UCHWAŁA NR XVII/140/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH

z dnia 27 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Lotniczej w Świebodzicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr V/53/2024 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 12 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Lotniczej w Świebodzicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice przyjętego uchwałą Nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 grudnia 2017 r. oraz po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Lotniczej w Świebodzicach.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) sposobu usytuowania obiektów budowalnych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachu.

2. Nie mają zastosowania ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Oznaczeniami graficznymi wynikającymi z przepisów odrębnych są strefy kontrolowane od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa:

1) dla obiektów zakładów przemysłowych w wymiarze 50 m (po 25 m licząc od osi gazociągu);

2) dla budynków użyteczności publicznej w wymiarze 70 m (po 35 m licząc od osi gazociągu).

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **agresywnej kolorystyce** - należy przez to rozumieć kolorystykę intensywną, jaskrawą, ostrą, kontrastową; dopuszcza się zastosowanie na części elewacji kolorystyki agresywnej związanej z logo firmy, jak również dopuszcza się wyróżnienie detalu architektonicznego i części wejściowej budynków;

2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;

3) **dachu dwuspadowym** - należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia. W dachu tym mogą występować lukarny;

4) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające do 10 pracowników i wytwarzające dobra lub usługi. Jest to wytwórczość, która nie wywołuje konfliktów, zjawisk i stanów utrudniających życie mieszkańców, a zwłaszcza nie powoduje hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów. Zalicza się do niej rzemiosło, chałupnictwo, wytwórczość ludową i artystyczną, konfekcjonowanie;

5) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której definicja jest zawarta w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **elementach dysharmonijnych z otoczeniem** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie wprowadzające w otoczeniu dysonans, nieład, konflikt, takie jak np.: wprowadzenie obiektów o agresywnej kolorystyce elewacji i dachów;

7) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od frontu działki (części działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), na której jest zlokalizowany;

8) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy, których nie można przekroczyć podstawową bryłą budynków; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość maksymalnie 3 m części budynku takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);

10) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);

11) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu;

12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, określane indywidualnie dla każdego terenu;

13) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:

   a) urządzenia budowlane,

   b) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

   c) parkingi i garaże, budynki gospodarcze,

   d) zieleń,

   e) zadaszenia, tarasy,

   f) zadaszone śmietniki, boksy na pojemniki i kontenery do gromadzenia odpadów komunalnych,

   g) budowle terenowe takie, jak: place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, podjazdy, schody, rampy, z zastrzeżeniem, że elementy określone w lit. od a) do g) są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;

14) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

15) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym jako:

1) **droga zbiorcza, lokalna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń drogowych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni i infrastruktury technicznej;

2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, sieci i budowli wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: zadaszeń, budowli terenowych, służących działalności z zakresu: wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, ciepłownictwa, gospodarowania odpadami z wykluczeniem składowiska odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;

3) **usługi** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, budynku lub zespołu budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych, służących działalności z zakresu:

a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo oraz kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczeń, poczta, centrum konferencyjne, itp.),

b) handlu detalicznego i hurtowego,

c) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,

d) usług informatycznych i łączności,

e) wystawiennictwa i działalności targowej,

f) projektowania i innych form pracy twórczej,

g) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, hostele),

h) drobnej wytwórczości,

i) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi, z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego;

4) **obsługa komunikacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów ogólnodostępnych, baz transportowych oraz obiektów budowlanych obejmujących swoją działalnością: sprzedaż, obsługę i naprawę pojazdów, stacji paliw i samodzielnych stacji gazu płynnego wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, budowli terenowych;

5) **produkcja** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, budynku lub zespołu budynków, służących do prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej, w tym związanej z prowadzeniem biznesu i usług, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi oraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, parkingów, garaży, zieleni. Do terenów produkcji należy również zaliczyć tereny produkcji energii, w tym energii odnawialnej do której odnosi się art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem energii wiatrowej, biomasy i biogazu. Do terenów produkcji należy również zaliczyć tereny gospodarowania odpadami, z wyłączeniem: składowisk odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów. Wyklucza się produkcję produktów powiązanych technologicznie z hodowlą organizmów żywych zwierzęcych w miejscu produkcji.

DZIAŁ II.
Ustalenia dla całego obszaru planu
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami, dla których określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1.

tabela nr 1			
Lp.	**Symbol cyfrowy i literowy klasy przeznaczenia**	**Nazwa klasy przeznaczenia terenu**	**Nazwy klas przeznaczeń uzupełniających**

	terenu		
1	2	3	4
1.	**1P-U** **2P-U**	tereny produkcji lub usług	1) teren obsługi komunikacji (KO) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC) 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS)
4.	**1KDZ** **2KDZ**	teren drogi zbiorczej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC) 2) teren zieleni (Z)
5.	**1KDL**	teren drogi lokalnej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IT, IG, IW, IK, IC) 2) teren zieleni (Z)

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, że ukształtowania wymagają:

1) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych;

2) układy przestrzenne zabudowy w zespołach produkcyjno - usługowych.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

3. Ustala się zasady realizacji nowych budynków: zakaz stosowania na elewacjach budynków rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych w formie obrazów, plakatów, tęczy, itp.

4. Ustala się zasady realizacji rozbudowy i przebudowy budynków:

1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po rozbudowie lub przebudowie;

2) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połaci do 10 %;

5. Dla pozyskania energii odnawialnej z instalacji wykorzystujących energię słoneczną ustala się zasady lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych na terenach oznaczonych symbolami **1P-U, 2P-U:**

a) należy stosować rozwiązania przyjazne środowisku,

b) należy stosować panele fotowoltaiczne z powłoką antyrefleksyjną,

c) należy rozplanować rozmieszczenie obszarów posadowienia paneli fotowoltaicznych tak, aby zachować maksymalnie dużą dostępność całości obszaru dla mobilnych gatunków ssaków, tworząc pomiędzy nimi korytarze dogodne dla ich przemieszczania się,

d) dla terenów produkcji energii fotowoltaicznej większych niż 8 ha, ustala się obowiązek wprowadzenia korytarzy wolnych od zabudowy o szerokości minimum 2,0 m;

e) dopuszcza się lokalizacje paneli na dachach i elewacjach budynków.

6. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 4 i 11 niniejszej uchwały.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania nowych zespołów zieleni:

1) w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od parametrów drogi, formować jako:

a) szpalery drzew, kształtowane w sposób regularny, z jednakowymi odległościami między drzewami, dostosowanymi do gatunku i pokroju drzewa,

b) ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej;

2) zakaz nasadzeń ekspansywnych, wprowadzania inwazyjnych gatunków roślin obcych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii.

2. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych symbolami **P-U**, gdzie będą realizowane funkcje zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 10. W obszarze planu znajdują się urządzenia melioracyjne (rowy i tereny zdrenowane), dla których zagospodarowanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu ustala się nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 11 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu: zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i dachów.

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

§ 14. 1. W obszarze planu nie występują obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków.

2. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. Ustala się, że do ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należą tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ i KDL**.

2. W granicach wyżej wymienionych przestrzeni publicznych ustala się: utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów zabudowy uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w rozdziale 8.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż 6 m;

2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;

3) minimalna powierzchnia działki - 250 m^2.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu III nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych, dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się budowę sieci rozdzielczych, dystrybucyjnych i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się remonty istniejących sieci (rozdzielczych, dystrybucyjnych) infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, określa się zasady:

1) dostawę wody z urządzeń wodociągowych i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej – odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, określa się zasady: odprowadzenie ścieków komunalnych, bytowych, przemysłowych systemem sieci i urządzeń kanalizacyjnych do odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, określa się zasady:

1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych systemem sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

5. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w gaz, określa się zasady:

1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz.

6. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określa się zasady:

1) zasilanie w energię elektryczną z sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energii wiatrowej, biomasy i biogazu.

7. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:

1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;

2) stosowanie odzysku ciepła, proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską transmisją substancji szkodliwych do powietrza;

3) wykonanie odwiertów głębinowych do pomp cieplnych wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) uwzględnianie przepisów antysmogowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zawartych w uchwale Nr XLI/1407/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r. poz. 5155).

8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - telekomunikacji, określa się zasady:

1) dopuszcza się budowę systemu telekomunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji

§ 18. 1. W obszarze planu zlokalizowana jest istniejąca droga zbiorcza: **2KDZ** w ciągu ul. Lotniczej (droga powiatowa nr 2888D) oraz powiązane z nią planowane drogi: zbiorcza **1KDZ** i lokalna **1KDL**.

2. Na terenie ww. dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) ścieżki rowerowe;

2) pasy zieleni;

3) sieci infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Główny układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi:

1) zbiorcze wyznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ** i **2KDZ**.

2) lokalna wyznaczona na rysunku planu, oznaczona symbolem **1KDL**;

2. Ustala się minimalną szerokość dróg:

1) zbiorczej **1KDZ**, w granicach linii rozgraniczających od 20 m do 70 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zbiorczej **2KDZ**, w granicach linii rozgraniczających od 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) lokalnej **1KDL**, w granicach linii rozgraniczających od 20 m do 50 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu mogą tworzyć tereny komunikacji drogowej wewnętrznej dopuszczone do realizacji na poszczególnych terenach.

2. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego (komunikacji drogowej wewnętrznej), służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób z niepełnosprawnością zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

3. Ustala się minimalną szerokość nowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach w ramach przynależnego zagospodarowania, w granicach wydzielonej działki - 10 m.

4. Wyznaczenie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej bez dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

§ 21. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 2, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

tabela nr 2		
Lp.	**kategoria obiektu**	**ilość miejsc parkingowych**
1	2	3
1.	produkcyjna	1 mp/100 m^2 pow. użytkowej obiektów produkcyjnych lub 1mp/ 4 osoby zatrudnione
2.	hotele, hostele,	1 mp/2-4 miejsc noclegowych
3.	gastronomia	1mp/30m^2 pow. użytkowej lub 1 mp/4miejsca konsumenckie
4.	handel detaliczny	1 mp/30 m^2 pow. sprzedaży
5.	pozostała usługowa	1 mp/50 m^2 pow. użytkowej obiektów usługowych

2) bilansowanie miejsc parkingowych ustala się jako wyznaczenie lub realizację nowych miejsc parkingowych w granicach terenów P-U, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w ramach ilości miejsc parkingowych, wyliczonych zgodnie z tab. nr 2 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 1 do 20,

b) 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,

c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;

4) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów i garaży;

6) dopuszcza się realizację podziemnych garaży i parkingów.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 22. 1. Szczególne warunki zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się dla terenów położonych w strefach kontrolowanych od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, o średnicy nominalnej DN 300 o ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa.

2. Dla obiektów zakładów przemysłowych ustala się wymiar strefy kontrolowanej 50 m (po 25 m od osi gazociągu), zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla budynków użyteczności publicznej ustala się wymiar strefy kontrolowanej 70 m (po 35 m od osi gazociągu), zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się zmniejszenie stref kontrolowanych od ww. gazociągu po jego przebudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w obszarze planu
Rozdział 11.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów o symbolach **1P-U, 2P-U:**

1) wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0,6.

2) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1.

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1.

4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10.

2. Zasady kształtowania zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów o symbolach 1P-U, 2P-U:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 20;

2) dopuszcza się na części obiektów produkcyjnych zwiększenie wysokości zabudowy do 25 m, wynikające z technologii produkcji i technologii magazynowania;

3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4;

4) geometria dachu: dach płaski, dach jednospadowy, dwuspadowy, dach łukowy;

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: do 30°;

6) kąt nachylenia głównych połaci dachu jednospadowego: do 30°;

7) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m.

3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami Działu I i II.

§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1KDZ, 2KDZ:**

1) zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu odpowiednio od 20 m do 70 m.

2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 25. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1KDL:**

1) zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 50 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

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

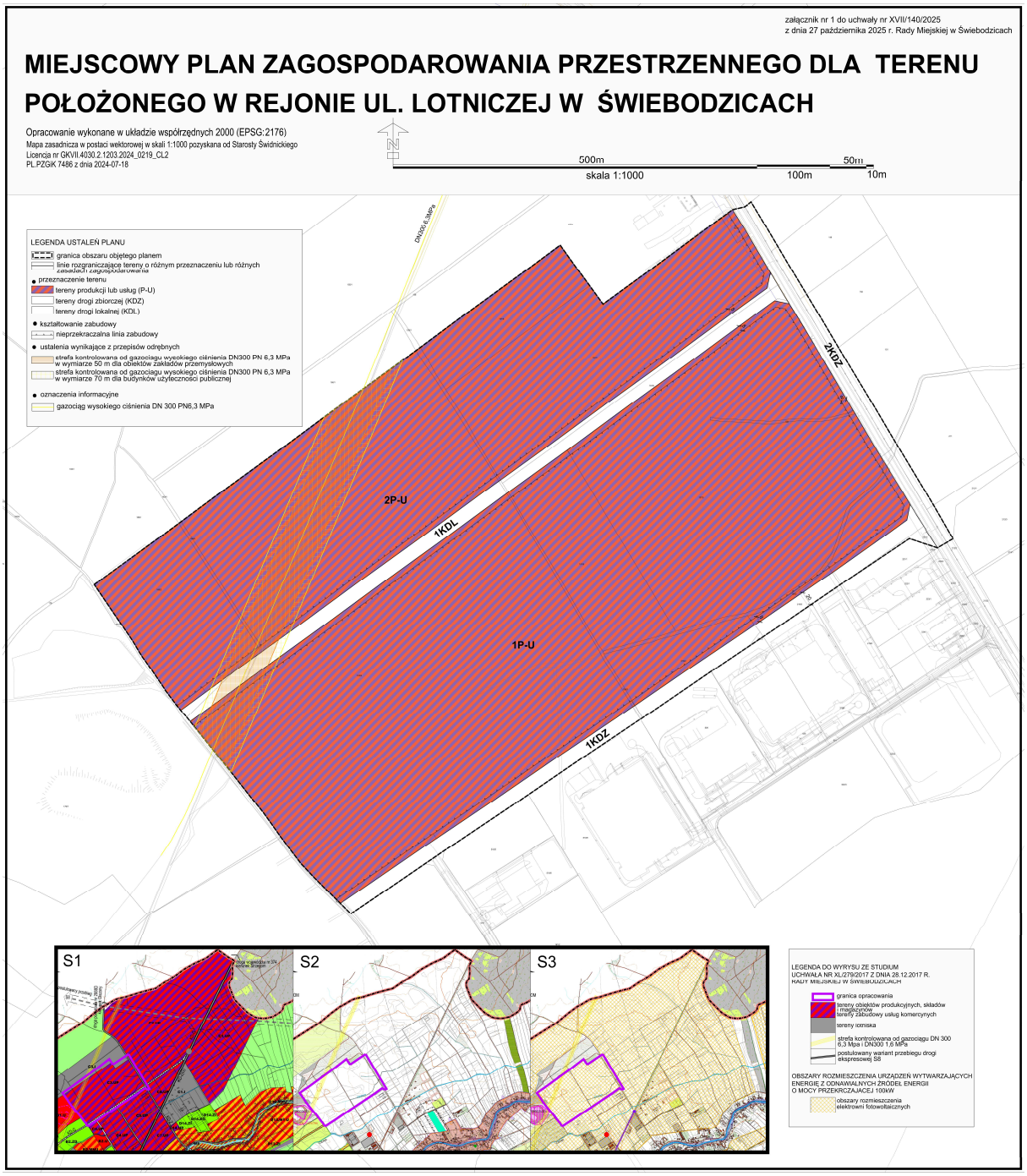
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zdzisław Pantal

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/140/2025
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 27 października 2025 r.



Załącznik nr 2 do Uchwały nr XVII/140/2025

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 27 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Lotniczej w Świebodzicach **wystąpią** zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i budowy drogi zbiorczej i drogi lokalnej, należące do zadań własnych gminy. Należy jednak nadmienić, że zobowiązania te nie są nowe, ponieważ są już zapisane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/140/2025

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 27 października 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do Uchwały Nr XVII/140/2025

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 27 października 2025 r.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Świebodzicach w dniu 12 sierpnia 2024 r. podjęła uchwałę Nr V/53/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Lotniczej w Świebodzicach.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Lotniczej w Świebodzicach, został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym zakaz zabudowy, ponieważ takie zagadnienie nie ma zastosowania w niniejszej uchwale;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ takie zagadnienie nie ma zastosowania w niniejszej uchwale.

2. Ustalenia zawarte w planie nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice, przyjętego uchwałą Nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 grudnia 2017 r.

Wyższe wskaźniki zabudowy wynikają z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W zapisach tekstu Studium w Rozdziale III-3 pkt 4.13 stwierdzono, że „przy opracowaniu planów miejscowych, stwierdza się za zgodne z ustaleniami studium, utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz utrzymanie dotychczasowych parametrów zagospodarowania i sposobu zabudowy na tych terenach".

3. Przedmiotowy plan kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem zapisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu z zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):

1) w ustaleniach ogólnych i szczegółowych zawarto zapisy dotyczące ładu przestrzennego, walorów architektonicznych, parametrów i wskaźników zabudowy, zasad kształtowania zabudowy (geometrię dachu, gabaryty, zakaz stosowania na elewacjach budynków rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych w formie obrazów, plakatów, tęczy, itp). Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) w ustaleniach ogólnych zawarto wymagania ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i wprowadzeniem zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;

3) w ustaleniach ogólnych i szczegółowych zawarto ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zostały spełnione między innymi poprzez ustalenie:

a) przeznaczenia terenu,

b) wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu,

c) gabarytów zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy,

d) zasad kształtowania dachów;

4) w ustaleniach Rozdziału 5 zawarto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W ustaleniach planu ustala się, że ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnością są zabezpieczone w ustaleniach planu poprzez zapis, że standardy ochrony środowiska muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych oraz, że realizacja obiektów usługowych wymaga zabezpieczenia potrzeb osób z niepełnosprawnością zgodnie z uniwersalnym projektowaniem. Plan miejscowy ustala minimalne ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały zapewnione przez ustalenie funkcji terenu i odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinasowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej i dróg;

7) prawo własności zostało spełnione poprzez zachowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności, uwzględnienie zamierzeń osób będących właścicielami terenu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, są zapewnione poprzez pozytywne uzgodnienie projektu planu z organem wojskowym, strażą graniczną i ABW;

9) potrzeby interesu publicznego są zapewnione poprzez dopuszczenie w planie zabudowy infrastruktury technicznej, wskazanie drogi publicznej zbiorczej i drogi lokalnej, a także umożliwienie realizacji komunikacji pieszo - rowerowej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych są określone w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) w procedurze planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Mieszkańcy zostali zawiadomieni o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i o prowadzonych konsultacjach społecznych (sposobach, miejscach i terminach), zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 25 kwietnia 2025 r. do 30 maja 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świebodzicach (miejsce przystosowane do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostęoności ososbym ze szczególnymi potrzebami), jak również materiały były udostępnione na stronie internetowej urzędu. Do konsultowanego projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęły złożone przez dwóch interesariuszy uwagi. Uwagi zostały odrzucone przez Burmistrza. Jedna uwaga została złożona po terminie. Dokładny opis złożonych uwag i uzasadnienie ich odrzucenia zawarte jest w Raporcie z przeprowadzonych konsultacji zamieszczonym na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Świebodzicach.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne były dokumentowane, z uwzględnieniem sposobów i terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych pismach i ogłoszeniach;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostały spełnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wodociągowej, zawartych w Rozdziale 8. Obszar planu od strony ulicy Lotniczej jest łatwy do zwodociągowania i skanalizowania.

4. Ustalenia planu uwzględniają zapisy zawarte w art. 1 ust. 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – teren planu jest zlokalizowany wzdłuż istniejącej ulicy powiatowej Nr 2888D w ciągu ul. Lotniczej;

2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenu położonego w części uprzemysłowionej miasta, w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego, ścieżek rowerowych. Ustalenia planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych dla użytkowników danych terenów, w tym także dla nowo powstającej zabudowy;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy produkcyjnej zlokalizowanej przy ul. Lotniczej, kierując się jednocześnie dostępnością i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

5. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świebodzice w latach 2017 - 2024, przyjętej uchwałą Nr VIII/64/2024 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 30 października 2024 r.

6. Plan miejscowy nie wymagał zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, ponieważ takie grunty nie występują w obszarze planu.

7. Zmiana planu może mieć korzystny wpływ na finanse publiczne gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (sprzedaż gruntów komunalnych, wzrost podatków od nieruchomości).

8. Zmiana planu może mieć niekorzystny wpływ na finanse publiczne gminy wynikające z art. 36 ust. 1 lub 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz budowy drogi lokalnej i drogi zbiorczej wraz z infrastrukturą.

9. Projekt uzyskał wymagane pozytywne opinie i uzgodnienia.

Mając na względzie powyższe, w pełni zasadne jest uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.