DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 października 2012 r.

Poz. 3512

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2012-10-17 14:58:23

UCHWAŁA NR XXX/197/2012
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 31 lipca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Miłochów

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 u st. 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/36/2011 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 Miłochów i po stwierdzeniu, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Miłochów 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Miłochów.

2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu jako załącznik nr 1 w skali 1:1000.

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 ternie 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) stacji paliw, stacji gazu płynnego, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, usług obróbki drewna (w tym w szczególności stolarni, tartaków), usług blacharskich, usług lakierniczych, piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt;

6) **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 ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miłochów;
5) granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce;
6) granica strefy K ochrony krajobrazu kulturowego;
7) wymiarowanie;
8) oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny funkcjonalne:
   a) od 1 do 4 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1 MN/RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
   c) 1 MNU – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
   d) 1 RM – teren zabudowy zagrodowej,
   e) 1 U – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,
   f) 1 KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny:

a) tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poza granicami planu wynikające z obowiązujących planów,
b) granica obszaru ochrony stanowiska archeologicznego wraz z otoczeniem wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 3 grudnia 1982 r. pod numerem 192/1027/Arch/246.

§ 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) 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;
3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizacja urządzeń (np. kolektory kanalizacji sanitarnej, pompownie ścieków, odstojniki 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^2. Dopuszcza się wydzielenie na ten cel działki gruntu, do której dojazd powinien spełniać wymagania przejazdu pożarowego;
4) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych;
5) 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) 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;
2) 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, MN/MR, RM, MNU;
3) ustala się strefę K ochrony krajobrazu, w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach strefy ochrony krajobrazu:
   a) formę nowych i modernizowanych budynków należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu do historycznej zabudowy,
   b) poddaje się szczególnym wymogom estetycznym takie elementy krajobrazu jak: mostki i balustrady przy ciekach wodnych, zwłaszcza wzdłuż zabudowy,

c) ustala się ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zachowaniem wykształconego sposobu parcelacji gruntów i form użytkowania;

4) 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 ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miłochów, w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miłochów ustala się:
   a) ochronę zasadniczych elementów historycznego rozplanowania – układu zabudowy, dróg, podziałów i sposobów zagospodarowania działek, kształtu zewnętrznej zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem,
   b) dla nowej zabudowy:
      − nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej w tym kształtu i wysokości dachu,
      − nawiązanie formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
      − kształtowanie nowej zabudowy w taki sposób, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi poprzez:
      − stosowanie tradycyjnych, historycznych rodzajów pokrycia dachowego,
      − kolorystykę uwzględniającą rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi,
      − zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
2) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której:
   a) ochronie podlegają nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiekolwiek 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;
   b) obowiązują przepisy odrębne;
3) ustala się na pozostałych terenach nie objętych ochroną konserwatorską, że odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż 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^2 dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1-2 MN, 4 MN, 1U,
   b) 1200 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 3 MN,
   c) 1000 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1 MNU,
   d) 2500 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1 RM,
   e) 2000 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1 U,
   f) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 2000 m^2 dla zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1 MN/RM;

3) ustala się minimalną szerokość frontu projektowanej działki:
   a) 35 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1-2 MN, 4 MN,
   b) 20 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 3 MN, 1 MN/RM, 1 MNU,
   c) 30 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1 RM, 1 U;
4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek, określonych w pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej;
5) kąt położenia granic projektowanych działek w stosunku do pasa drogowego nie może wynosić mniej niż 45^0.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: wskazuje się obszar ochrony stanowiska archeologicznego wraz z otoczeniem wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 3 grudnia 1982 r. pod numerem 192/1027/ /Arch/246 w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicy obszaru ochrony stanowiska archeologicznego wraz z otoczeniem obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
1) ustala się tereny komunikacji wewnętrznej KD-W 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^2 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 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 oczyszczalniach 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: 1MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 1 MN/RM, 1 MNU, 1 RM, 1 U – 30%;
2) dla pozostałych nieruchomości – 1%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1 do 4 MN**:
1) przeznaczenie terenów:
   a) podstawowe – tereny 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 wolno stojących,
   c) dopuszcza się realizację zabudowy usług nieuciążliwych w postaci budynków wolno stojących,
   d) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej, w tym budowli i urządzeń służących produkcji rolnej wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 3 MN;
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:
      − dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1 do 2 MN, 4 MN – 60%,
      − dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 3 MN – 40%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      − dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
      − dla budynków pozostałych – 6,0 m, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej – 10,0 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 30^0do 45^0,
   g) obsługa komunikacyjna:
      − z trenu istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenu 1 MN,
      − z trenu istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenu 2 MN,
      − z trenu drogi 1 KDW, istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych poza terenem planu dla terenu 3 MN,
      − z trenu istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenu 4 MN,
      − dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 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;
4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
   a) 1 MN, 4 MN zgodnie z § 5 pkt 3 i § 6 pkt 1 i 2,
   b) 2 MN zgodnie z § 5 pkt 3 i § 6 pkt 1, 2 i 3,
   c) 3 MN zgodnie z § 5 pkt 3 , § 6 pkt 1 i 2 i § 9.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN/RM:**
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
   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) dopuszcza się realizację zabudowy usług nieuciążliwych w postaci budynków wolno stojących;
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 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      − 0,4 – dla zabudowy zagrodowej,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
      − 60% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      − 70% – dla zabudowy zagrodowej,
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      − dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
      − dla budynków pozostałych – 6,0 m; z wyjątkiem zabudowy zagrodowej – 10,0 m,
      − dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      − dla budynków mieszkalnych – 2,
      − dla budynków pozostałych – 1,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,
g) obsługa komunikacyjna z terenu 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;
4) ograniczenia w zagospodarowaniu – zgodnie z § 5 pkt 3, § 6 pkt 1 i 2 i § 9.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MNU:**
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 lub usługowych – 10,0 m,
− dla budynków pozostałych – 6,0 m,
− dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
− dla budynków mieszkalnych lub usługowych – 2,
− dla budynków pozostałych – 1,
f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0;
g) obsługa komunikacyjna z terenu 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;
4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu − zgodnie z § 5 pkt 3 i § 6 pkt 1 i 2.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 RM:**
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:
− dla budynków – 10,0 m,
− dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
− dla budynków mieszkalnych – 2,
− dla budynków pozostałych – 1,
f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,
g) obsługa komunikacyjna:
− z terenu drogi 1 KDW,
− dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 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;
4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z § 5 pkt 3, § 6 pkt 1 i 2 i § 9.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U:**
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,
b) uzupełniające:
− zabudowa gospodarczo-garażowa towarzysząca zabudowie usługowej,
− usługi sportu i rekreacji;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu − zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku usługowego 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 – 1,0,
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 – 2,
f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,
g) obsługa komunikacyjna:
- z terenu drogi 1 KDW,
- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 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;

4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z § 5 pkt 3, § 6 pkt 1 i 2 i § 9.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDW**:
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 żużlem.

Rozdział 3

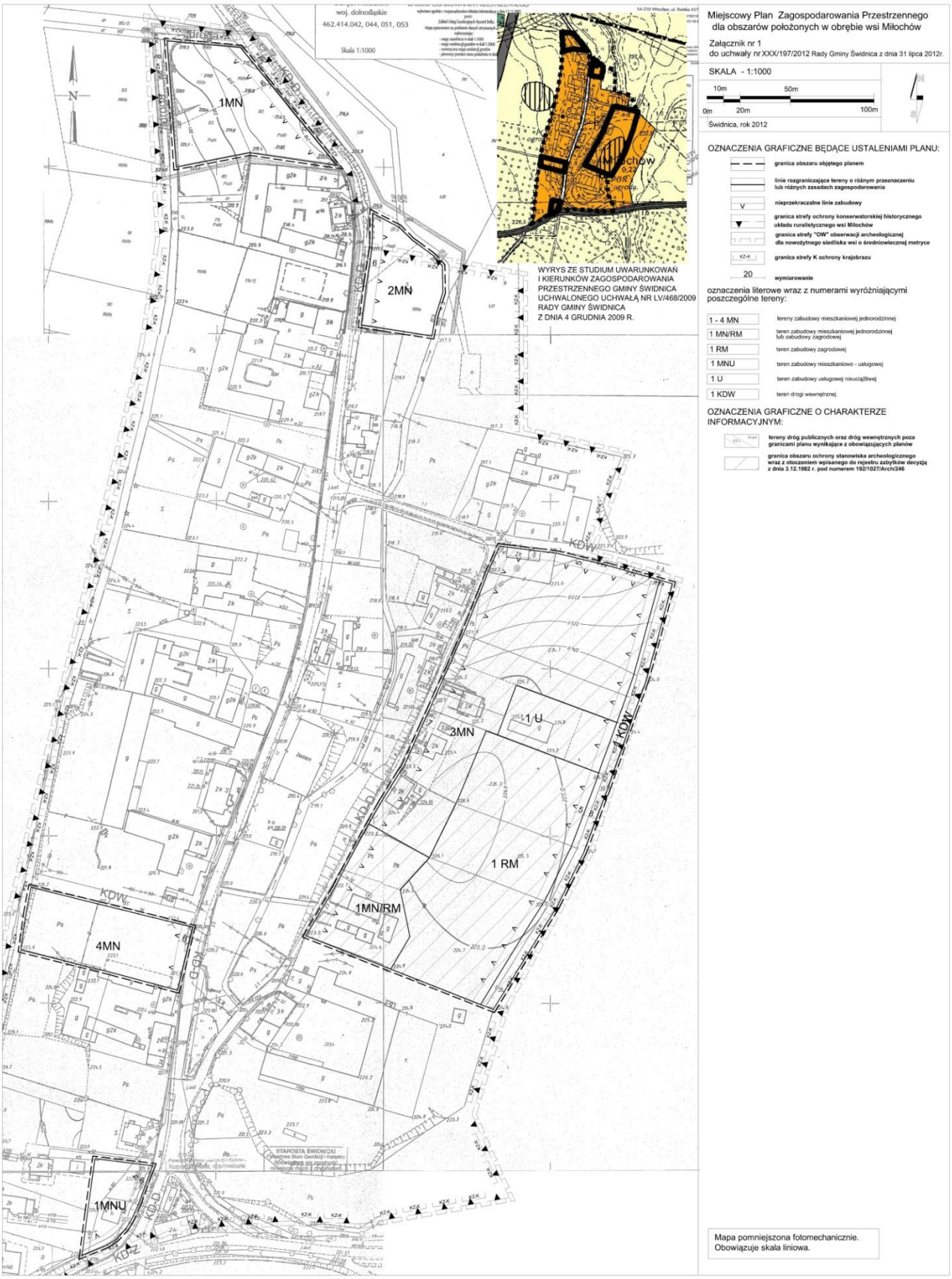
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Regina Adamska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/197/ /2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/197/ /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	15.05.2012	Matlak Janusz	Dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki	Działka nr 51/2	Ustalenia planu zawarte w § 14 odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym terenu oznaczonego symbolem 3 **MN.**		X		X	Plan nie precyzuje możliwości lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki, z uwagi na uciążliwość związaną z lokalizacją budynku przy granicy dla działek sąsiednich. Będzie to ewentualnie możliwe na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę w trybie odwołania się do trybu odstępstwa od przepisów, przy udziale strony
2	25.05.2012	Matlak Janusz	Prośba o wprowadzenie zmian polegających na zmianie zapisu: 1) paragrafu 2 ust. 2 na „(...) wynosi minimum 50% udziału powierzchni użytkowej (...)”	Działka nr 51/2	Ustalenia planu zawarte w § 2 odnoszące się do definicji **przeznaczenia lub przeznaczenia podstawowego**		X		X	Ad 1) Zgodnie z definicją przeznaczenie lub przeznaczenie podstawowe oznacza dominujący, przeważający udział danej funkcji w terenie. W związku z tym ustalono dla przeznaczenia podstawowego udział funkcji powyżej połowy, czyli 60%
			2) paragrafu 2 ust. 3 na „(...) wynosi mniej		Ustalenia planu zawarte w § 2 odnoszące się do		X		X	Ad 2) Zgodnie z definicją przeznaczenie uzupeł-

			niż 50% udziału powierzchni użytkowej (...)”		definicji **przeznaczenia uzupełniającego**					niające oznacza funkcję komplementarną do funkcji podstawowej. W związku z tym ustalono dla przeznaczenia uzupełniającego udział funkcji poniżej połowy, czyli 40 %
			3) paragrafu 2 ust. 5 pkt c) tak żeby następujące usługi: usługi motoryzacyjne, stacje i obiekty obsługi motoryzacyjnej, usługi mechaniczne w tym ślusarnie były zakwalifikowane jako usługi które zawierają się w definicji usług nieuciążliwych.		Ustalenia planu zawarte w § 2 odnoszące się do definicji **zabudowy usługowej nieuciążliwej**	X				Ad 3) W studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica (uchwała nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r.) obszar przedmiotowej działki znajduje się w obszarze zainwestowania wiejskiego − zabudowa wiejska wielofunkcyjna w tym produkcyjna nieuciążliwa.
			4) paragrafu 14 ust. 3 pkt 3 na „minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%”	Działka nr 51/2	Ustalenia planu zawarte w § 14 odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym terenu oznaczonego symbolem 3 **MN;** minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%	X				Ad 4 Dla terenu 3 **MN** - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych o powierzchni minimalnej 1200 m^2określono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 60% na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji i analizy funkcjonalno-przestrzennej. Zmiana polegająca na ustaleniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i pozwoli na rozwój wsi Miłochów zgodny z polityką przestrzenną gminy.
3	11.06.2012	Matlak Janusz	Dopuszczenie możliwości realizacji usług zarówno jako wbudowane w budynek mieszkalny jak i wolno	Nie określono Cały obszar planu	Ustalenia planu zawarte w: − § 14 odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1-4 **MN;**	X				W studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica (uchwała nr LV/468/ /2009 Rady Gminy Świdnica

			stojących		– § 15 odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej **1 MN/RM;** – § 16 odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej **1MNU;** – § 17 odnoszące się do terenów zabudowy zagrodowej **1RM;** – § 18 odnoszące się do terenów zabudowy usługowej nieuciążliwej **1 U;**					z dnia 4 grudnia 2009 r.) obszar objęty planem znajduje się w obszarze zainwestowania wiejskiego - zabudowa wiejska wielofunkcyjna (zagrodowa, mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna nieuciążliwa itp.) Dopuszczenie realizacji usług nieuciążliwych w budynkach wolnostojących przy zachowaniu ustalonych wskaźników i parametrów kształtowania zagospodarowania terenu nie naruszy polityki gminy w zakresie ładu przestrzennego, która zakłada rozwój wsi Miłochów do charakteru osadnictwa wiejskiego. Ponadto ustalenia planu dopuszczają utrzymanie istniejącej zabudowy przekraczającej ustalone wskaźniki i parametry. Częściowo uwaga bezzasadna – w projekcie mpzp dla terenów 1 MNU, 1 RM, 1 U oraz dla zabudowy zagrodowej na terenie 1 MN/RM nie zakazano realizacji usług wolnostojących.
4	11.06.2012	Łucja Żaczek	Prośba o dodatkowe uwzględnienie możliwości wznoszenia obiektów zabudowy zagrodowej oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, a także możliwość świadczenia usług komercyjnych w wolnostojących obiektach	Działka nr 52	Ustalenia planu zawarte w § 14 odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym terenu oznaczonego symbolem 3 **MN;**	X				W studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica (uchwała nr LV/468/ /2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r.) teren 3 MN znajduje się w obszarze zainwestowania wiejskiego - zabudowa wiejska wielofunkcyjna (zagrodowa, mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna nieuciążliwa itp.) Dopuszczenie obiektów zabudowy zagrodowej oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, a także realizacji usług nieuciążliwych w budynkach wolno stojących przy zachowaniu ustalonych wskaźników i parametrów kształtowania

										zagospodarowania terenu nie naruszy polityki gminy w zakresie ładu przestrzennego, która zakłada rozwój wsi Miłochów do charakteru osadnictwa wiejskiego. Ponadto ustalenia planu dopuszczają utrzymanie istniejącej zabudowy przekraczającej ustalone wskaźniki i parametry.

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/197/ /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.