Uchwała nr .....
Rady Gminy Świdnica
z dnia ..... roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20, ust. 1 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r., nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XVII/121/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Wilków, obejmującego działkę nr 18/1, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwala co następuje:

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony we wsi Wilków w Gminie Świdnica, o powierzchni 0,39 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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) działce - należy przez to rozumieć zabudowaną lub niezabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i nie jest objęta w niniejszym planie zakazem zabudowy,
3) wskaźnik zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki,
4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć, że powinno być ono realizowane na powierzchni większej niż 50 % powierzchni działki,
5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć, że funkcje wymienione w tabeli nr 1 jako dopuszczalne mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 50 % powierzchni działki, funkcje istniejące bilansuje się łącznie z projektowanymi,
6) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, jak również małe domy mieszkalne do 4 lokali mieszkalnych,
7) terenie - należy przez to rozumieć kontur wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i opisany oznaczeniem literowo – cyfrowym, posiadający jednakowe ustalenia funkcjonalno - przestrzenne.

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

§ 4.1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego w kolumnie 2. tabeli nr 1 symbolem literowym. Zasady przeznaczenia terenu pod określoną funkcję podstawową i dopuszczalną określają odpowiednio 3. i 4. kolumna tabeli:

tabela nr 1 – przeznaczenie terenów

lp.	oznaczenie funkcji terenu	przeznaczenie terenu	
		podstawowe (do 100% terenu)	**dopuszczalne** (do 50% terenu)
1	2	3	4
1.	**MN**	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny sportu i rekreacji; usługi realizowane jako wbudowane – do 30 % powierzchni użytkowej obiektu o funkcji podstawowej; drogi wewnętrzne

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

3. Ustala się, że poza funkcjami określonymi w ustaleniach szczegółowych na całym obszarze opracowania możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 500 m^2.

§ 5. Wskaźniki zagospodarowania działki i parametry zabudowy odnoszą się do jej przeznaczenia niezależnie od kwalifikacji czy jest ono podstawowe, czy dopuszczalne.

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

tabela nr 2 – wskaźniki zagospodarowania działki

lp.	przeznaczenie terenu	maksymalny wskaźnik zabudowy działki [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]
1	2	3	4
2.	**MN**	35	60

2. Ustala się, że minimalna powierzchnia zabudowy projektowanego obiektu mieszkalnego: 80 m².

3. Ustala się następujące warunki rozbudowy:
1) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połaci do 10 %,
2) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku,
3) elewacje winny nawiązywać do tektoniki istniejącego obiektu.

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

tabela nr 3 – parametry kształtowania zabudowy

lp.	przeznaczenie zabudowy	max wysokość zabudowy [m]	geometria dachów	spadek głównych połaci dachu [º]
1	2	3	4	5
1.	**MN**	10	kalenica prostopadła lub równoległa do ulicy	30÷45
2.	**obiekty garażowe i gospodarcze na terenach zabudowy mieszkaniowej**	nie wyższe niż dopuszczona wysokość zabudowy o funkcji podstawowej	kierunek kalenicy – prostopadły lub równoległy do budynku głównego	spadki jak w budynku o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej z tolerancją do 10%

2. Zaleca się dostosowanie parametru nowej zabudowy do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie i dostępnej z tej samej drogi; sąsiedztwem jest najbliższy budynek (o tej samej funkcji), jeśli odległość do najbliższego budynku jest większa niż 50 m należy stosować parametr ustalony w tabeli nr 3.

3. Zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy lub o niesymetrycznych spadkach połaci, również wtedy, gdy takie występują w sąsiedztwie.

4. Geometria dachu powinna nawiązywać do budynku sąsiedniego z zastrzeżeniem punktu 3. Dopuszcza się wprowadzenie naczółków, lukarn, okien połaciowych bez limitowania nachylenia połaci daszków.

5. Dopuszcza się odstąpienie od ustalonych parametrów jeśli budynki gospodarcze są lokowane w głębi działki, minimum 30 m za budynkiem frontowym.

6. Dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową w odległości mniejszej niż 3 m od granic działki oraz przy granicy wyłącznie w przypadku gdy sąsiednia działka ma takie same przeznaczenie w planie.

7. Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych o wysokości powyżej 120 cm od dróg i ulic.

8. Dopuszcza się tymczasowe lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni użytkowej do 20 m^2 i wysokości do 3,5 m bez prawa wydzielenia odrębnej działki na ten cel.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 8. Ustala się:
1) na terenie oznaczonym symbolem 1,MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) działalność gospodarcza prowadzona w obrębie terenów mieszkaniowych nie może powodować dojazdu samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 t.

§ 9. Do celów grzewczych planować stosowanie paliw ekologicznych.

§ 10. Gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 11. Działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

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

Rozdział 4
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne,
2) w strefach pieszych należy przewidzieć strefy wypoczynku z zielenią towarzyszącą,
3) powierzchnię biologicznie czynną realizować jako zieleń urządzoną,
4) lokalizacja reklam nie może naruszać widoczności dróg publicznych, ani przesłaniać lub stanowić bezpośredniego tła dla znaków drogowych,
5) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować bryły ani zakłócać ich fasad; powinny nawiązywać do tektoniki fasad.

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

§ 14. Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 16. Ustala się:
a) podział nieruchomości winien uwzględniać parametry i wskaźniki istniejącej i projektowanej zabudowy; nie dopuszcza się wydzielenia nowej działki z istniejącą zabudową nie spełniającą przedmiotowych warunków,
b) dopuszcza się ustanowienie służebności drogowej do jednej działki (minimalna szerokość przejazdu – 3,5 m).

Rozdział 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 17. 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 komunikacji

§ 18.1. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych na działce zgodnie z tabelą nr 5:

tabela nr 5 – miejsca parkingowe

lp.	funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
1	2	3	4
1.	budynki mieszkalne (mieszkania)	1÷2	1 mieszkanie lub dom jednorodzinny
2.	biura i budynki administracji	1	30 ÷ 40 m² pow. użytkowej
4.	pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, biura wysyłkowe)	1	20 ÷ 30 m² pow. użytkowej

2. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż ulic (nie dotyczy obiektów celu publicznego).

3. Dopuszczenie włączeń indywidualnych do dróg publicznych ustala zarządca drogi.

4. Ustala się, że wydzielenie drogi wewnętrznej realizowanej w obrębie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe powinno spełniać następujące wymagania:

1) minimalna szerokość drogi: 8 m,
2) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje,
3) miejsce i warunki włączenia do publicznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi publicznej,
4) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów; w przypadku uznania drogi wewnętrznej jako drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary 20x20 m.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19.1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zachowuje się istniejące sieci wodociągowe, dopuszczając przebudowę odcinków sieci ze względów technicznych i eksploatacyjnych oraz, dla poszczególnych obszarów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę - adaptuje się dotychczasowy system zaopatrzenia w wodę,
2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych studni lub inny system zaopatrzenia w wodę terenów,
3) dopuszcza się możliwość wymiany i remontów istniejących sieci, a także zmiany ich przebiegów w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem,
4) dopuszcza się wariantowe wykorzystanie źródeł oraz reorganizację systemu zaopatrzenia w wodę w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania Gminy.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

1) przyjmuje się zasadę wyposażenia wszystkich obszarów zainwestowania w systemy kanalizacji oraz, dla poszczególnych obszarów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę - ustala się budowę kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłocznej z przepompowniami sieciowymi, ścieki z obrębu wsi odprowadzane kanałem do istniejącej kanalizacji we wsi Pszenno
2) dopuszcza się:
   - prowadzenie projektowanych sieci pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie,
   - inne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków z terenów nowego zainwestowania objętych niniejszym planem,
   - tymczasowe użytkowanie szczelnego szamba lub realizację przydomowej oczyszczalni ścieków jeśli nie można podłączyć obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) ustala się konieczność podczyszczania ścieków wytworzonych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały normom jakościowym.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
1) odprowadzenie ścieków opadowych należy przewidzieć do istniejących odbiorników,
2) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m² wymaga się zastosowania separatorów dla ścieków opadowych, obowiązek zastosowania separatorów dla nawierzchni o pow. powyżej 1000 m² nie dotyczy dróg i ulic jeśli zezwalają na to przepisy odrębne,
3) powyższe ustalenie nie zwalnia inwestorów z obowiązku wykonania separatorów (lub innych, wymaganych urządzeń) jeśli skład odprowadzanych ścieków opadowych tego wymaga.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
1) zasilanie w gaz przewidziano z projektowanych sieci z możliwością ich rozbudowy;
2) dopuszcza się wprowadzenie niskociśnieniowej sieci zaopatrzenia w gaz.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie elektroenergetyki:
1) zasilanie w energię elektryczną przewidziano z istniejących linii z możliwością ich rozbudowy,
2) na obszarze przeznaczonym w niniejszym planie pod zainwestowanie kubaturowe wymaga się prowadzenia nowych linii średniego i niskiego napięcia pod powierzchnią terenu,

6. Ustala się następujące zasady w zakresie sieci teletechnicznych:
1) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu,
2) dopuszcza się budowę linii napowietrznych tylko w przypadku gdy nie ma możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki cieplnej:
1) gospodarka cieplna powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na paliwie gazowym lub na paliwach ropopochodnych,
2) dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel z paleniskiem ekologicznym, np.: retortowym).
3) zakazuje się lokalizowania zbiorników na gaz w pasie terenu działki położonym między liniami rozgraniczającymi ulic a ścianą budynku.

§ 20.1. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizacja urządzeń (np.: kolektory kanalizacji sanitarnej, pompownie ścieków, odstojniki wód opadowych, kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie wody, zbiorniki wody, wodociągi, studnie, urządzenia i linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, urządzenia - maszty i linie teletechniczne, urządzenia – np.: stacje redukcyjno - pomiarowe i sieci gazowe itp.) jest możliwa na każdym terenie wskazanym w planie. Wielkość terenu przeznaczonego pod urządzenia infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 500 m². Dopuszcza się wydzielenie na ten cel działki gruntu, do której dojazd powinien spełniać wymagania przejazdu pożarowego.

2. Dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Przepisy końcowe

§ 21.1. Ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania (zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej) oraz parametrów zabudowy określają warunki zagospodarowania i zabudowy działki.

§ 22. 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 %. Nie pobiera się opłaty jeśli właścicielem nieruchomości jest gmina i nieruchomość ta nie jest przedmiotem dzierżawy wieczystej.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.