

**UCHWAŁA NR 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałami Rady Gminy Świdnica nr L/381/2013 z dnia 10 października 2013r. i nr LVII/491/2014 z dnia 29 maja 2014r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Makowice, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust.1 wyznaczone są na rysunkach planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1A, 1B, 1C – 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.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załączniki nr 1A, AB i 1C do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z zakresu:
  - a) handlu detalicznego;
  - b) gastronomii i hotelarstwa,
  - c) gabinetów lekarskich, stomatologicznych i rehabilitacyjnych;
  - d) odnowy biologicznej;
  - e) działalności biurowej;
  - f) oświaty, nauki i opieki nad dziećmi;
  - g) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej
  - h) sportu, kultury i rekreacji,
  - i) turystyki,
  - j) działalności badawczo-rozwojowej,
  - k) projektowania i pracy twórczej,
  - l) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze,
  - m) warsztaty i myjnie samochodowe;
  - n) inne, które mają charakter usługi lub obsługi, a nie są wymienione powyżej, z wyłączeniem gospodarki odpadami, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, stacji paliw;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określone indywidualnie dla każdego terenu;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 8) **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, ryzalitów i innych elementów wystroju elewacji;
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć, określoną w procentach, minimalną wartość stanowiącą stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni działki;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, określoną za pomocą jednego lub dwóch parametrów takich jak: nieprzekraczalna ilość kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i nieprzekraczalna wysokość podana w metrach, liczona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym, powierzchnie zielone, zieleni wysoką i średnią oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.

## Rozdział 2.

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

- § 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego, na załączniku nr 1A do uchwały, liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów małej architektury,
  - 2) urządzeń technicznych,
  - 3) zieleni urządzonej.
- § 4. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego, na załączniku nr 1B do uchwały, liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **2.MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
2. Dopuszcza się łączenie przeznaczeń w dowolnych proporcjach lub samodzielne wykorzystanie terenu na potrzeby danego przeznaczenia.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów małej architektury;
  - 2) urządzeń technicznych;
  - 3) zieleni urządzonej.
- § 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów wyznaczonych, na załączniku nr 1C do uchwały, liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:
- 1) **3.P/U** – teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej, dla którego:
    - a) dopuszcza się łączenie przeznaczeń w dowolnych proporcjach lub samodzielne wykorzystanie terenu na potrzeby danego przeznaczenia;
    - b) dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
      - składy, magazyny wraz z towarzyszącymi budynkami oraz obiektami administracyjnymi, biurowymi i socjalnymi,
      - istniejącą zabudowę mieszkaniową,
      - drogi wewnętrzne;
    - c) dopuszcza się lokalizację:
      - obiektów małej architektury,
      - urządzeń technicznych,
      - zieleni urządzonej.
  - 2) **4.KDW** – teren drogi wewnętrznej;
  - 3) **5.R** – tereny rolnicze.
- § 6. Dopuszcza się realizację budowli i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczają one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

### **Rozdział 3.** **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- § 7. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) przy usytuowaniu budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
  - 3) nakaz stosowania:
    - a) jasnej kolorystyki elewacji,
    - b) pokrycia dachów w gamie kolorów: czerwieni i brązu;
  - 4) zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
  - 5) zakaz grodzenia terenu od strony dróg przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 6) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych obiektów gospodarczych;
  - 7) nowe budynki gospodarcze i garażowe budować w nawiązaniu do budynku o przeznaczeniu podstawowym w zakresie geometrii i pokrycia dachu, kierunku kalenicy oraz użytych materiałów;
  - 8) ustala się zasady remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków:
    - a) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po remoncie, rozbudowie lub przebudowie w zakresie formy, wysokości, podziału elewacji, detalu architektonicznego,
    - b) obowiązują zasady określone w pkt od 1 do 4 i w rozdziale 7,
    - c) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połaci do 10 %,
    - d) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku nawet, gdy przekracza ona wielkości wskazane w ustaleniach rozdziału 7.

### **Rozdział 4.** **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego**

- § 8. Ustala się następujące zasady ochrony:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) ponadnormatywne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 3) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, parkingów należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów szczególnych nie wynika inaczej;
  - 4) nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 7 niniejszej uchwały;
  - 5) nakaz ochrony zieleni istniejącej o walorach kompozycyjnych, stanowiącej charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takie jak: pojedyncze drzewa, aleje, szpalery, zieleńce, założenia zieleni;
  - 6) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) nakaz stosowania standardów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolem MN i MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 8) ustala się zasady gospodarowania odpadami:
    - a) lokalizację miejsc magazynowania odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne,
    - b) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,
    - c) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
    - d) zakazuje się składowania i odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

### **Rozdział 5.** **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 9. 1. W granicach opracowania planu wskazuje się obszary i obiekty budowlane objęte ochroną, takie jak:
- 1) obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej – park pałacowy w Makowicach, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 28.03.1986r. pod nr A/4416/1170/Wł oraz zespół folwarku pałacowego;
  - 2) obszar ruralistycznego układu wsi Makowice ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;



- 3) obszar obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce;
- 4) obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
2. W granicach **obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej**, określonej na załączniku nr 1C do niniejszej uchwały, znajduje się część terenu oznaczonego symbolem 3.P/U, dla którego ustala się:
- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie skali, wysokości kalenicy, okapu, ilości kondygnacji, formy architektonicznej, użytych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia, koloru i kształtu dachu, kolorystyki elewacji;
  - 2) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem, w tym zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
  - 3) zakaz budowy nowych obiektów z dominantami architektonicznymi powyżej 15 m.
3. W granicach **obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce**, znajduje się część terenu oznaczonego symbolem 3.P/U oraz teren 1.MN, dla których ustala się nakaz przeprowadzania badań archeologicznych dla zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Cały obszar opracowania znajduje się w **obszarze ruralistycznego układu wsi Makowice** ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego ustala się:
- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji;
  - 2) nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 i 7;
  - 3) zakaz stosowania na elewacjach barw podstawowych i odblaskowych;
  - 4) wszelkie zamierzenia i działania, w tym remonty, przebudowy i rozbudowy należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.
5. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkim rygorami wynikającymi z przepisów odrębnych.
6. W planie wskazuje się obiekty znajdujące się w wojewódzkiej 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      |
7. Dla obiektów wymienionych w ust. 6, wpisanych do wojewódzkiej 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, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad, itp.,
    - d) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego obiektu,
    - e) zakaz nadbudowy,
    - f) zakaz przebudowy zmieniającej kształt i detal dachu,
    - g) zakaz stosowania takich materiałów jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding,
    - h) zakaz zewnętrznego docieplania budynku zmieniającego charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplania ścian z cegły licowej lub kamienia.
- § 10. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

## Rozdział 6. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

§ 11. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

**Rozdział 7.**  
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) 6 m do linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KDW*,
    - b) 35 m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KD-D*;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny – 0,2;
    - b) maksymalny – 0,4;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%.
  - 5) maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12m.
  - 6) dachy:
    - a) geometria – dach dwu i wiele spadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
    - b) pokrycie – dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny,
    - c) dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną,
    - d) zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej.
- § 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 7m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KD-D*.
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny – 0,05;
    - b) maksymalny – 0,4.
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 5) maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10m;
  - 6) dachy:
    - a) geometria – dachy dwu i wiele spadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°;
    - b) pokrycie – dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobnym;
    - c) dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną;
    - d) zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej.
- § 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.P/U** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) do 6m do 12m od linii rozgraniczającej teren z drogą oznaczoną symbolem *4.KDW*;
    - b) 8m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KD-L*;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny – 0,2;
    - b) maksymalny – 0,6;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
  - 5) maksymalna wysokość – 12 m;
  - 6) dachy:
    - a) geometria – dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°.
    - b) pokrycie – dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobnym;
    - c) dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną;
    - d) zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej;
- § 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.KDW** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 13m do 19m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w przekroju drogi ustala się elementy zagospodarowania;

- a) jezdnia;
  - b) chodnik, co najmniej po jednej stronie.
- 3) w przekroju drogi dopuszcza się elementy zagospodarowania:
- a) ścieżki rowerowe;
  - b) pasy zieleni.

§ 16. Dla terenu oznaczonycego na rysunku planu symbolem **5.R** ustala się zakaz zabudowy.

#### **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

#### **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 18. 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 lit. a 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 500m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki wyłącznie w celu poprawy cech geometrycznych lub poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°.

#### **Rozdział 10.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,**

#### **w tym zakaz zabudowy**

§ 19. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązują ustalenia rozdziału 5.

#### **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz**

#### **z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji**

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem ustala się istniejącymi i projektowanymi wjazdami, wykorzystując istniejący układ dróg w części zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

2. Warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych do realizacji w terenie 3.P/U ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej
- 3) w przepisach odrębnych, dla drogi wewnętrznej nie posiadającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych na działkach budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej:
  - a) obiekty handlowe – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) obiekty gastronomiczne – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,

c) inne obiekty i pomieszczenia usługowe – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub pomieszczenia usługowego;

3) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione;

4) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie dotyczy.

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

1) realizację sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się na całym obszarze opracowania;

2) nowe sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu prowadzić jako podziemne;

3) dopuszcza się trwałą adaptację, remonty, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu, a także zmiany ich przebiegów;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele socjalno – bytowe z gminnej sieci wodociągowej;

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do sieci wodociągowej;

c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zewnętrznego gaszenia pożarów w oparciu o przepisy odrębne;

5) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:

a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, ze zrzutem ścieków do oczyszczalni ścieków;

b) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki oraz do cieków wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN,

b) dopuszcza się budowę linii napowietrznych jedynie w przypadku braku technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią,

c) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wytwarzających energię o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem siłowników wiatrowych;

7) w zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się budowę linii napowietrznych jedynie w przypadku braku technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

## **Rozdział 12.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 22. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 13.**

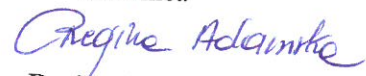
### **Przepisy końcowe**

§ 23. 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 %.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Świdnica

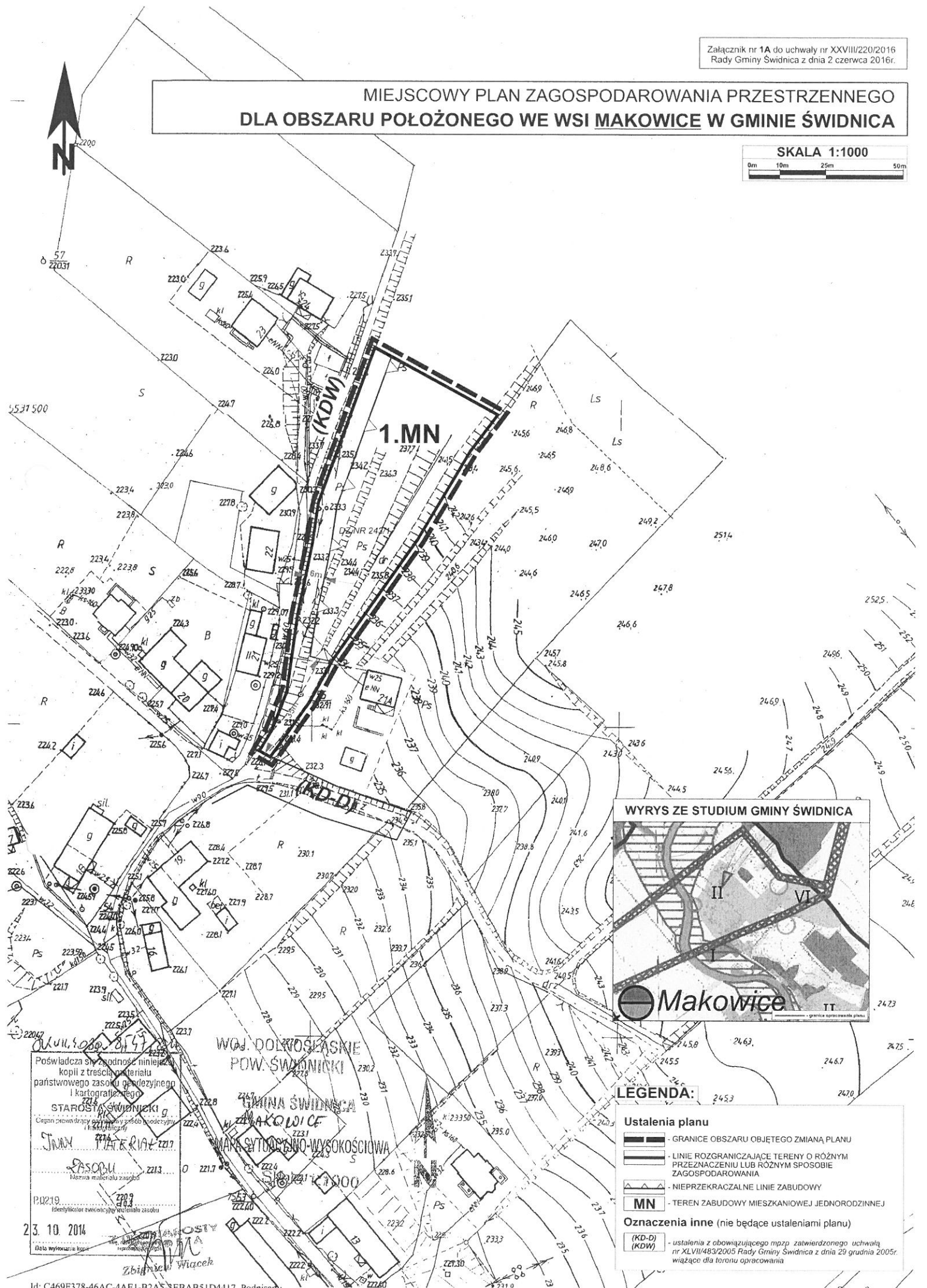


**Regina Adamska**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI MAKOWICE W GMINIE ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



- LEGENDA:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MN** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- (KD-D)**  
**(KDW)** - ustalenia z obowiązującego mpzp zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/483/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. wiążące dla torunu opracowania

POŚWIADCZA SIĘ Zgodność niniejszych kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA ŚWIDNICKI  
Organ prowadzący tereny zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STANOWISKO  
MATERIAŁ

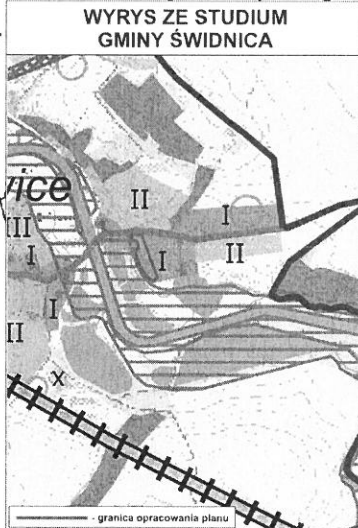
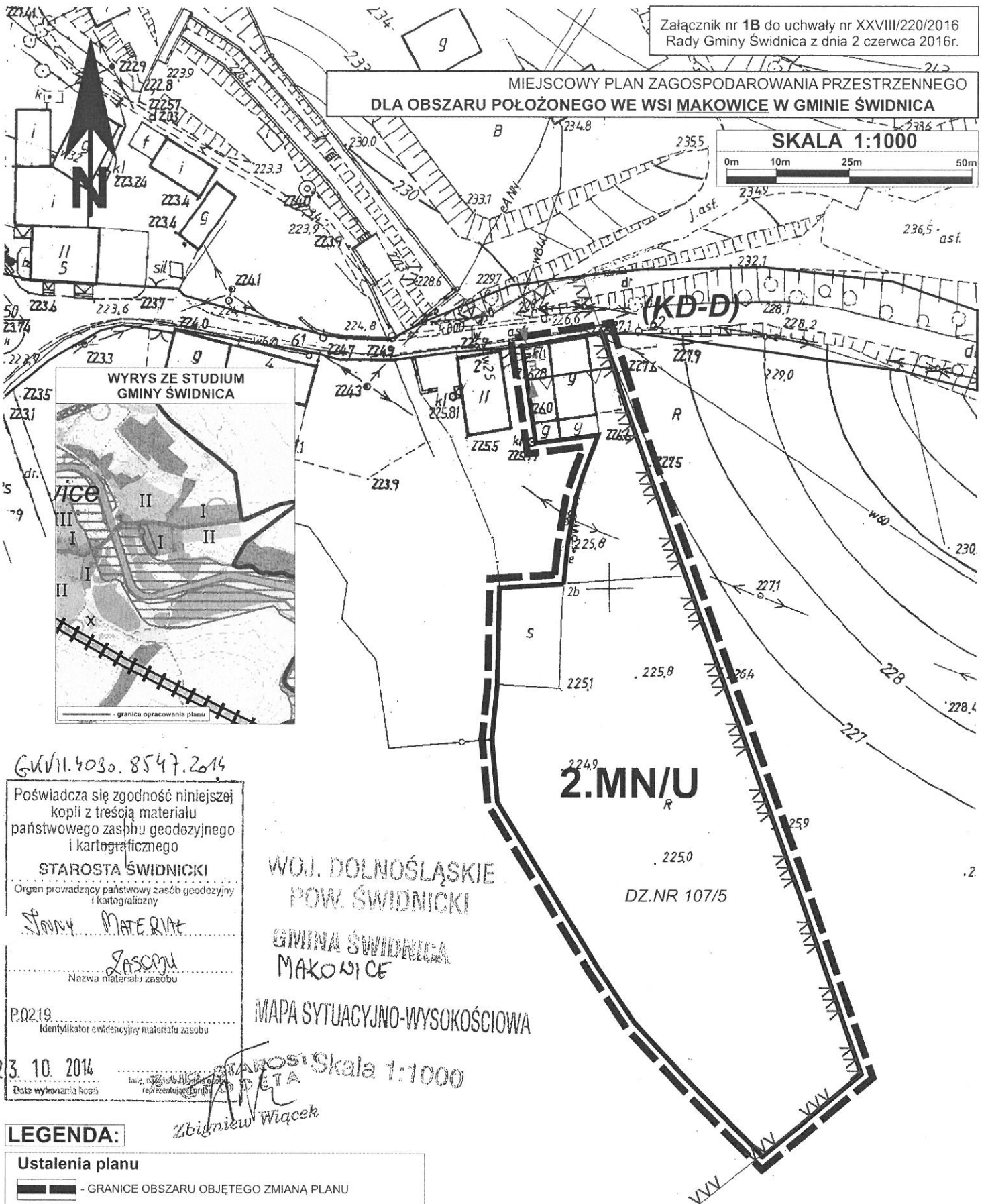
POZ.219  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

23.10.2014

Zbigniew Wiacek

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI MAKOWICE W GMINIE ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



GU.VII.4030.8547.2014

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
**STAROSTA ŚWIDNICKI**  
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny  
*Stanisław Matejka*  
Nazwa materiału zasobu  
P.0219  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
23.10.2016  
Data wykonania kopii

WOJ. DOLNOŚLĄSKIE  
POW. ŚWIDNICKI  
GMINA ŚWIDNICA  
MAKOWICE  
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA

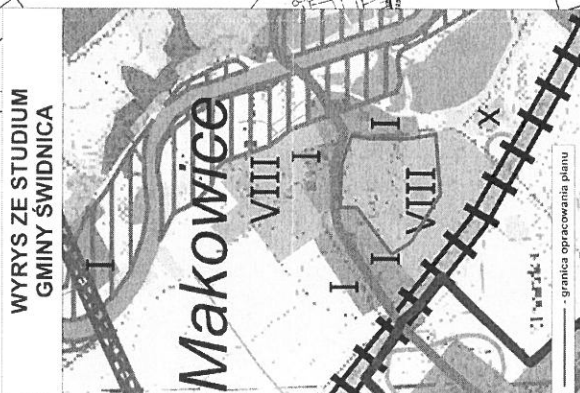
*Zbigniew Wiącek*  
Skala 1:1000

**LEGENDA:**

- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MN/U** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- granica obszaru ruralistycznego układu wsi Makowice ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków
  - (KD-D)** - ustalenia z obowiązującego mpzp zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/483/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. wiążące dla terenu opracowania

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI MAKOWICE W GMINIE ŚWIDNICA**

SKALA 1:1000  
0m 10m 25m 50m



WYRYS ZE STUDIUM  
GMINY ŚWIDNICA

**Makowice**

3.P/U

4.KDW

5.R

**LEGENDA:**

**Ustalenia planu**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**P/U** - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

**KDW** - TEREN DROGI WENETRZNEJ

**R** - TEREN ROLNICZE

- obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej - parki, zabytki w Makowicach, wsiach do granicy zabudowy oraz zespoły historyczno-krajoznawcze
- obszar obserwacji archeologicznej dla nowotzynieńskiego siedliska wsi o średnowiecznej menzurze
- obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

**Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**

- (Kb-Z) - teren drogi zbocznej
- (Kb-L) - teren drogi lokalnej
- ustalenia z obowiązującego mapy zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/483/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. w sprawie planu opracowania

Gmin. 4030. 8577. 2014

Posiadać się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planistycznego zespołu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA ŚWIDNICKI  
Urząd Miejski w Świdnicy

STANISŁAW MATEJAK

Nowa Radca Nadzoru

PRZ.19  
Identyfikator ewidencyjny na terenie obszaru

23. 10. 2016  
Data wypracowania mapy

Wojewódzki Urząd Geodezji i Kartografii  
Wrocław

Id: C469F378-46AC-4AE1-3224-63EBA5D1D4417. Podpisany

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/220/2016  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 2 czerwca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Makowice, gmina Świdnica**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi **Makowice**, gmina Świdnica, w ustawowo przyjętym terminie wniesiono jedną uwagę złożoną przez Pana Stanisława Kanpika, odnoszącą do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.MN/U**. Uwaga dotyczyła:

- zmniejszenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,05 – uwaga została uwzględniona;
- dopuszczenia odprowadzania wody pościekowej z przydomowej oczyszczalni ścieków przez drenaż rozsączający lub studnie chłonne – uwaga uwzględniona poprzez ustalenie w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, dopuszczenia gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**W związku z uwzględnieniem przez Wójta Gminy wyżej opisanej uwagi Rada Gminy Świdnica nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/220/2016  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 2 czerwca 2016 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, a także ze środków zewnętrznych.

**UZASADNIENIE**  
do uchwały nr XXVIII/220/2016  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 21 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów  
położonych we wsi Makowice**

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwał nr L/381/2013 z dnia 10 października 2013 r. i nr LVII/491/2014 z dnia 29 maja 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Makowice, gmina Świdnica. Stanowi on w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Makowice, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Świdnica nr XLVII/483/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 5 poz. 911 z dnia 15.03.2006r.

W obowiązującym do tej pory planie miejscowym, przeznaczenie terenów objętych zmianą było następujące: tereny dróg wewnętrznych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny produkcyjno – usługowe, tereny gruntów rolnych bez prawa do zabudowy.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono po pozytywnym rozpatrzeniu wniosków osób fizycznych. Właściciele działek wnioskowali o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych pod:

- zabudowę produkcyjno – usługową związaną z poszerzeniem prowadzonej na terenie byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego, działalności gospodarczej (teren oznaczony symbolem 3.P/U).

A także zmianę przeznaczenia terenu:

- wyznaczonego w poprzednim planie pod drogę wewnętrzną (teren oznaczony symbolem 1.MN),
- ustalonego w poprzednim planie pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową oraz grunty rolne bez prawa do zabudowy na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług pozwalających na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie M.IN. mechaniki samochodowej (teren oznaczony symbolem 2.MNU).

Część z powyższych wniosków wskazana została w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świdnica, zatwierdzonej uchwałą nr L/371/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013., jako wnioski pozytywnie rozpatrzone przez Komisję Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej i Budownictwa Rady Gminy Świdnica i możliwe do uwzględnienia z uwagi na zgodność ze studium gminy. Również wniosek, który został złożony po wykonaniu i zatwierdzeniu analizy uzyskał pozytywną opinię Komisji. Jak wynika z ww. analizy są to obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy w latach 2010-2014.

Uchwalenie nowego planu umożliwi realizację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej symbolem MN/U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, zabudowy produkcyjno – usługowej oznaczonej symbolem P/U, dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW. Pozwoli to na uzupełnienie i racjonalne wykorzystanie przestrzeni w granicach wsi. Plan miejscowy ma na celu udostępnienie nowych terenów, na których możliwa będzie przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa. Określone w planie warunki kształtowania zabudowy umożliwią optymalne wykorzystania terenów oraz realizacji obiektów kubaturowych o planowanych gabarytach i formie architektonicznej. Ustalona wysokość, forma i pokrycie dachów, materiały i kolorystyka elewacji mają na celu ochronę krajobrazu wsi.

Wykonana analiza wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. W wyniku uchwalenia planu nie wystąpią koszty 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 w/w dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. od 28.10.2013 r. do 18.11.2013 r. oraz 13.10.2014 r. do 03.11.2014 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 uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

Decyzją znak GZ.tr.057-602-166/15 z dnia 16.12.2015 r., Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi projekt planu uzyskał również częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze. Dla części obszaru przeznaczanego na cele nierolnicze, przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (dz. nr 47/7), Minister Rolnictwa nie wydał stosownej zgody z uwagi na występowanie gleb wysokiej klasy bonitacyjnych oraz położenie poza strefą istniejącej zwartej zabudowy wsi Makowice. Przedmiotowy teren wyłączono z opracowania.

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 obszaru położonego we wsi Makowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 08.02.2016 r. do 29.02.2016 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na 26.02.2016 r. W przekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 14.03.2016 r., do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, złożona przez Pana Stanisława Knapika, dotycząca zmniejszenia wskaźników intensywności zabudowy oraz dopuszczenia odprowadzania wody pościekowej z przydomowej oczyszczalni ścieków przez drenaż rozsączający lub studnie chłonne. Uwaga w części dotyczącej wskaźników zabudowy została uwzględniona. Natomiast w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi uwzględniono uwagę poprzez wprowadzenia następujących zapisów:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, ze zrzutem ścieków do oczyszczalni ścieków;
- b) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) 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.



RADCA PRAWNY

Jarosław Wasyliszyn  
Wł-346

ZASTĘPCA WÓJTA  
Zbigniew Kanicki