

**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, odstożniki 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 m<sup>2</sup>. 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 zawsze 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 jednorodzinną" - 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, zgodne 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 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia III.2 MNU,
  - b) 3000 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia I.1 MN,
  - c) 3500 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia II.1 MNU;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu projektowanej działki:
  - d) 30 m dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia I.1 MN,
  - e) 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:
  - f) zakazuje się wtórnego wydzielania działek z zastrzeżeniem lit. b,
  - g) 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<sup>0</sup>.

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

- 1) wskazuje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkich i Sowich”, w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkich i Sowich” obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego nr 25 z dnia 28 listopada 2008r. 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 m<sup>2</sup> 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 oczyszczalni 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 naliczaniu 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 wolnostojących,
  - 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 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - 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 jednorodzinną wyłącznie w postaci budynków wolnostojących,
  - 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<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
  - 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 jednorodzinną wyłącznie w postaci budynków wolnostojących,
  - 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<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - 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<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - 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<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- 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 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - 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 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
- g) obsługa komunikacyjna:
  - z terenu drogi 2 KDW,
  - dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust.3,
- 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;
- a) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z §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 żuzłem.

**§ 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 żuzłem.

**§ 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.

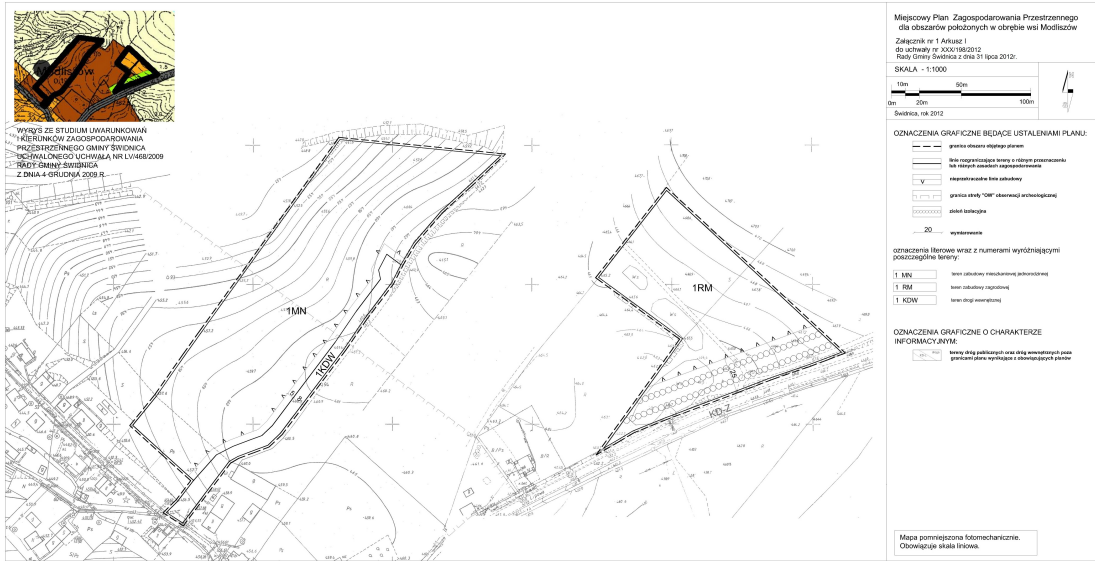
**Rozdział 3.**  
**Przepisy przejściowe i końcowe**

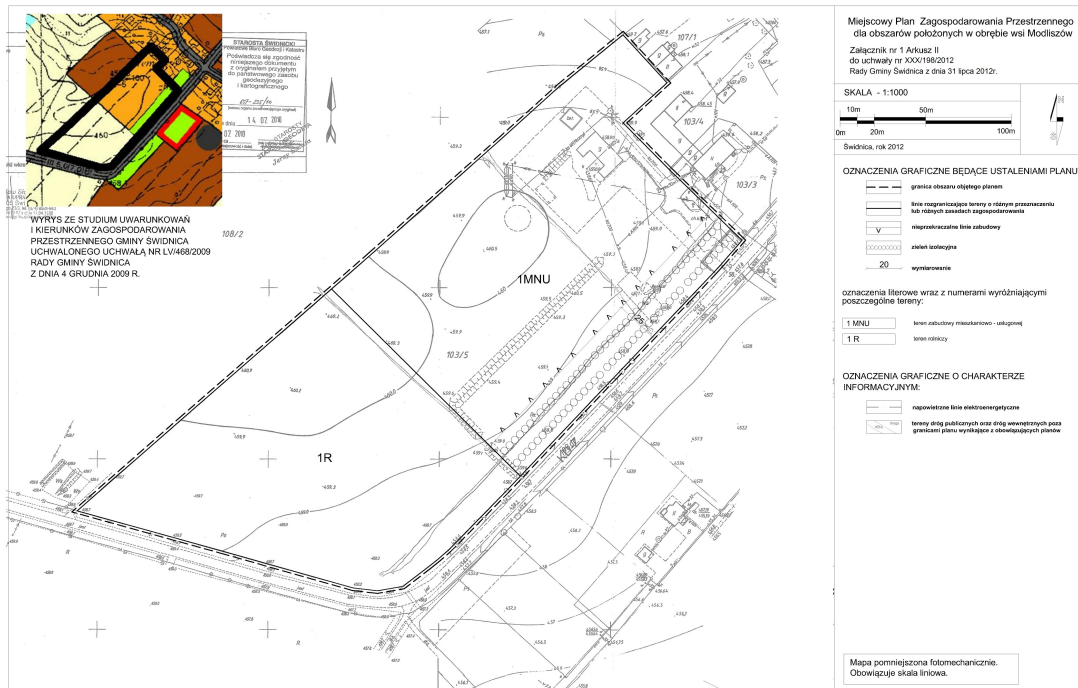
**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

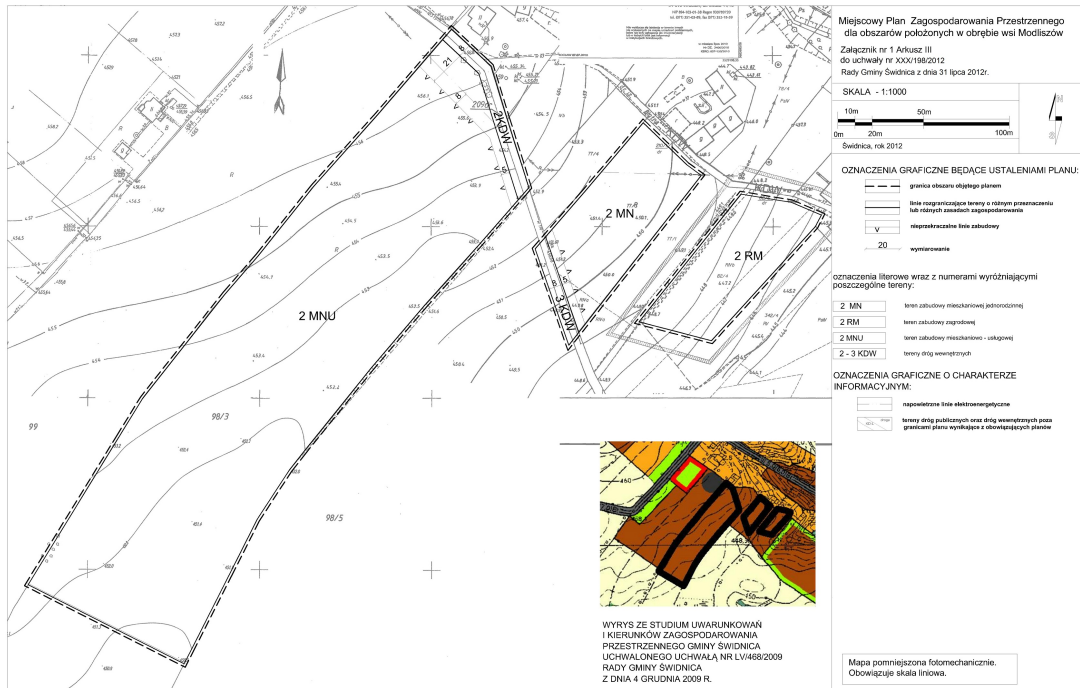
**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Świdnica

**Regina Adamska**







Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Modliszów  
Załącznik nr 1 Arkusz III  
do uchwały nr XXX/196/2012  
Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca 2012r.

SKALA - 1:1000  
10m 50m 100m  
0m 20m 100m  
Świdnica, rok 2012

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:  
 - - - - - granica obszaru objętego planem  
 - - - - - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
 - - - - - nieprzekraczalne linie zabudowy  
 - - - - - wyznaczenia

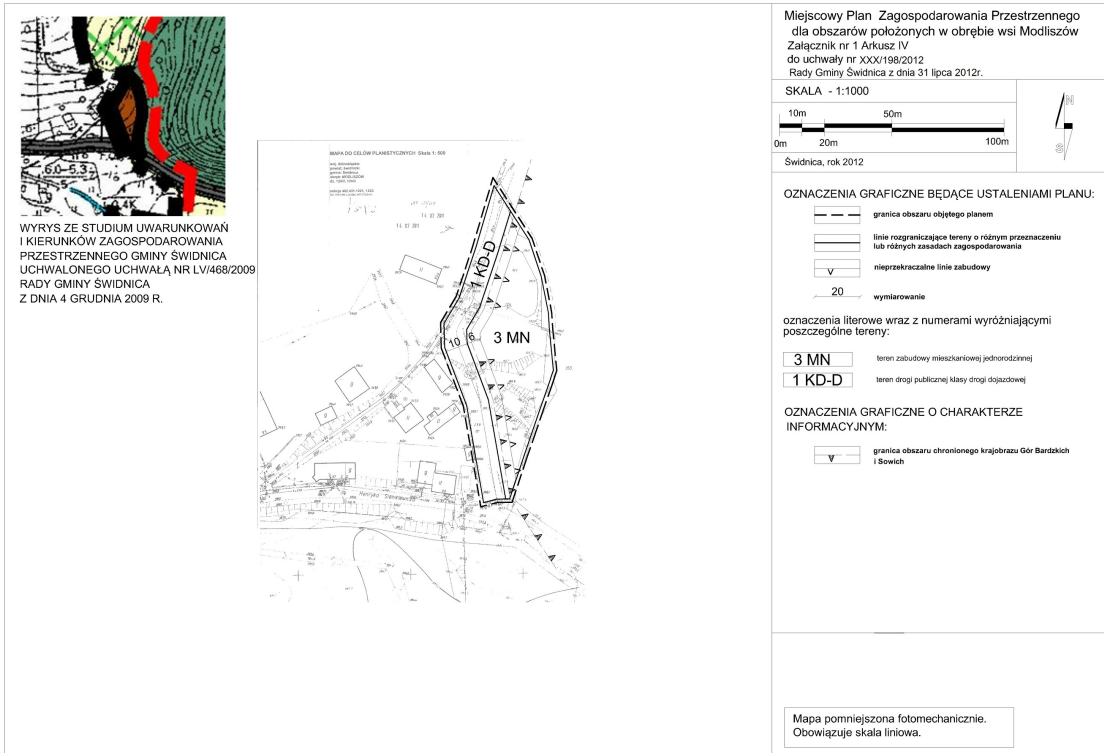
oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:  
 2 MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
 2 RM teren zabudowy zagrodowej  
 2 MNU teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej  
 2 - 3 KDW tereny dróg wewnętrznych

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:  
 - - - - - napowietrzne sieci elektroenergetyczne  
 - - - - - tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poza granicami planu wynikających z obowiązujących planów



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIDNICA UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR LV/468/2009 RADY GMINY ŚWIDNICA Z DNIA 4 GRUDNIA 2009 R.

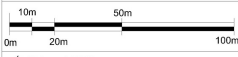
Mapa pomniejszona fotomechanicznie. Obowiązuje skala liniowa.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIDNICA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LV/468/2009 RADY GMINY ŚWIDNICA Z DNIA 4 GRUDNIA 2009 R.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Modliszów Załącznik nr 1 Arkusz IV do uchwały nr XXX/198/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca 2012r.

SKALA - 1:1000



Świdnica, rok 2012



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie

oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- granica obszaru chronionego krajobrazu Gór Bardzkich i Sowich

Mapa pomniejszona fotomechanicznie.  
Obowiązuje skala liniowa.

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 ul. Żwirki i Wigury 8 58-100 Świdnica	Prośba o zmianę zapisu w: 1) paragrafie 8 pkt 2 lit. b – zmiana minimalnej powierzchni projektowanych działek zamiast 3500 m <sup>2</sup> to 2000 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	X				Ad 1 - Dla terenu 2 MNU - zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustalono minimalną powierzchnię projektowanych działek - 3500m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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		Ustalenia planu zawarte w § 20 odnoszące się do terenów	X				Ustalenie przebiegu drogi wewnętrznej w planie nie jest



		wydziałania drogi wewnętrznej - wprowadzenie do osi podłużnej, centralnej drogi wewnętrznej		zabudowy mieszkaniowo-usługowej 2 MNU;				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.