

Projekt

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi  
Mokrzyszów, gmina Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), w związku z uchwałą nr XXXV/353/2020 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Mokrzyszów, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, przyjętego uchwałą nr LXXX/790/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.  
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Mokrzyszów, gmina Świdnica, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 2000.

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 stanowi załącznik nr 2.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3.

4. Uwzględnienie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 4.

§ 3. 1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W planie, z uwagi na brak uwarunkowań na obszarze planu, nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie takich przestrzeni w obszarze objętym planem;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem;

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 5) granica strefy ochronnej obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany naziemnych części budynków;
- 2) elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023, poz. 1436, z późn. zm. ), w której energia elektryczna wytwarzana jest w ogniwach fotowoltaicznych;

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla budowli i obiektów budowlanych w obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość: budowy, przebudowy, remontu, rozbiórki;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budowli i obiektów budowlanych w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) dla wolno stojących budowli pionowych, takich jak: wieże, maszty, słupy ustala się maksymalną wysokość 26m;
- 5) dla innych budowli, obiektów i urządzeń budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, ustala się maksymalną wysokość 6m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 1 lit. c.
- 6) dla terenu 1PEF ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie: budowy elektrowni słonecznej, magazynów energii oraz infrastruktury technicznej;

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się, że wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub odkrytymi przypadkowo, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania gruntów w granicach opracowania planu;

1) W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- a) lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o łącznej mocy przekraczającej 500kW;
- b) zakazuje się nasadzeń roślin, których wysokość może przekroczyć 3m;
- c) wysokość urządzeń fotowoltaicznych nie może przekroczyć wysokości 3m;

2) Usytuowanie i funkcjonowanie urządzeń fotowoltaicznych nie może:

- a) powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
- b) wprowadzać ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów sąsiednich.

2. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu gruntów położonych w pasach technologicznych:

- 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x220 kV o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach),

- 2) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 2x110 kV o szerokości 44 m (po 22 m od osi linii w obu kierunkach),
- 3) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach).

3. W granicach pasów technologicznych, o których mowa w ust. 2, obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, budowli i urządzeń budowlanych o wysokości przekraczającej 3 m,
- 2) lokalizacji budynków,
- 3) sadzenia roślin, których wysokość może przekroczyć 3 m,
- 4) tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg znajdujących się poza granicami planu;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w minimalnej ilości 2;
- 3) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej i przesyłowej;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych, a następnie wykorzystanie jej do celów gospodarczych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz - ze względu na przeznaczenie terenu ma miejsce brak konieczności zapewnienia dostępu do sieci gazowej;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków dopuszcza się:
  - a) urządzenia budowlane służące neutralizacji ścieków,
  - b) bezodpływowe zbiorniki na ścieki;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej lub do cieków zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód i zagospodarowanie ich do celów gospodarczych,

8) w zakresie melioracji:

- a) w przypadku kolizji inwestycji z sieciami drenarskimi ustala się nakaz ich przebudowy i przywrócenie ich sprawnego funkcjonowania,
  - b) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zagospodarowania odpadów obowiązują przepisy odrębne.
- 10) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

## Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1PEF ustala się: przeznaczenie teren elektrowni słonecznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) ogniwa fotowoltaiczne,
- b) magazyny energii,
- c) budowle i obiekty budowlane związane z przeznaczeniem podstawowym, takie jak rozdzielnie, główne punkty odbioru (GPO),
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- e) dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania,
- f) zieleni.

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy ustala się na 80% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20% powierzchni działki budowlanej;

4) nadziemną intensywność zabudowy w powierzchni działki budowlanej ustala się od 0,01 do 1,0;

5) magazyny energii dopuszcza się w dowolnych formach;

6) ustala się:

- 1.1.a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m<sup>2</sup>,
- 1.1.b) maksymalną wysokość zabudowy na 6m, pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem lit c i § 9 pkt 2 lit. c,
- 1.1.c) maksymalną wysokość wież, masztów, słupów na 26m,
- 1.1.d) dachy:
  - płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - spadziste pokryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym matowym,
  - płaskie pokryte dowolnym rodzajem materiału;

7) wyznacza się linie zabudowy, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 4m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem.

§ 14.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1ZD ustala się: przeznaczenie teren ogrodów działkowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) uprawy ogrodnicze,
- b) lokalizację altan i obiektów gospodarczych, z wyłączeniem obiektów hodowlanych,
- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- d) dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny =0,00,
  - b) maksymalny =0,10;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 10%;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekraczać 35 m<sup>2</sup>;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum 80%;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków:
    - 4 m przy dachach płaskich,
    - 5 m przy dachach stromych,
  - b) wysokość budowli maksymalnie 6 m;
- 7) Ustala się dowolną formę dachów.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1L ustala się: przeznaczenie teren lasów.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN , 3RN ustala się: przeznaczenie teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

### Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości ..... %.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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