

UCHWAŁA NR XII/65/2024 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 26 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Makowice, gmina Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr LXXVIII/748/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Makowice, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, zatwierdzonego uchwałą nr LXXX/790/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1 – stanowiące integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) U:

a) przeznaczenie podstawowe – teren usług,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna,

- parkingi,
- zieleni urzędzona.

2) **U-P:**

a) przeznaczenie podstawowe:

- teren usług,
- teren produkcji;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- teren baz, składów i magazynów,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - istniejącej,
- teren zabudowy związanej z rolnictwem - istniejącej,
- teren zieleni urządzonej,
- drogi wewnętrzne,
- parkingi;

3) **1KDL, 2KDL, 3KDL:**

a) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi lokalne;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- droga dla rowerów,
- parkingi;

4) **KDD:**

a) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- droga dla rowerów,
- parkingi;

5) **KK:** teren komunikacji kolejowej i szynowej;

6) **RN:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

7) **1RN-Z, 2RN-Z, 3RN-Z:**

a) przeznaczenie podstawowe:

- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- tereny zieleni;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- drogi wewnętrzne,
- wody powierzchniowe śródlądowe;

8) **WS-Z:**

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) teren zieleni;

9) **1L, 2L** – tereny lasu, dla których dopuszcza się zagospodarowanie terenu w sposób nienaruszający przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach;

10) **CC:**

a) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza czynnego;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi kultu religijnego, takie jak obiekty sakralne oraz kaplice przedpogrzebowe, sanitariaty i inne obiekty obsługi cmentarza;
- zieleni urządzona,
- drogi wewnętrzne,
- parkingi.

2. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących: parkingów, garaży, budynków gospodarczych i wiat, obiektów małej architektury, dojazdów do działek budowlanych.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem obszaru planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu w miejscu, gdzie nie wyznaczono linii zabudowy należy sytuować zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 3) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 4) nakaz stosowania elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające materiałów: klinkier, drewno, szkło, kamień naturalny, okładziny ceramiczne lub kompozytowe stanowiące wierną kopię elementów drewnianych;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów innych niż drewno;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży;
- 7) dopuszcza się dowolną geometrię dachów wyłącznie w obiektach infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem U i U-P - jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

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

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. W granicach planu znajduje się:

- 1) obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo – parkowego z folwarkiem, który wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A/4415/731/Wł z 30.06.1979 r. i A/4416/1170/Wł z 28.03.1986 r.;
- 2) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Makowice ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska
- 4) stanowisko archeologiczne nr 50/86-253 (osada średniowieczna) ujęte w gminnej ewidencji zabytków

2. Granice ww. obszarów i stanowiska archeologicznego zostały określone na rysunku planu, przy czym obszary wymienione w ust.1 pkt 2 i 3 są ze sobą tożsame.

3. W granicach obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) ochronę z mocy prawa;
- 2) obowiązek prowadzenia działań rewaloryzacyjnych i odtworzeniowych;
- 3) zachowanie historycznego układu przestrzennego wraz z zabudowaniami i kompozycjami zieleni oraz ciągami komunikacyjnymi, otwarciami widokowymi, osiami krajobrazowymi, liniami brzegowymi stawów, ciekami wodnymi, wzniesieniami i punktami widokowymi;
- 4) zachowanie nawierzchni kamiennych i historycznych;
- 5) nakaz zachowania historycznego ogrodzenia;
- 6) nakaz lokalizacji linii energetycznych i technicznych jako podziemne;
- 7) dążenie do odtworzenia historycznych soliter, alei, szpalerów, skupin drzew lub krzewów;
- 8) dążenie do eliminacji zabudowy dysharmonizującej;
- 9) zakaz wprowadzania nowej zabudowy, z wyjątkiem odbudowy udokumentowanych obiektów historycznych;
- 10) zakaz montażu nadajników, słupów energetycznych, które mogą zakłócać czytelność krajobrazu.

4. W granicach obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Makowice ustala się:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy wsi, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 i 7;
- 2) zakaz stosowania na elewacjach barw podstawowych i odbłaskowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów masztowych.

5. Ustala się ochronę obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska oraz stanowiska archeologicznego nr 50/86-253, w zasięgu którego inwestycje związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony nad zabytkami.

6. W terenie oznaczonym symbolem U zlokalizowany jest budynek pałacu wpisany do rejestru zabytków, który podlega ochronie na mocy przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki na zabytkami.

7. W terenie oznaczonym symbolem U-P zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.P.	Rodzaj obiektu	Obiekt/zespół	Nr adm.
1.	dom mieszkalny	dom mieszkalno-gospodarczy w zespole pałacowym	36
2.	gospodarczy	budynek magazynowo - gospodarczy w zespole pałacowym	36
3.	gospodarczy	stodoła w zespole pałacowym	36

8. Dla obiektów wymienionych w ust. 7, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ustala się:

- 1) ochronę z mocy planu;
- 2) w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontów obowiązuje:

- a) nakaz zachowania historycznej formy zabudowy w zakresie bryły, geometrii i rodzaju pokrycia dachu oraz tektoniki elewacji;
- b) nakaz odtworzenia zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie wielkości, pierwotnego podziału skrzydła okiennego i skrzydła drzwiowego,
- c) nakaz zachowania historycznych detali na elewacjach budynków: boni, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, zdobień, okuć, itp.,
- d) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego obiektu,
- e) zakaz przebudowy zmieniającej kształt i detal dachu,
- f) zakaz zewnętrznego docieplania budynku zmieniającego charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych.

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

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

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Za obszar przestrzeni publicznej uznaje się tereny oznaczone symbolami CC, U, WS-Z, KDL, KKD, w których ustala się zakaz tworzenia barier przestrzennych i architektonicznych utrudniających poruszanie się osobom z niepełnosprawnościami.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem odbudowy udokumentowanych obiektów historycznych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-P ustala się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- a) 8,0m od linii rozgraniczającej teren z drogą oznaczaną symbolem KD-L zgodnie z rysunkiem planu;
- b) od 9,5m do 15,5m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu;

2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,2,
- b) maksymalna – 1,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m;

6) dachy:

a) geometria:

- dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych, garaży i wiat tolerancji do 15° i nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów;

b) pokrycie:

- dachówka,

- dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej dachówkę.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL**, **2KDL** i **3KDL** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0m do 17,0m.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6,6m do 17,50m.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK** ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza się przecięcie terenu kolejowego w formie skrzyżowania z drogą publiczną.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **CC** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy – nie ustala się;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0 ,
 - c) maksymalna – 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m;
- 6) dachy:

- dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°;
- pokrycie - dachówka,

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RN** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RN-Z**, **2RN-Z**, **3RN-Z** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS-Z** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury i budowli wodnych.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1L** i **2L** ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. W granicach planu, występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% o zasięgu określonym na rysunku planu;
 - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% o zasięgu określonym na rysunku planu; ;
 - 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.
2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:
- 1) nakaz stosowania przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo wodne;
 - 2) nakaz stosowania rozwiązań i technologii chroniącej obiekty budowlane przed zalaniem i uszkodzeniem w wyniku działania dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;

3) zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

3. Teren KK stanowi teren zamknięty, dla którego ustala się zasady zagospodarowania terenów zamkniętych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem i wymaganiami zawartymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary chronionego krajobrazu, tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 20m;
- 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000 m²;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 60° - 110°;
- 5) ustalenia §11 ust 2 nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 10.

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

§ 12. 1. Dla części terenów oznaczonych symbolem 1RN-Z, 2RN-Z, 3RN-Z, KK RN, WS-Z, 1KDL, 2KDL, 3KDL i KDD położonych w odległości 50 m od granic cmentarza, której granicę oznaczono na rysunku planu, obowiązują zakazy w sytuowaniu nowej zabudowy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy.

2. Tereny oznaczone symbolem 1RN-Z, 2RN-Z, 3RN-Z, 2KDL, 3KDL, CC, RN, 1L i 2L przylegają do obszarów kolejowych, w związku z tym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

Rozdział 11.

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

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi drogami oraz drogami wewnętrznymi nie wyznaczonymi na rysunku, a dopuszczonymi ustaleniami planu .

2. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a dopuszczonych do realizacji ustaleniami planu, ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych;
- 3) długość drogi ustalonej w ust. 2 pkt 2 nie może przekroczyć 150m.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych;

- 3) dla produkcji – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni produkcyjnej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową dla zabudowy usługowej powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w terenach przyległych i przestrzeniach publicznych;
- 6) miejsca do parkowania wymienione w pkt. 1 mogą być realizowane w formie:
 - a) stanowisk postojowych;
 - b) parkingów, w tym zadaszonych;
 - c) garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynek funkcji podstawowej.

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

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania.
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych potoków i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze
- 6) wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych w ramach zaopatrzenia jednostki osadniczej zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań proekologicznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną** ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
- 12) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem:

- 1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnych

§ 16. 1. Zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu określa się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego jako zadania:

- 1) K29 – Zwiększenie przepustowości wybranych linii kolejowych poprzez optymalizację urządzeń sterowania ruchem i układów stacyjnych: prace na linii nr 137 wraz z obudową mijanki na szlaku Jawor – Legnica;
- 2) K8 – Prace przygotowawcze: prace na linii kolejowej nr 137 Kędzierzyn Koźle – Kamieniec Żąbkowicki – Legnica wraz z elektryfikacją;
- 3) KW3 – Rewitalizacja linii kolejowej nr 137 na odcinku Legnica – Dzierżoniów.

2. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem przebiega terasa rowerowa ujęta w „Koncepcji sieci głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego” – Dolnośląska cyklostrada, przyjęta uchwałą nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r., której wytyczne stanowią najbardziej aktualne kierunki polityki rowerowej województwa dolnośląskiego, właściwe do stosowania w dokumentach szczebla lokalnego – Trasa Euro Velo 9.

Rozdział 14.

Granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych

§ 17. 1. Określa się granice terenów zamkniętych zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów zamkniętych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem i wymaganiami zawartymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 15.

Przepisy końcowe

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

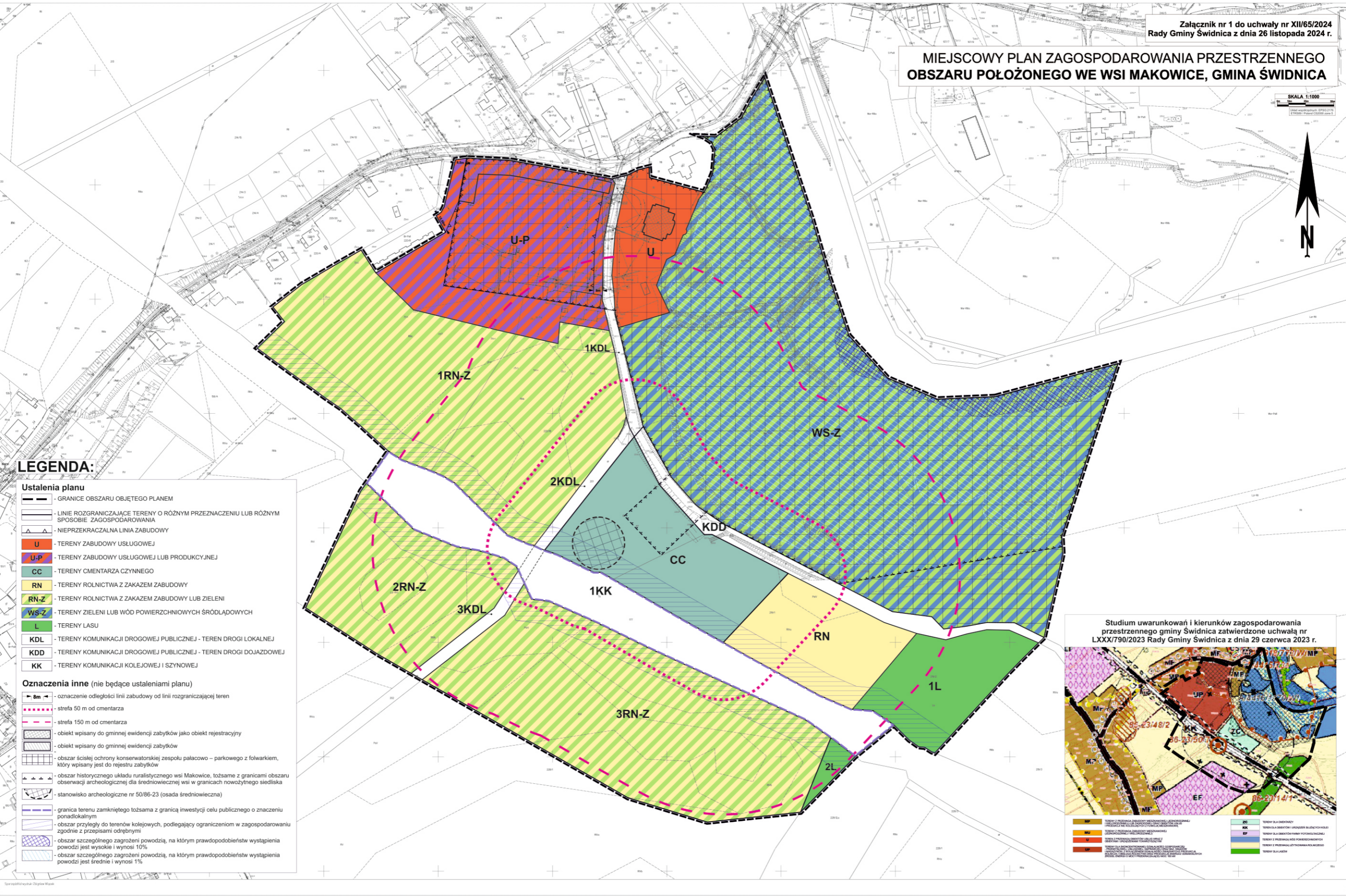
Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica

Beata Szyszka

Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/65/2024
Rady Gminy Świdnica z dnia 26 listopada 2024 r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI MAKOWICE, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



LEGENDA:

- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U-P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRODUKCYJNEJ
 - CC - TERENY CMENTARZA CZYNNEGO
 - RN - TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
 - RN-Z - TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI
 - WS-Z - TERENY ZIELENI LUB WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - L - TERENY LASU
 - KDL - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KDD - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
 - strefa 50 m od cmentarza
 - strefa 150 m od cmentarza
 - obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków jako obiekt rejestrowany
 - obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
 - obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo - parkowego z folwarkiem, który wpisany jest do rejestru zabytków
 - obszar historycznego układu nuralistycznego wsi Makowice, łącznie z granicami obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska
 - stanowisko archeologiczne nr 50/86-23 (osada średniowieczna)
 - granica terenu zamkniętego łącznie z granicą inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
 - obszar przyległy do terenów kolejowych, podlegający ograniczeniom w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Świdnica zatwierdzone uchwałą nr
LXXX/790/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r.



- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA WODNA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA POWIETRZA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)
- TERENY I PRZEZNACZENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA (OCHRONA TERENÓW OCHRONY ŚRODOWISKA)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Makowice, gmina Świdnica

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej pismem z dnia 27 sierpnia 2024 r., dotyczącej rozszerzenia terenu U/P o dz. nr 220/18 i 220/19 obr. Makowice, które w projekcie planu przeznaczone zostały na tereny rolne z zakazem zabudowy, ze względu na brak zgodności z ustaleniami Studium Gminy Świdnica

Ww. działki zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Świdnica, położone są w granicach terenów z przewagą użytkowania rolniczego, na których ustalono zakaz lokalizacji budynków, w tym także w ramach zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą.

Ponadto wnioskowane tereny stanowią grunty, które są chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82) i wymagają zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/65/2024

Rady Gminy Świdnica

z dnia 26 listopada 2024 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/65/2024
Rady Gminy Świdnica
z dnia 26 listopada 2024 r.
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr LXXVIII/748/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Makowice, gmina Świdnica.

Plan stanowi zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych wsi Makowice, zatwierdzonych uchwałą nr XLVII/483/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. oraz XXVIII/220/2016 Rady Gminy Świdnica z dnia 2 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Makowice, gmina Świdnica.

Opracowanie planu ma na celu właściwe wyznaczenie obszaru istniejącego cmentarza wraz z jego poszerzeniem. Pozostałe ustalenia planu w zakresie przeznaczenia i wskaźników zabudowy pozostają bez zmian w stosunku do obowiązującego planu.

Przed przystąpieniem do opracowania planu Wójt Gminy Świdnica wykonał niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Plan zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świdnica, zatwierdzonej uchwałą nr L/371/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 r. i stanowi obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy.

W granicach planu występują tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zamknięte, których granice wskazano na rysunku planu oraz określono zasady zagospodarowania.

W granicach planu nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w tym ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr LXXX/790/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 czerwca 2023 r., nie naruszając jego ustaleń. Zgodnie ze Studium tereny w granicach planu położone są w terenach z przewagą użytkowania rolniczego oraz w obszarach oznaczonych w Studium symbolami:

-MP - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;

-UP – tereny dla skoncentrowanej działalności gospodarczej – przemysłowej, usługowej, naprawczej oraz baz, składów i magazynów, z wyłączeniem działalności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa oraz produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej moc 100 kW;

-ZC – tereny dla cmentarzy,

-W – tereny dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,

-KK – tereny dla obiektów i urzędzeń służących kolei,

-EF – tereny dla obiektów farmy fotowoltaicznej.

W granicach planu występują grunty różnych klasy. Grunty klasy III częściowo w poprzednich procederach planu zostały już przeznaczone na cele nierolnicze, a częściowo obecnie opracowywany plan pozostawia jako grunty przeznaczone na cele rolnicze. Zatem grunty objęte planem zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82) nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze.

Do dokumentacji formalno - prawnej planu zostały dołączone:

-Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Makowice, gmina Świdnica;

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Makowice, gmina Świdnica.

Wykonana w prognozie finansowej analiza, wykazała brak wpływu ustaleń planu na wynik finansowy dla budżetu gminy .

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 27 września 2023 r., nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosowanie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnień.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Makowice, gmina Świdnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu do publicznego wglądu trwało od 26 sierpnia 2024 r. do 16 września 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 września 2024r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 30 września 2024r., do projektu planu wpłynęła jedna uwaga dotycząca rozszerzenia terenu U/P na dz. nr 220/18 i 220/19 obr. Makowice. Ww. działki zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Świdnica położone są w granicach terenów z przewagą użytkowania rolniczego, na których ustalono między innymi zakaz lokalizacji budynków, w tym także w ramach zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą. W związku z powyższym uwaga została odrzuca jako niezgodna z ustaleniami studium.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenia przedmiotowego planu.