



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 23 maja 2017 r.

Poz. 2553

### UCHWAŁA NR XLII/361/2017 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 11 maja 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr XXV/191/2016 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica – edycja 2015, uchwalonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015 r. Rada Gminy Świdnica uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

2. Plan obejmuje 2 obszary położone w obrębie Komorów:

- 1) obszar obejmujący działkę nr 171/3 obręb Komorów, którego granice określa rysunek nr 1 planu;
- 2) obszar obejmujący działkę nr 60 obręb Komorów, którego granice określa rysunek nr 2 planu;

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek nr 1 planu, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek nr 2 planu, sporządzony na mapie w skali 1: 1000;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Załącznik nr 3 nie stanowi ustaleń planu.

**§ 2. 1.** Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary osuwania się mas ziemnych a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 5) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż określony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym nie mniej niż 70% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w ty mała architektura i zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, ma charakter opcjonalny i może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 5) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu i/lub funkcje stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenu;
- 6) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze niezwiązane z bryłą budynku przeznaczenia podstawowego, otwarte altany ogrodowe oraz wolno stojące budynki infrastruktury technicznej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji;

- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15°;
- 9) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:
- kalenicy budynku/wiaty, w wypadku dachu stromego,
  - górnjej krawędzi dachu lub attyki budynku/wiaty w wypadku dachu płaskiego;
  - pełnej wysokości obiektu budowlanego nie będącego budynkiem lub wiatą.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- granice obszarów objętych planem.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe:**

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1: Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8;
- wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- na obszarze objętym planem ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gospodarką odpadami;
- na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego:

- kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
- stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- stosowanie w wykończeniu elewacji budynków mieszkalnych: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła;

- 4) nawiązanie nowo realizowaną zabudową mieszkaniową do tradycyjnych cech regionalnych budownictwa w zakresie rozplanowania, zasad stosowania materiałów wykończeniowych oraz elementów dekoracyjnych;
- 5) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
- 6) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy falistej i trapezowej;
- 7) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 15,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 70<sup>0</sup>–110<sup>0</sup>.

§ 8. Ustala się wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów określone w poniższych tabelach 2 i 3: Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.MN i 2.MN:

1.	<p><b>Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>2) przeznaczenie uzupełniające:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) infrastruktura techniczna;</li> <li>b) parkingi;</li> <li>c) drogi wewnętrzne;</li> </ol> </li> <li>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</li> </ol>
2.	<p><b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik intensywności zabudowy:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimum 0,05;</li> <li>b) maksimum 0,50;</li> </ol> </li> <li>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30;</li> <li>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynków przeznaczenia podstawowego – 10,00 m;</li> <li>b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m;</li> <li>c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00 m;</li> </ol> </li> <li>5) geometria dachów - główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45<sup>0</sup>;</li> <li>6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) na terenie 1.MN – 6,0 0 m;</li> <li>b) na terenie 2.MN - 6,00 – 9,40 m;</li> </ol> </li> <li>7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2;</li> <li>8) szerokość dróg wewnętrznych minimum 5,00 m, maksimum 15,00 m;</li> <li>9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) na terenie 1.MN – nie ustala się;</li> <li>b) na terenie 2.MN – 1000m<sup>2</sup>;</li> </ol> </li> <li>10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego</li> </ol> </li> </ol>

	kąta nachylenia połaci do 25 <sup>0</sup> lub zastosowania dachów płaskich; b) w obiektach infrastruktury technicznej; 11) ustalenia pkt. 1 – 3 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.
--	--

Tabela 3: ustalenia dla terenu 1.P,U:

1.	<b>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</b>
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; b) teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) parkingi; c) drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b>
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,02; b) maksimum 0,50; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15% 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – 10,00 m; b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00 m; 5) geometria dachów - strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 20 - 50 <sup>0</sup> lub płaskie; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi 6,00m; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2; 8) szerokość dróg wewnętrznych minimum 5,00 m, maksimum 15,00 m; 9) ustalenia pkt. 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

§ 9. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Nowo projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. Dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV przebiegającej przez teren 2.MN.

4. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych wymagających ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref ochronnych.

5. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

6. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 10.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszary objęte planem mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący system dróg położonych stycznie do ich granic;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenów, spełniających wymagania określone w tabelach 2 i 3 ust. 2 pkt 8.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - c) 1 miejsce postojowe na 3 pracowników w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
- 3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
  - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
  - b) na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – poprzez istniejące i projektowane zjazdy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe:**

**§ 12.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:  
*R. Adamska*



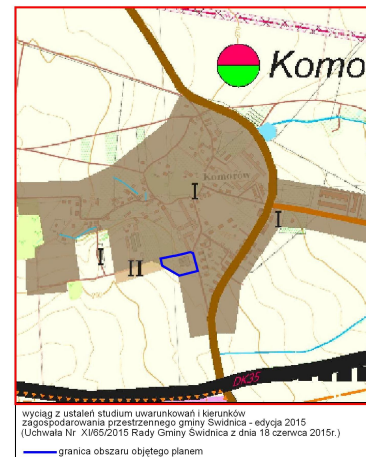
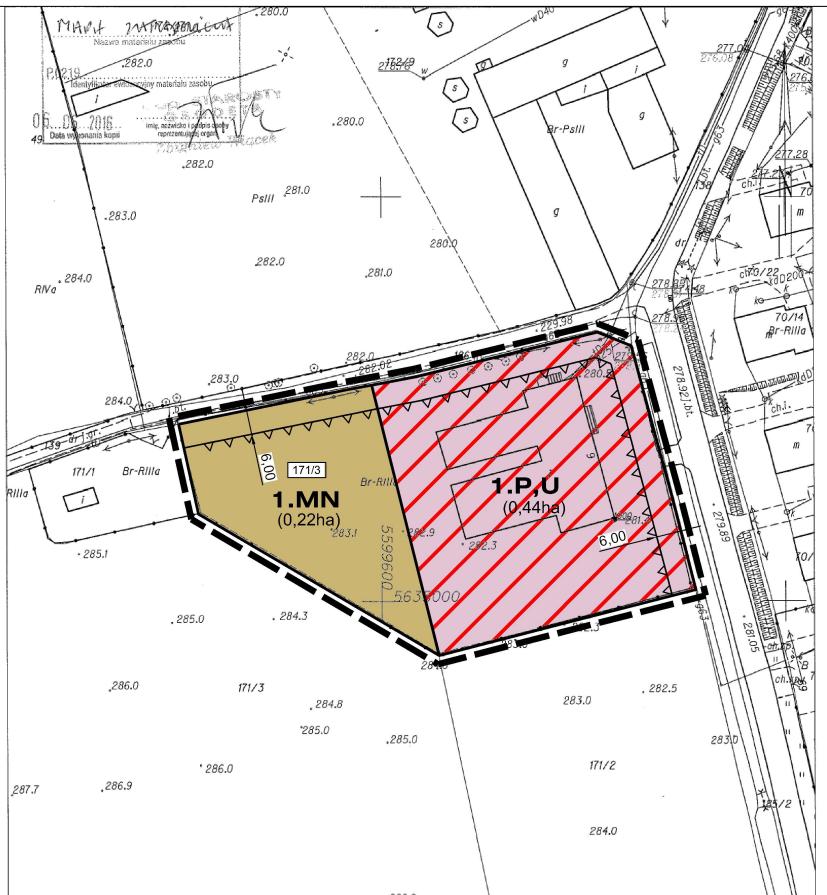
# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI KOMORÓW, GMINA ŚWIDNICA

RYСУNEK NR 1 PLANU

skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/361/2017  
Z DNIA 11 MAJA 2017 R.



**OZNACZENIA:**

**USTALENIA PLANU:**

	<b>P.U</b>	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; teren zabudowy usługowej
	<b>MN</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
		linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
		nieprzekraczalna linia zabudowy
		granica obszaru objętego planem

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

	...00	odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w metrach)
	(... ha)	orientacyjna powierzchnia terenu
	171/3	numer ewidencyjny działki



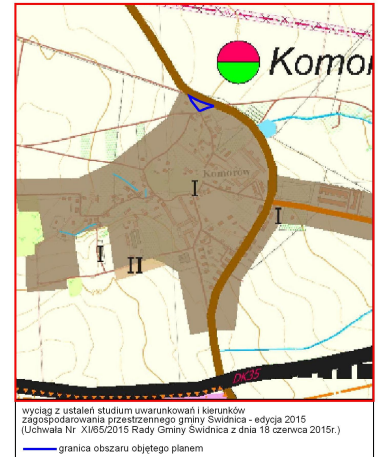
skala 1:1000



# MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI KOMORÓW, GMINA ŚWIDNICA

RYСУNEK NR 2 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XLII/361/2017  
Z DNIA 11 MAJA 2017 R.



wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica - edycja 2015 (Uchwała Nr. XI/85/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r.)  
— granica obszaru objętego planem

**OZNACZENIA:**

**USTALENIA PLANU:**

<b>MN</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica obszaru objętego planem
<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE:</b>	
	linia elektroenergetyczna 20 kV z pasem technologicznym
	odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w metrach)
	orientacyjna powierzchnia terenu
	numer ewidencyjny działki



**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XLII/361/2017  
RADY GMINY ŚWIDNICA  
Z DNIA 11 MAJA 2017 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 obszarów położonych we wsi Komorów, gmina Świdnica, po stronie gminy nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.