RADA GMINY
ŚWIDNICA

UCHWAŁA NR XLVI/397/2009
Rady Gminy Świdnica
z dnia z dnia 28 maja 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Modliszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVII/149/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Modliszów, obejmującego działki nr 330 i 335, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwala co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Modliszów w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 1,9 ha.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
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.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
2) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni terenu zdefiniowanego punkcie 4 niniejszego paragrafu;
3) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu zdefiniowanego punkcie 4 niniejszego paragrafu;
4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i opisany odrębnym oznaczeniem literowo - cyfrowym, posiadający jednakowe ustalenia funkcjonalno - przestrzenne;
5) **kondygnacji** - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną budynku.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 4.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego w kolumnie 1. tabeli nr 1 symbolem literowym. Zasady dopuszczeń i zakazów określa 3. kolumna tabeli.

tabela nr 1 - przeznaczenie terenów

przeznaczenie terenu		
symbol przeznaczenia	nazwa przeznaczenia	dopuszczenia / zakazy
1	2	3
1.US	tereny sportu i rekreacji (w tym również np.: pole namiotowe, hotel, motel, pensjonat, budynki „letniskowe", obiekty gastronomiczne, handlowe itp.)	dopuszcza się przeznaczenie 20% terenu pod zabudowę mieszkaniową

2. Ustala się, że lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, zieleni urządzonej, miejsc parkingowych związanych z realizacją zabudowy terenu, jest zgodna z planem.

3. Ustala się, że na całym obszarze opracowania możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 5. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z tabelą nr 2:
tabela nr 2 – wskaźniki zabudowy terenu

lp.	przeznaczenie terenu	maksymalny wskaźnik zabudowy terenu [%]	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	2	3	4
1.	**1.US**	**30**	**25**

§ 6. Ustala się parametry kształtowania zabudowy zgodnie z tabelą nr 3:
tabela nr 3 – parametry kształtowania zabudowy

lp.	przeznaczenie terenu	wysokość zabudowy [m]	geometria dachu spadek głównych połaci [°]
1	2	3	4
1.	**1.US**	do 14 do III kondygnacji	dach płaski – budynek do 7 m wysokości, dach stromy, symetryczny, dwu lub wielospadowy 30÷45 stopni dach mansardowy

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasada kształtowania zabudowy :
   a) wysokość zabudowy dotyczy zabudowy kubaturowej i innych obiektów przestrzennych,
   b) zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie głównej kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci,
   c) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych bez limitowania nachylenia połaci daszków,
   d) zakazuje się stosowania płyt elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych imitujących deskowanie ściany,
   e) dopuszcza się realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej w jednej kubaturze lub realizację każdej tych funkcji w odrębnej kubaturze;
2) zasada lokalizacji zabudowy w odniesieniu do granicy z sąsiednią nieruchomością:
   a) dopuszcza się zabudowę w odległości większej niż 3 m uwzględniając sąsiedztwo lasu,
3) zasada rozbudowy:
   a) budynku krytym dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 10 % w granicach ustalonych planem,
   b) budynku krytym dachem mansardowym: rozbudowa winna być kryta dachem mansardowym lub stromym,
   c) elewacje (proporcje podziałów, materiały wykończeniowe, stolarka okienna i drzwiowa) winny nawiązywać do elewacji istniejącego budynku;
4) zasada nadbudowy:
   a) dopuszczalna wysokość: zgodna z tabelą nr 3;
   b) geometria dachu: zgodna z odpowiednimi ustaleniami § 6;
5) zasada budowy ogrodzeń:
   a) wysokość od strony dróg – 1,50÷1,60 m, w tym pełne do wysokości maksymalnie 1,20 m;
   b) zakazuje się budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:
1) na terenach oznaczonych symbolem 1.US obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem;
2) do celów grzewczych należy planować stosowanie paliw ekologicznych;
3) działalność usługowa nie może powodować uciążliwości wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
4) gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Na obszarze planu nie występują obiekty lub tereny objęte ochroną.

Rozdział 4
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
2) usytuowanie szyldów winno spełniać następujące warunki:
   a) dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu nieruchomości w pasie 3,50 m od wejścia / wjazdu na posesję,
   b) umieszczone na elewacji budynku:
      - nie mogą deformować bryły ani zakłócać fasady,
      - wyłącznie do wysokości stropu nad 1. kondygnacją, w pasie max 1,5 m wokół wejścia do budynku;
3) usytuowanie reklam winno spełniać następujące warunki:
   a) nie może naruszać widoczności na drogach publicznych, ani przesłaniać lub stanowić bezpośredniego tła dla znaków drogowych,
   b) ustala się moduł projektowy reklamy 30 x 60 cm,
   c) umieszczone na elewacji budynku:
      - do wysokości 1. kondygnacji umieszczone w układzie pionowym lub poziomym,
      - powyżej 1. kondygnacji: w układzie pionowym, o wysokości minimum jednej kondygnacji budynku i szerokości do 1,80 m zajmując maksymalnie 20% powierzchni elewacji,
   d) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących reklam o wysokości do 4,80 m i szerokości do 1,8 m w minimalnej odległości 2,00 m od linii rozgraniczających drogi publicznej.

Rozdział 5
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów polegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.1. Teren objęty planem położony jest w „Obszarze Chronionego Krajobrazu Gór Bardzkich i Sowich" ustanowionym rozporządzeniem nr 35/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Wałbrzychu z dnia 28 października 1981 r. w sprawie utworzenia na terenie województwa wałbrzyskiego parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu (DZ.URZ. W.R.N. nr 5, poz. 46 z dnia 9 listopada 1981 r).

2. Na terenach położonych w „Obszarze chronionego Krajobrazu Gór Bardzkich i Sowich" obowiązują następujące zasady ich zagospodarowania i wykorzystania::
1) rozwój gospodarczy wszystkich dopuszczalnych na tych obszarach działalności pod warunkiem, że jest prowadzona prawidłowo i nie powoduje zachwiania równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych,
2) zachowanie ciągłości historycznej w rozwoju sieci osadniczej oraz ochrona dóbr kultury poprzez realizację polityki polegającej na ochronie istniejących zasobów kulturowych i walorów krajobrazowych oraz harmonizowaniu z nimi współczesnej zabudowy,
3) ochrona walorów i kształtowanie warunków dla turystyki i wypoczynku.

3. Na terenach położonych w „Obszarze chronionego Krajobrazu Gór Bardzkich i Sowich" zakazuje się:
1) lokalizowania, rozbudowy i realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
2) realizacji działalności gospodarczej i takich form użytkowania terenu, które mogłyby zniszczyć lub zmienić w istotny sposób naturalny krajobraz,
3) likwidacji zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych,
4) wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na środowisko przyrodnicze,
5) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
1) zakazuje się wyodrębnienia nowych działek;
2) nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. Na obszarze planu nie występują tereny, na których wymagane są szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) ustala się prowadzenie projektowanych sieci w sposób, który nie ograniczy możliwości wykorzystania terenu określonych w planie;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   - ustala się przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej;
3) w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
   - ustala się budowę kanalizacji sanitarnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków,
   - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe,
4) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
   - ustala się budowę kanalizacji deszczowej,
   - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren lub dołów chłonnych,
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   - ustala się możliwość lokalizacji zbiorników na gaz płynny;
6) w zakresie elektroenergetyki:
   - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej,
   - wymaga się prowadzenia nowych linii średniego i niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu;
7) w zakresie sieci teletechnicznych:
   - sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;
8) w zakresie gospodarki cieplnej:
   - gospodarka cieplna powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na paliwie ekologicznym,
   - dopuszcza się lokalizację zbiorników nadziemnych na gaz lub na paliwa ropopochodne.

2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

4. Dopuszcza się możliwość wymiany i remontów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także korekty ich przebiegów.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. Ustala się następujące wskaźniki i wymagania dla komunikacji:

1) wymaga się zachowania minimalnych ilości miejsc parkingowych - wykaz funkcji obiektów, ilości miejsc parkingowych i jednostek odniesienia zawiera tabela nr 4:

tabela nr 4 – miejsca parkingowe

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
budynki mieszkalne (mieszkania)	1-2	1 mieszkanie
mieszkania lub domy „letniskowe"	1	1 mieszkanie lub dom
biura i budynki administracji	1	30 - 40 m^2 pow. użytkowej
boiska sportowe	1 + 1	50 m^2 pow. sportowej + 10 -15 odwiedzających
restauracje	1	4 - 8 m^2 pow. dla gości
hotele, pensjonaty	1	2 - 6 łóżek

2) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż dróg publicznych;
3) ustalenia dla komunikacji - warunki zjazdu oraz włączenia dróg wewnętrznych do drogi publicznej ustala zarządca tej drogi.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 z 10 maja 2003, poz. 717 z późniejszymi zmianami) równą 30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

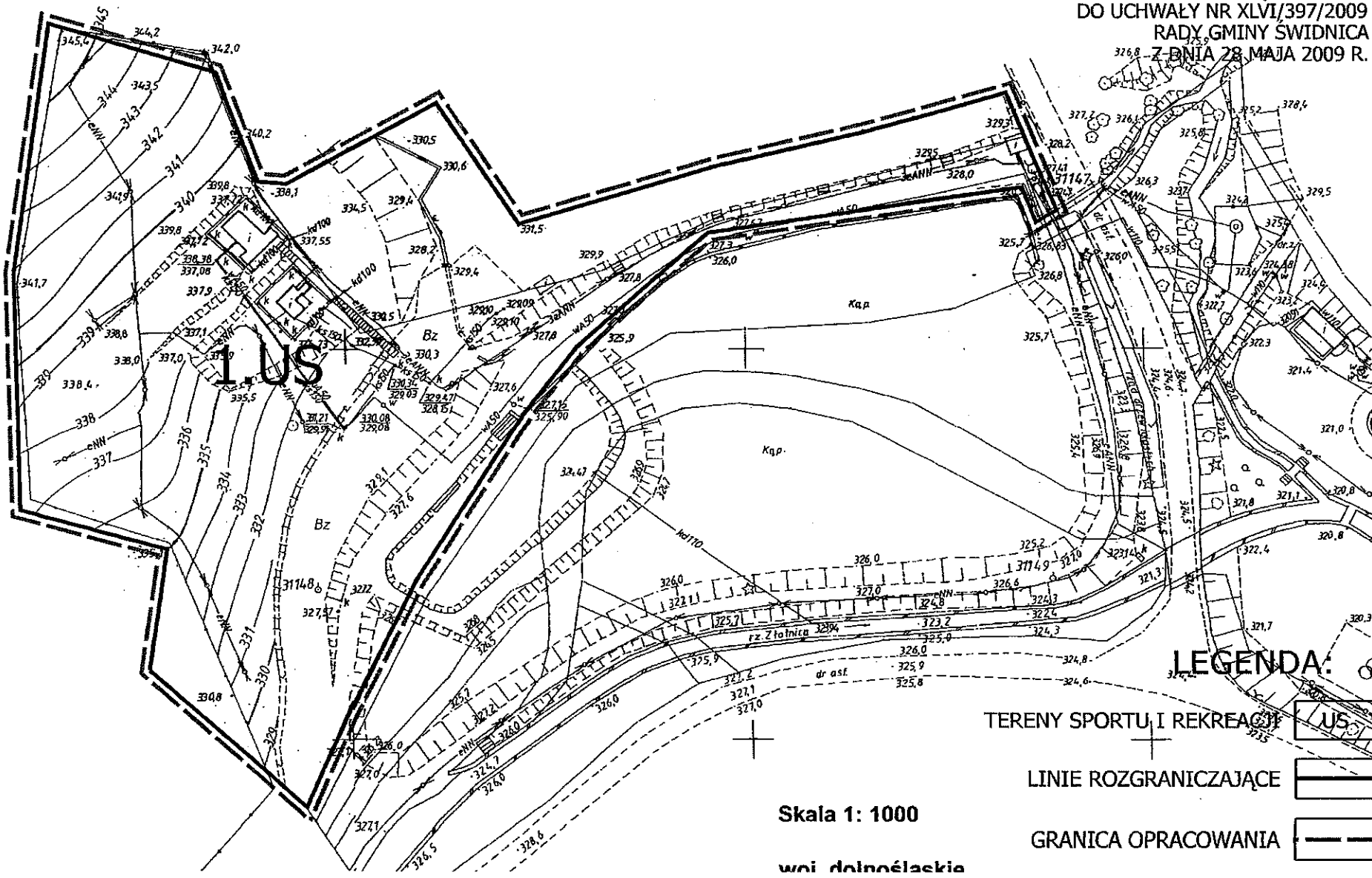
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Świdnica
Hamerak Sara

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W MODLISZOWIE

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVI/397/2009
RADY GMINY ŚWIDNICA
Z DNIA 28 MAJA 2009 R.



WYRYS ZE STUDIUM UIKZP

LEGENDA:

TERENY SPORTU I REKREACJI — US

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

GRANICA OPRACOWANIA

Skala 1: 1000

woj. dolnośląskie