyjne muszą być pokryte powierzchniami półprzepuszczalnymi.
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji, które mogą zaw sze znacząco oddziaływać na środowisko w tym wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko na mocy przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej, w tym obiektów liniowych;
- 3) w granicach terenów oznaczonych:
 - a) symbolami literowymi z numerem wyróżniającym II.1 MNU, III.2 MN, III.2 MNU wprowadza się zakaz zabudowy w odległości 11 m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, licząc w poziomie od osi linii,
 - b) zakaz zabudowy o którym mowa w pkt 1 obowiązuje do czasu likwidacji kolizji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 4) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniową jednorodzinna” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, MNU, RM;
- 5) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu lub lokalu (w przypadku usług wbudowanych), do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której ochronie podlegają nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiegokolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badań archeologicznych obejmujących struktury, konstrukcje, zespoły budowlane, eksploatowane tereny, przedmioty, zabytki innego rodzaju, jak też ich otoczenia znajdujące się na ziemi;

- 2) na całym obszarze objętym planem odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej wskaźnikiem intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej powierzchnią biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ustala się lokalizację budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem planu w życie z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, zgodnie z funkcją oraz przepisami odrębnymi; w szczególności dotyczy to wydzielenia działki w taki sposób by cały front działki przylegał do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię projektowanych działek:
 - a) 2000 m² dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia III.2 MNU,
 - b) 3000 m² dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia I.1 MN,
 - c) 3500 m² dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia II.1 MNU;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu projektowanej działki:
 - a) 30 m dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia I.1 MN,
 - b) 40 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia II.1 MNU, III.2 MNU;
- 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek, określonych w pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej;

- 5) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia III.2 MN, IV.3 MN, I.1 RM, III.2 RM:
 - a) zakazuje się wtórnego wydzielania działek z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się wtórne wydzielanie działek wyłącznie na wydzielenie pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) kąt położenia granic projektowanych działek w stosunku do pasa drogowego nie może wynosić mniej niż 45° .

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie”, w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie” obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego nr 25 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie”.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się następujący podział terenów komunikacji drogowej na obszarze planu:
 - a) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem KD-D, zapewniający powiązania z zewnętrznym układem drogowym oraz obsługę terenów w obszarze planu,
 - b) tereny komunikacji wewnętrznej KDW zapewniające niezbędny dojazd i dojście do działek budowlanych poprzez teren prywatny oraz połączenia z drogami publicznymi lub drogami wewnętrznymi;
- 2) w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, linii elektroenergetycznych SN i NN poza jezdniami za zgodą zarządcy drogi.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów usług turystyki oraz gospodarstw agroturystycznych – minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
- 3) dla pozostałych usług – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej.

3. Dla dróg wewnętrznych realizowanych w obrębie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe ustala się następujące wymagania:

- 1) minimalna szerokość drogi dla terenów o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: 8,0 m;
- 2) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje;
- 3) miejsce i warunki włączenia do publicznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi publicznej;
- 4) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych (drogi dojazdowe do gruntów rolnych nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych) wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów; w przypadku uznania drogi wewnętrznej jako drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary 20x20 m.

§ 11. 1. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury – sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu oddania do użytkowania sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, z rzutem ścieków do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach lub oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków do czasu oddania do użytkowania sieci kanalizacyjnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do ziemi na terenie własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) należy stosować urządzenia o niskiej emisji zanieczyszczeń.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się – zasilanie z istniejących podlegających rozbudowie linii napowietrzno-kablowych, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 12. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej bez zabudowy.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi z numerami wyróżniającymi: I.1 MN, I.1 RM, II.1 MNU, III.2 MN, III.2 RM, III.2 MNU, IV.3 MN – 30%;
- 2) dla pozostałych nieruchomości – 1%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN na arkuszu I:**

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w postaci budynków wolno stojących,
 - c) ustala się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny,
 - d) zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w drugiej linii;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - dla budynków pozostałych – 6,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
 - g) obsługa komunikacyjna:
 - z terenu drogi 1 KDW,

– zakazuje się wydzielenia dróg wewnętrznych,

- h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z §6.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN na arkuszu III:**

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w postaci budynków wolno stojących,
 - c) ustala się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - dla budynków pozostałych – 6,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
 - g) obsługa komunikacyjna z terenu drogi 3 KDW,
 - h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z § 5 pkt 3.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MN na arkuszu IV:**

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- b) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w postaci budynków wolno stojących,
- c) ustala się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - dla budynków pozostałych – 6,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
- dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
- f) dachy dwu- lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
- g) obsługa komunikacyjna z terenu drogi 1 KD-D,
- h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z § 9.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 RM na arkuszu I:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej – stadnina koni,
- b) uzupełniające zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
- dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
- g) obsługa komunikacyjna – poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy z istniejącą drogą publiczną poza terenem planu,
- h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z § 5 pkt 1.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 RM na arkuszu III:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,
- b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa związana wyłącznie z produkcją rolniczą lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
- dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dachy dwu- lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
- g) obsługa komunikacyjna z terenu drogi istniejących dróg publicznych poza terenem planu,
- h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU na arkuszu II:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- b) uzupełniające – usługi sportu i rekreacji;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych na działce budowlanej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - dla budynków pozostałych – 6,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
 - g) obsługa komunikacyjna – poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy z istniejącą drogą publiczną poza terenem planu,
 - h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z § 5 pkt 1 i § 5 pkt 3.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU na arkuszu III:**

 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) uzupełniające – usługi sportu i rekreacji;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych na działce budowlanej,
 - b) zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w drugiej linii;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - dla budynków pozostałych – 6,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
 - g) obsługa komunikacyjna – poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy z istniejącą drogą publiczną poza terenem planu,
 - h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
 - 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z § 5 pkt 1 i § 5 pkt 3.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 R na arkuszu II:**

 - 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) ustala się zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - c) dopuszcza się zalesienia – wyłącznie z użyciem składu gatunkowego odpowiedniego dla naturalnego siedliska; zalesienia wyłącznie za zgodą lub na wniosek właściciela nieruchomości;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu – obsługa komunikacyjna:
 - poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy z istniejącą drogą publiczną poza terenem planu,
 - dopuszcza się wydzielenie nieutwardzonych dróg wewnętrznych o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0 m.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KD-D na arkuszu IV:**

 - 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi dojazdowej,
 - b) zakazuje się utwardzania terenu żuzlem.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDW na arkuszu I:**

 - 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - b) zakazuje się utwardzania terenu żuzlem.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **2 do 3 KDW na arkuszu III:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - b) zakazuje się utwardzania terenu żuzłem.

Rozdział 3

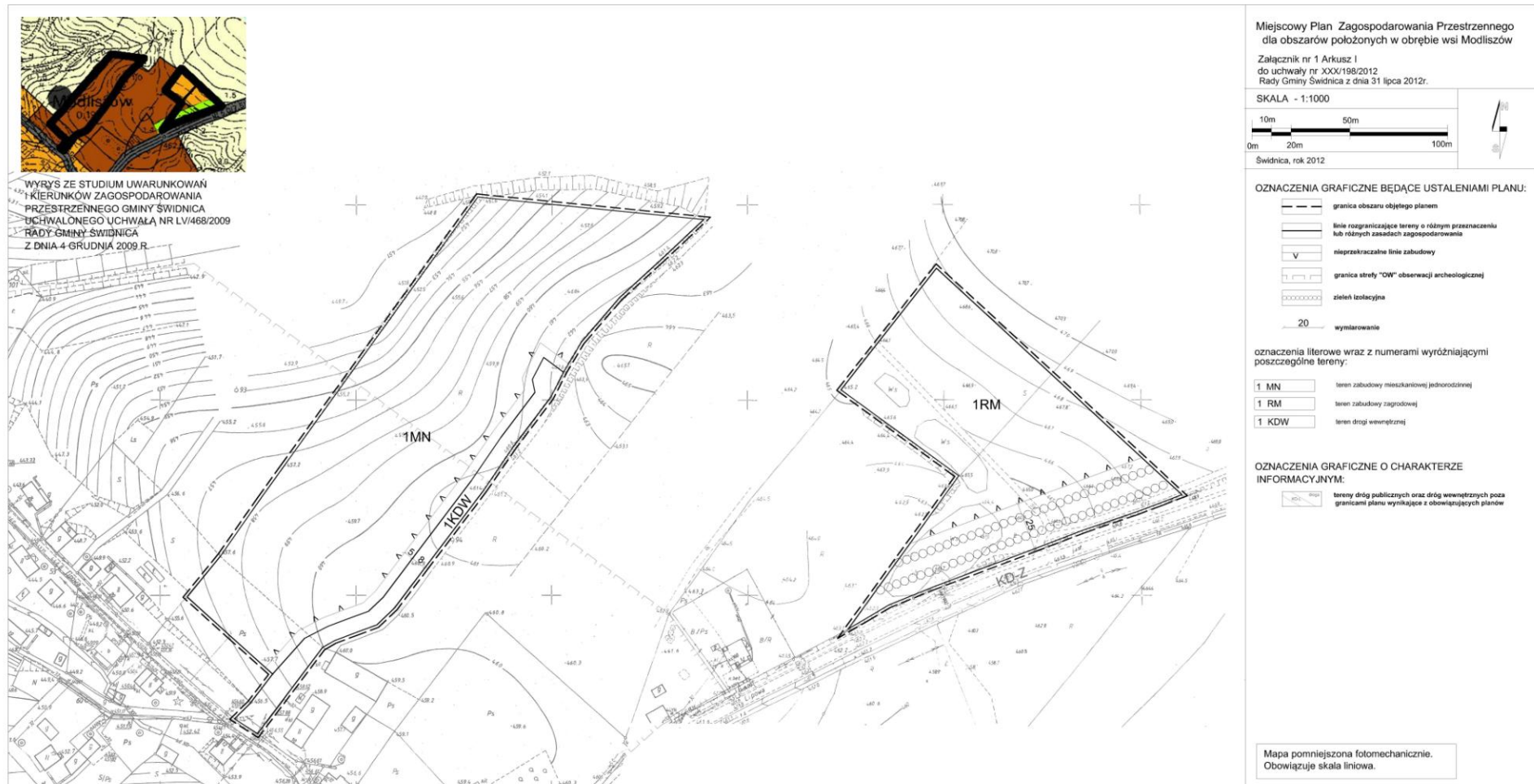
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

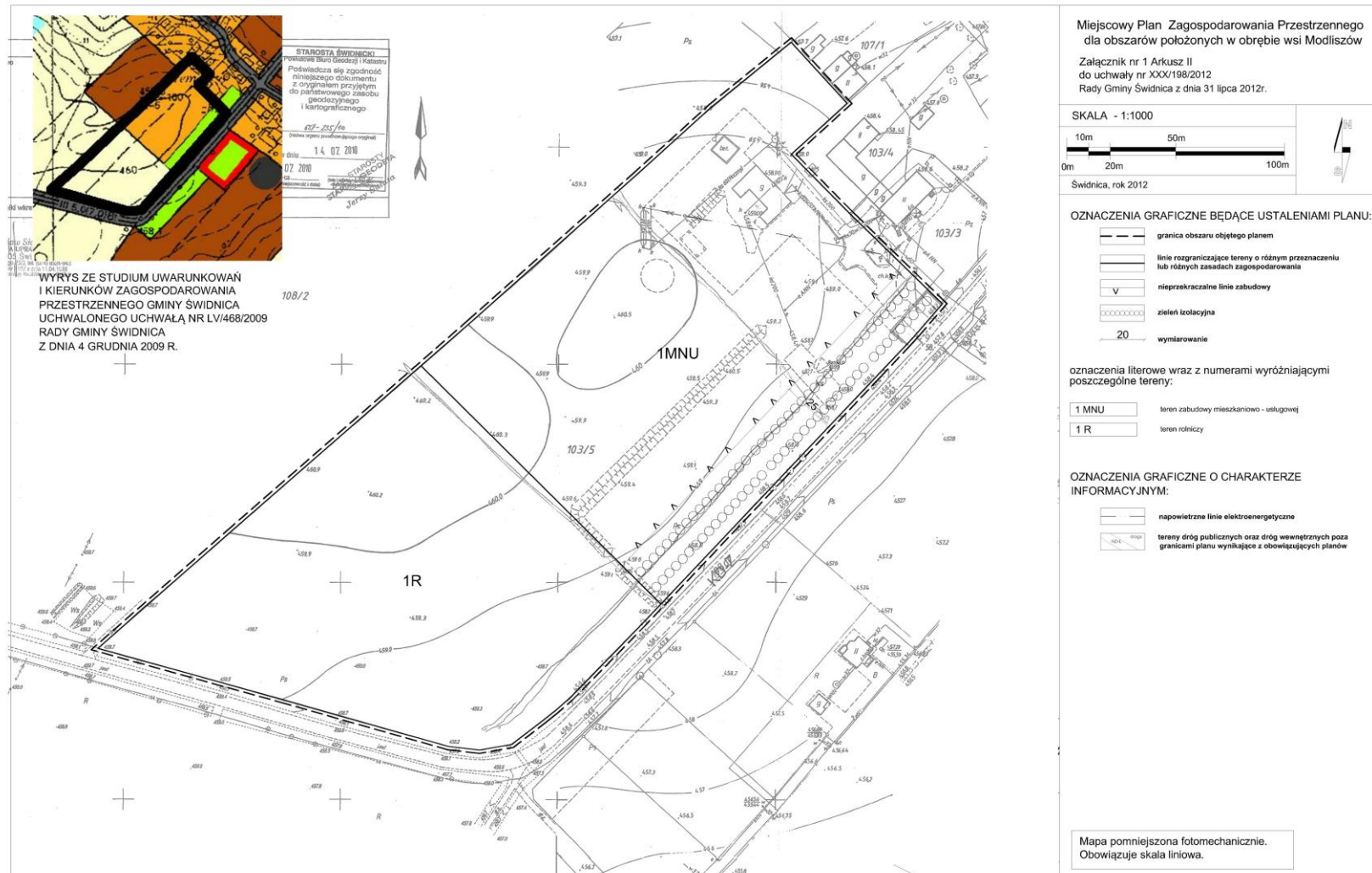
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Regina Adamska

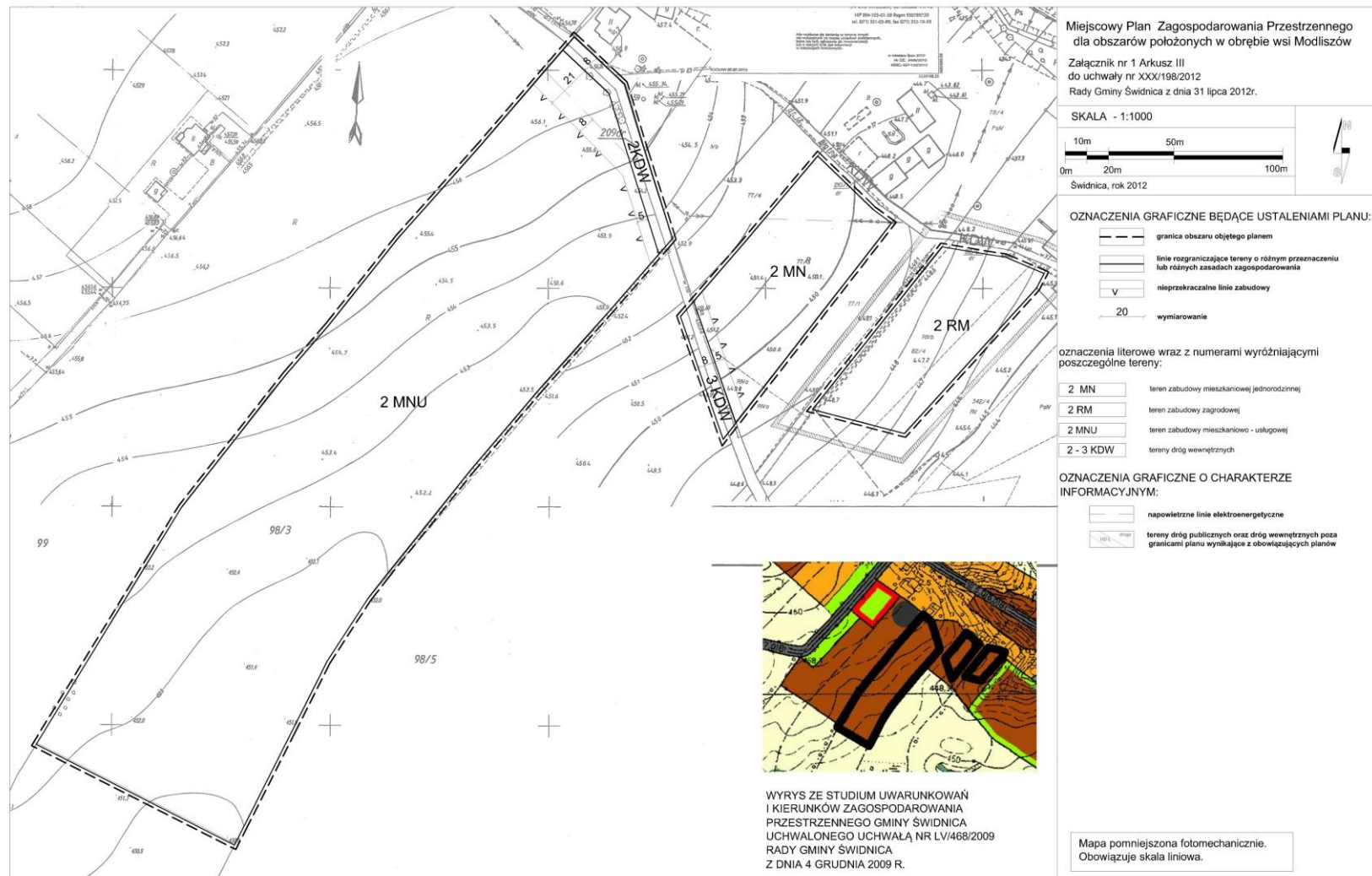
Załącznik nr 1 Arkusz I do uchwały nr
XXX/198/2012 Rady Gminy Świdnica
z dnia 31 lipca 2012 r.



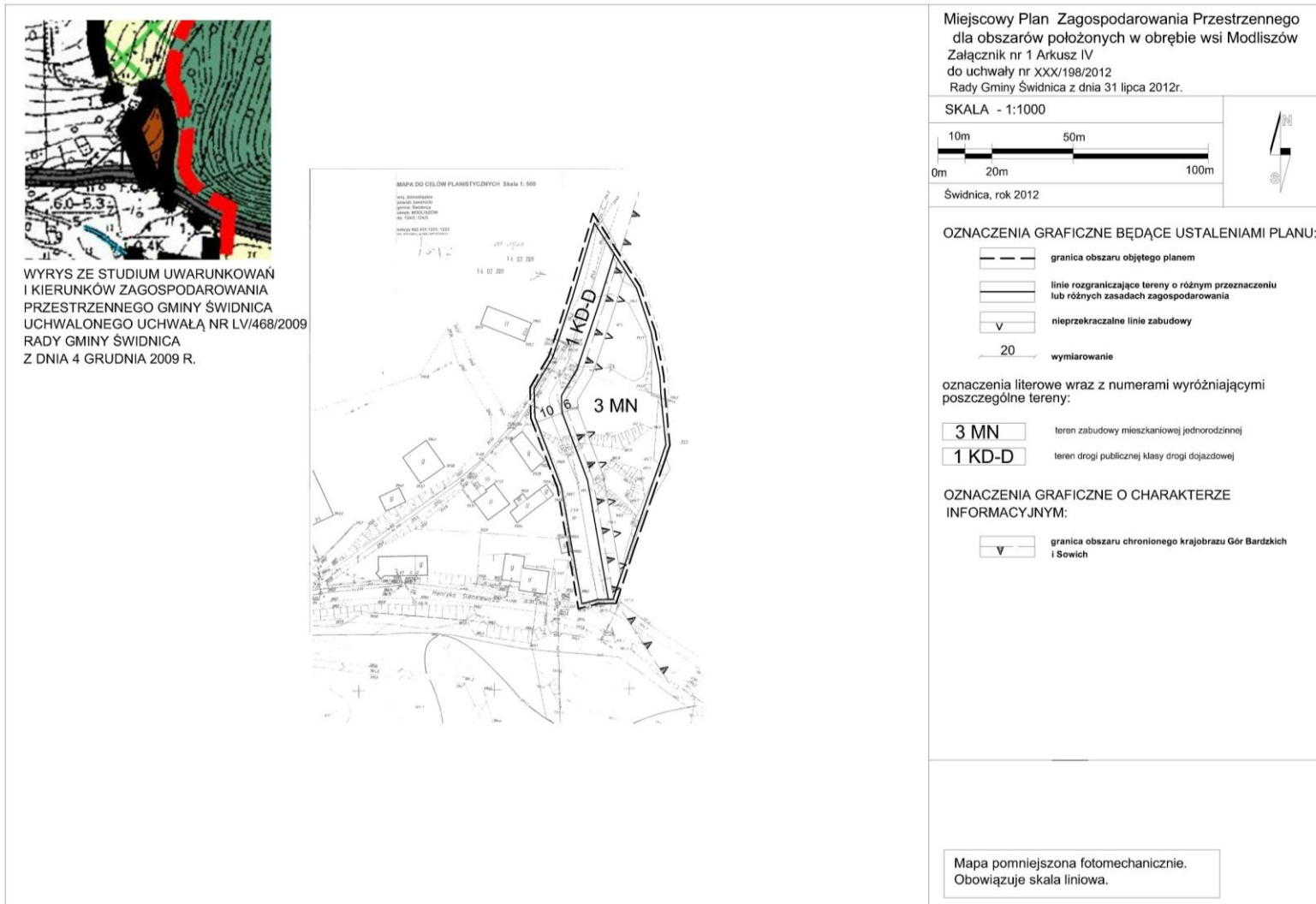
Załącznik nr 1 Arkusze II do uchwały nr
XXX/198/2012 Rady Gminy Świdnica
z dnia 31 lipca 2012 r.



Załącznik nr 1 Arkusz III do uchwały nr XXX/198//2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca 2012 r.



Załącznik nr 1 Arkusz IV do uchwały nr
XXX/198/2012 Rady Gminy Świdnica
z dnia 31 lipca 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/198/
/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca
2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	30.05.2012	Jerzy Skonieczny	Prośba o zmianę zapisu w: 1) paragrafie 8 pkt 2 lit. b – zmiana minimalnej powierzchni projektowanych działek zamiast 3500 m ² to 2000 m ²	Działka nr 98/3	Ustalenia planu zawarte w § 8 odnoszące się do szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym dla terenu 2 MNU gdzie minimalną powierzchnię projektowanych działek ustalono na 3500 m ²	X				Ad 1 – Dla terenu 2 MNU – zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustalono minimalną powierzchnię projektowanych działek – 3500 m ² na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji i analizy funkcjonalno-przestrzennej. Zgodnie z polityką gminy w zakresie wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób ekstensywny zmniejszenie działek do powierzchni 2000 m ² nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i pozwoli zachować wiejski charakter wsi Modliszów zgodny z polityką

									przestrzenną gminy.
		2) paragrafie 20 pkt 3 lit. g – zniesienie zakazu wydzielania drogi wewnętrznej - wprowadzenie do osi podłużnej, centralnej drogi wewnętrznej		Ustalenia planu zawarte w § 20 odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej 2 MNU;	X				Ustalenie przebiegu drogi wewnętrznej w planie nie jest wymagane. Realizacja drogi wewnętrznej musi być zgodna z zapisami ustaleń planu.

Zaproponowane uwzględnienie uwag nie będzie powodowało wymogu powtórzenia procedury planistycznej. Zmiany nie wymagają ponownego uzgadniania i opiniowania projektu planu przez upoważnione przez nie organy i nie naruszają ustaleń studium. Nie jest też wymagane ponowne uzgodnienie ponieważ zmiany wprowadzone do planu w wyniku uwzględnienia uwag jedynie rozszerzają możliwości inwestycyjne i są jednoznacznie korzystne dla wszystkich stron.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/198/
/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca
2012 r.

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

- budżet Gminy Świdnica,
- środki i fundusze zewnętrzne,
- fundusze prywatne.