RADA GMINY
ŚWIDNICA

UCHWAŁA NR XLVI/398/2009
Rady Gminy Świdnica
z dnia z dnia 28 maja 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Pogorzała

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałami: nr XVII/138/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Pogorzała, obejmującego działkę nr 14/4 i nr XVII/139/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Pogorzała, obejmującego działkę nr 16/5, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwala co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Pogorzała w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 0,6 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) **przeznaczeniu terenu / przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcję podstawową terenu realizowaną zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
3) **działce** - należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej, zabudowaną lub niezabudowaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych i nie jest objęta w niniejszym planie zakazem zabudowy;
4) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki zdefiniowanej w punkcie 3 niniejszego paragrafu;
5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki zdefiniowanej w punkcie 3 niniejszego paragrafu;
6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i opisany odrębnym oznaczeniem literowo - cyfrowym, posiadający jednakowe ustalenia funkcjonalno - przestrzenne;
7) **kondygnacji** - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną budynku.

DZIAŁ I
Ustalenia dla całego obszaru planu

§ 4. Ustalenia DZIAŁU I. obowiązują o ile ustalenia szczegółowe DZIAŁU II. nie stanowią inaczej.

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 5.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w kolumnie 1. tabeli nr 1 symbolem literowym. Zasady dopuszczeń i zakazów określa 3. kolumna tabeli nr 1.

tabela nr 1 – przeznaczenie terenów

przeznaczenie terenu		
symbol literowy	nazwa przeznaczenia	dopuszczenia / zakazy
1	2	3
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dopuszcza się przeznaczenie max 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego pod usługi, zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t, dopuszcza się drogę wewnętrzną
KDW	teren dróg wewnętrznych	

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

3. Ustala się, że na całym obszarze opracowania możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 200 m^2.

4. Nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 6.1. Ustala się wskaźniki zagospodarowania działki zgodnie z tabelą nr 2:

tabela nr 2 – wskaźniki zabudowy działki

przeznaczenie terenu	maksymalny wskaźnik zabudowy działki [%]	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	2	3
MN	**30**	**40**

2. Dla wydzielonych działek, na podstawie § 5.3. pod infrastrukturę techniczną, nie określa się wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej działki.

§ 7.1. Ustala się parametry kształtowania zabudowy zgodnie z tabelą nr 3:

tabela nr 3 – parametry kształtowania zabudowy

przeznaczenie zabudowy	wysokość zabudowy [m]	geometria dachu spadek głównych połaci [°]
1	2	3
MN	do 12	dach stromy, symetryczny, wielospadowy, 36÷45, dach mansardowy

2. Ustala się następujące zasady budowy wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych:
1) wysokość: do 7 m dla obiektów z dachami stromymi, do 3,5 m dla obiektów o dachach płaskich,
2) kubatura: do 30% obiektu funkcji podstawowej,
3) kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do głównej kalenicy budynku o funkcji podstawowej,
4) geometria dachu:
   a) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne,
   b) spadki połaci dachowych: jak w budynku o funkcji podstawowej z tolerancją do 10% w granicach 30÷45 stopni.

§ 8. 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,
2) zasada lokalizacji zabudowy w odniesieniu do granicy z sąsiednią działką:
   a) dopuszcza się zabudowę w odległości równej lub większej niż 3 m,
   b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy w układzie zabudowy bliźniaczej jeżeli spełnione zostaną następujące warunki:
      - wymaga się zgodnego wystąpienia o budowę właścicieli sąsiadujących działek – realizacja tylko jednej połowy bliźniaka wywołuje obowiązek realizacji drugiej połowy na sąsiedniej działce,
      - jeżeli zachowane zostaną zasady zabudowy określone w punkcie 3. niniejszego ustępu;

3) zasada zabudowy bliźniaczej:
   a) wysokość budynków: dopuszcza się różnicę wysokości do 1,40 m,
   b) układ głównej kalenicy: prostopadły do wspólnej granicy działki,
   c) nachylenie głównych połaci dachowych: jednakowe,
   d) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym,
   e) elewacje w kolorach pastelowych z wyłączeniem kolorów: niebieskiego, czerwieni, fioletu;
4) 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;
5) zasada nadbudowy:
   a) dopuszczalna wysokość: zgodna z tabelą nr 3;
   b) geometria dachu: zgodna z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I. i II.;
   c) zakazuje się nadbudowy budynków zrealizowanych w układzie zabudowy bliźniaczej;
6) zasada budowy ogrodzeń:
   a) wysokość od strony dróg – 1,50÷1,60 m, w tym pełne do wysokości maksimum 1,20 m;
   b) zakazuje się budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:
1) na terenach oznaczonych symbolami MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) do celów grzewczych należy planować stosowanie paliw ekologicznych;
3) działalność gospodarcza 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

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

Rozdział 4
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 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 posesji w pasie 1,50 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) zakazuje się umieszczania na ogrodzeniu posesji,
   b) nie może naruszać widoczności na drogach publicznych, ani przesłaniać lub stanowić bezpośredniego tła dla znaków drogowych,
   c) ustala się moduł projektowy reklamy 30 x 60 cm,
   d) 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.

Rozdział 5

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

§ 12. 1. Obszar objęty planem znajduje się w otulinie „Książańskiego Parku Krajobrazowego" ustanowionego rozporządzeniem nr 35/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Wałbrzychu z dnia 28 października 1981 roku w sprawie utworzenia na terenie województwa wałbrzyskiego parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu (DZ.Urz. WRN nr 5, poz. 46 z dnia 9 listopada 1981 r.) wraz z otuliną.

2. Dla terenów położonych w otulinie „Książańskiego Parku Krajobrazowego" ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, dla których opracowanie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
2) zakaz wylewania gnojownicy,
3) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
4) zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13.1. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
   a) wolnostojącą – 0,05 ha,
   b) bliźniaczą – 0,035 ha,
2) front działek wydzielonych pod wolnostojącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - nie może być mniejszy niż 16 metrów, ograniczenie nie dotyczy działek położonych w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m,
3) w obrębie terenu 1.MN dopuszcza się służebność przejazdu.

2. Nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 14. 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

§ 15.1. 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 istniejących sieci wodociągowych;
3) w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
   - ustala się przyłączenie terenów 1.MN i 2. MN do kanalizacji sanitarnej;
   - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe,
   - ustala się konieczność podczyszczenia ścieków wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały ustalonym normom jakościowym;
4) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
   - ustala się budowę kanalizacji deszczowej,
   - dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren działki lub dołów chłonnych,
   - wody opadowe z obszaru objętego opracowaniem przewiduje się odprowadzić do sieci deszczowej, której odbiornikiem jest Potok Witoszówka,
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   - ustala się budowę sieci gazowej – dopuszcza się odstąpienie od realizacji;

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 gazowym, ropopochodnych albo wykorzystujących energię elektryczną lub słoneczną,
   - dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel),
   - zakazuje się lokalizowania zbiorników nadziemnych na gaz lub na inne paliwa w pasie terenu położonym między liniami rozgraniczającymi a ścianą budynku.

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

3. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic jako podziemne – za zgodą zarządcy drogi. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza terenem ulic i dróg wewnętrznych w sposób zapewniający możliwość zabudowy działek wskazany w na rysunku.

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

§ 16. Ustala się następujące wskaźniki i wymagania dla komunikacji:
1) wymaga się zachowania minimalnych ilości miejsc parkingowych na działce - wykaz funkcji obiektów na działkach, 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 lub dom jednorodzinny
biura	1	30 ÷ 40 m² pow. użytkowej
pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta)	1	20 ÷ 30 m² pow. użytkowej
sklepy	1 (ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep)	30 ÷ 50 m² pow. sprzedaży

2) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż ulic;
3) ustalenia dla komunikacji:
   a) teren 1.KDW jest drogą wewnętrzną o charakterze publicznym realizowana jako ciąg pieszo - jezdny;
4) warunki zjazdu oraz włączenia do dróg ustala zarządca tej drogi.

DZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych planem

§ 17.1. Ustalenia niniejszego DZIAŁU II. dotyczą budowy nowych budynków, zasady rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków określają przepisy § 8.

2. Zasady budowy budynków gospodarczych i garażowych określają odpowiednie przepisy DZIAŁU I.

§ 18. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem:

1) 1.MN:
   a) kalenice budynków równoległe lub prostopadłe do istniejących, sąsiednich budynków, przy czym dopuszcza się tolerancję do 15º,
   b) obsługa komunikacyjna odbywa się przez sąsiedni teren zgodnie z ustaleniami obowiązującego tam miejscowego planu,
   pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I.;

2) 2.MN:
   a) kalenice budynków równoległe lub prostopadłe do istniejących, sąsiednich budynków, przy czym dopuszcza się tolerancję do 15º,
   b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczających dróg - 5 m,
   pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I.;

3) 1.KDW: ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I.

DZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 19. Dla terenów o przeznaczeniu MN 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 %.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Świdnica
Henryk Sara