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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w Witoszowie Górnym

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 uchwałami: nr XVII/123/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi nr Witoszów Górny, obejmującego działkę nr 73; nr XVII/124/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, obejmującego działki nr 25/2, 27/1 i 27/2; nr XVII/125/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, obejmującego działkę nr 71/2; nr XVII/126/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, obejmującego działkę nr 68/3; nr XVII/129/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, obejmującego działki nr 240 i 241, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwala co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 2,06 ha.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr 1A, 1B i 1C – rysunki 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 punkcie 3 niniejszego paragrafu;
5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki zdefiniowanej 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 dopuszczenia innych funkcji i zakazy określa 3. kolumna tabeli.

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, dopuszcza się domy mieszkalne do 3 lokali mieszkalnych, dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych związanych wyłącznie z funkcją mieszkaniową, zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t

2. Ustala się, że lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, zieleni urządzonej, miejsc parkingowych w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi a przeznaczonych pod zabudowę kubaturową 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

lp.	przeznaczenie terenu	maksymalny wskaźnik zabudowy działki [%]	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	2	3	4
1.	**MN -** dla działek o powierzchni od 300 do 500 m²	**40**	**30**
	MN - dla działek o powierzchni powyżej 500 m²	**30**	**50**

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

lp.	przeznaczenie zabudowy	wysokość zabudowy [m]	geometria dachu spadek głównych połaci [º]
1	2	3	4
1.	mieszkaniowa	do 12	dach stromy, symetryczny, wielospadowy 36÷45, dach mansardowy

2. Ustala się następujące zasady budowy wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych:
1) wysokość: do 6 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) spadki połaci dachowych: jak w budynku o funkcji podstawowej z tolerancją do 20% w granicach 25÷45 stopni,
   b) dopuszcza się dach płaski tylko wtedy gdy:
      - projektowany budynek położony będzie za budynkiem o przeznaczeniu podstawowym terenu,
      - minimum 20 m od linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasada realizacji zabudowy względem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy: projektowane budynki nie mogą jej przekraczać ścianą elewacji, dopuszcza się przekroczenie takimi elementami jak np.: okapem, schodami zewnętrznymi albo zadaszeniem nad wejściem lub balkonem itp.;
2) zasada kształtowania zabudowy :
   a) wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów 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,
3) zasada lokalizacji zabudowy w odniesieniu do granicy z sąsiednią działką:
   a) dopuszcza się zabudowę w odległości równej lub większej niż 3 m, zakazuje się zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m za wyjątkiem przypadków określonych w literach „b" i „c" niniejszego punktu
   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 4. niniejszego ustępu;
   c) dopuszcza się zabudowę o przeznaczeniu innym niż podstawowe (garaże, budynki gospodarcze) bezpośrednio przy granicy, jeżeli sąsiednia działka ma takie same przeznaczenie w planie – projektowane budynki winny spełnić wymagania określone w § 7.2.4)b) niniejszej uchwały;
4) 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;
5) 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 płaskim: rozbudowa winna być kryta dachem płaskim,
   c) budynku krytym dachem mansardowym: rozbudowa winna być kryta dachem mansardowym lub stromym,
   d) elewacje (proporcje podziałów, materiały wykończeniowe, stolarka okienna i drzwiowa) winny nawiązywać do elewacji istniejącego budynku;
6) 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;
7) zasada budowy ogrodzeń:
   a) wysokość od strony dróg publicznych – do 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

§ 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) 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;
2) 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 wyłącznie do wysokości 1. kondygnacji,
   e) 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,
      – 15,00 m od skrzyżowań dróg.

Rozdział 5

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

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się otulina „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,
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) dopuszcza się ustanowienie służebności drogowej do jednej działki (minimalna szerokość przejazdu – 3,5 m);
3) front działek wydzielonych pod wolnostojącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednorodzinno-usługową nie może być mniejszy niż 20 metrów, ograniczenie nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub przy końcu sięgaczy.

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 istniejącej sieci wodociągowej;
3) w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
   - ustala się przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
   - 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 odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren działki lub dołów chłonnych,
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 ulic 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 dróg 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 dróg;
3) ustalenia dla komunikacji:
   a) **1.KDW** - droga wewnętrzna realizowana jako ciąg pieszo-jezdny,
4) warunki zjazdu oraz włączenia 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. punkty: 5 i 6.

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

§ 18. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem:

1) **1.MN** (ok. 0,41 ha):
   a) kalenica równoległa lub prostopadła do bocznej granicy działki z tolerancją do 15°,
   b) linie podziału terenu na działki prowadzić równolegle do istniejących granic działek,
   pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I.;

2) **2.MN** (ok. 0,33 ha):
   a) kalenica równoległa lub prostopadła do bocznej granicy działki z tolerancją do 15°,
   pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I.;

3) **3.MN** (ok. 0,96 ha):
   a) kalenica równoległa lub prostopadła do istniejącej, sąsiedniej zabudowy,
   pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I.;

4) **4.MN** (ok. 0,36 ha):
   a) kalenica równoległa lub prostopadła do linii spadku stoku z tolerancją do 15°,
   pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I.;

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 19. 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.