

2987

**UCHWAŁA NR XII/58/2011
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

z dnia 21 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów położonych w rejonie ulicy Solnej w Świebodzicach, obręb Pełcznica 2**

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 z późn. zm.) art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIX/277/09 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w rejonie ulicy Solnej w Świebodzicach, obręb Pełcznica 2.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2. 1. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL i 3ZL** – tereny lasu i zadrzewień;
- 2) teren usług rekreacji (oznaczony na rysunku planu symbolem **2UT**), w tym tereny wydzielone liniami podziału wewnętrznego, oznaczone symbolami:
 - a) U – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem realizacji jednego mieszkania służbowego,
 - b) ZP – tereny zieleni towarzyszącej,
 - c) WS – teren wód powierzchniowych,
 - d) KPj – ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku planu symbolami **4MN i 5MN**):
 - a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż wolno stojący lub dobudowany do bu-

dynku mieszkalnego) oraz urządzeń towarzyszących: dojsć, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) na terenie oznaczonym symbolem 5 MN dopuszcza się realizację małych domów mieszkalnych, zawierających od dwóch do sześciu mieszkań oraz komunikacji wewnętrznej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** – ulica wewnętrzna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadania;
- 2) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 4) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenów;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do grun-

tu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych;

- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN, wprowadza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego. W granicach strefy obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- a) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i materiałami do lokalnej,
 - b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - c) przyznaje się pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - d) preferuje się inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - e) formy zainwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, wyłączając możliwość realizacji inwestycji dużych, wielkopowierzchniowych oraz wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu,
 - f) utrzymuje się krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, reliktywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzenia nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym), natomiast w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - h) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
 - i) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych (wymagane elewacje tynkowe lub ceglane),
 - j) zakazuje się lokalizacji budowli z materiałów nietrwałych, obiektów tymczasowych dys-

- harmonizujących z historycznie ukształtowanym otoczeniem, w tym garaży blaszanych,
- k) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- l) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN obowiązują ustalenia strefy „B” ochrony konserwatorskiej. W granicach tych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania,
- 2) w przypadku restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych należy dostosować współczesną funkcję do wartości obiektów,
- 3) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej oraz otoczenia w zakresie usytuowania, skali, sposobu kształtowania bryły i elewacji oraz materiałów wykończeniowych i kolorystyki; w strefie tej należy prowadzić działalność inwestycyjną uwzględniając istniejące już związki przestrzenne oraz planistyczne,
- 4) obowiązuje wymóg konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:
 - a) budowy nowych obiektów kubaturowych,
 - b) prowadzenia wszelkich prac ziemnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną związaną z komunikacją należy wyposażyć w obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz zieleni towarzyszącą, tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej w obiekty małej architektury, urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi. Niedopuszczalne jest sytuowanie w przestrzeni publicznej ulic i terenów zielonych takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;
- 2) lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona szczegółowym opracowaniem gwarantującym spójność przestrzenno-wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych, zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Oznaczona

- na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy. Linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.,
- b) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
 - d) wysokość budynku mierzona do gzymsu lub dolnej krawędzi dachu 3,20 m – 3,50 m,
 - e) wysokość budynku do górnej krawędzi dachu 8,0 m – 10,0 m,
 - f) poziom posadowienia parteru budynku: 0,3 – 0,5 m ponad poziom projektowanego terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - g) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachową; pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym; nachylenie połaci dachowych powyżej 38°,
 - h) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę minimum 50% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze itp.),
 - i) na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy. Linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory itp.,
 - b) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość projektowanej zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
 - d) wysokość budynku mierzona do gzymsu lub dolnej krawędzi dachu 3,20 m – 3,50 m,
 - e) wysokość budynku do górnej krawędzi dachu 8,0 m – 10,0 m,
 - f) poziom posadowienia parteru budynku: 0,3 – 0,5 m ponad poziom projektowanego terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - g) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachową; pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym; nachylenie połaci dachowych powyżej 38°,
 - h) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę minimum 50% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze itp.),
 - i) konieczność zapewnienia dojazdu do poszczególnych budynków mieszkalnych, zgodnie z przedstawioną na rysunku planu zasadą podziału terenu na działki. Należy przewidzieć min. 1 miejsce postojowe stałe na mieszkanie.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie** – tereny objęte planem miejscowym położone są w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, należy przestrzegać zasad zagospodarowania i ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych określonych w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego nr 5 z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- 1) na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty. Możliwa jest modyfikacja zasady podziału przy zachowaniu następujących kryteriów:
 - a) zapewniony zostanie dostęp do drogi,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału nieruchomości:
 - na terenie oznaczonym symbolem 4MN – nie mniej niż 1.500 m²,
 - na terenie oznaczonym symbolem 5MN – nie mniej niż 700 m²,
 - 2) dla terenach objętych planem nie ustala się zasad i warunków scalania nieruchomości.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** – na terenach objętych planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na

środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:
 - a) istniejącymi wjazdami,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN – projektowaną ulicą wewnętrzną (KDW),
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN – dostęp do budynków mieszkalnych należy zapewnić drogą wewnętrzną, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu;
- 2) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych. Ewentualną lokalizację konstrukcji wieżowych na budynkach oraz wolnostojących należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków na warunkach wydanych przez zarządcę sieci. Dopuszcza się tymczasową lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiąz-

kiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w momencie jej uruchomienia.

- 5) wody opadowe odprowadzić do rzeki Pełcznicy na warunkach wydanych przez zarządcę. Dopuszcza się zagospodarowanie na terenie działki wód opadowych z dachu budynku i powierzchni utwardzonych działki w sposób zabezpieczający przed spływaniem ich na działki sąsiednie.
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci.
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

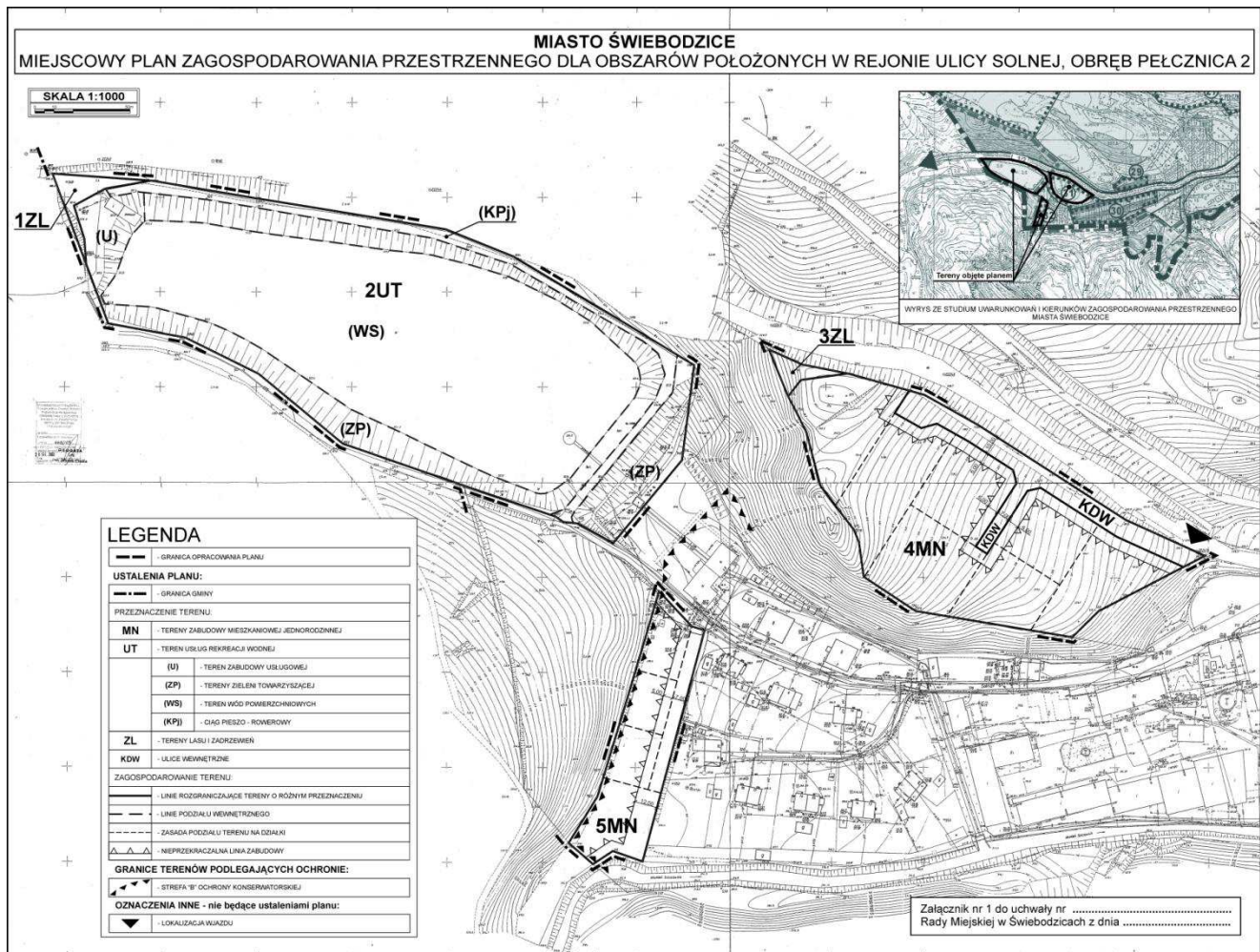
§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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

Przewodniczący Rady:
Elżbieta Horodecka

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/58/
/2011 Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 21 czerwca 2011 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/58/
/2011 Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 21 czerwca 2011 r.**

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w rejonie ulicy Solnej w Świebodzicach, obręb Pełcznica 2.

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

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

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla obszarów położonych w rejonie ulicy Solnej w Świebodzicach, obręb Pełcznica 2.

Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną oraz transformację terenu.