RADA GMINY
ŚWIDNICA

UCHWAŁA NR LXXV/616/2010
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 10 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Pszenno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXIII/203/2008 Rady Gminy Świdnica z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Pszenno, zmienioną uchwałą nr LXXV/615/2010 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 listopada 2010 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Pszenno.

2. Granice terenu objętego planem, o którym mowa w ust.1 wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunkach planu jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Pszenno;

2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu;

3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren;

5) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć funkcje, które mogą być wprowadzone na danym terenie w celu uzupełnienia i wzbogacenia funkcji podstawowej terenu; funkcje te nie mogą przekraczać 50% terenu przeznaczonego pod funkcję podstawową;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć frontowa ściana budynku;

7) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią zieloną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetacje, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, jednak nie mniej niż 10m2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych

§ 3. 1. Dla terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o symbolach 1.MN/U i 2.MN/U ustala się podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się przeznaczenie do 50% powierzchni działki lub kubatury zabudowy pod funkcję usługową –funkcja usługowa może być realizowana w odrębnym obiekcie;

2) zakazuje się lokalizacji funkcji związanych z obsługą środków transportu np. warsztatów samochodowych, baz transportowych itp.;

3) zakazuje się lokalizacji garaży i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t.

3. Dla terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o symbolach 1.KD-D i 2.KD-D ustala się podstawowe przeznaczenie pod drogi klasy dojazdowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 3:

1) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacyjną;

2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

5. Niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację budowli i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie ograniczają one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych, typu siding w całym obszarze opracowania;

2) zakaz stosowania blachy trapezowej i falistej do pokrycia połaci dachowych na budynkach mieszkalnych i usługowych;

3) miejsca na pojemniki na odpady (zasieki) powinny być lokalizowane w ogrodzeniach nieruchomości od strony dróg, z których dostępna jest nieruchomość;

4) zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych;

5) lica budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej nie powinny być wysunięte przed lico budynku mieszkalnego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

1) nawierzchnie dojazdowe i parkingowe należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych;

2) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej paliw ekologicznych (np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy);

3) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych, których poziom emisji substancji szkodliwych do powietrza nie przekracza ustalonych norm;

4) uciążliwości wynikające z charakteru prowadzonej działalności nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny lub wyznaczonych decyzjami stref uciążliwości;

5) zakazuje się odprowadzenia ścieków bezpośrednio do gruntów, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 4;

6) obowiązują normy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej, której granice pokrywają się z granicami planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej każde zamierzenie inwestycyjne związane z prowadzeniem robót ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;

2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno – architektonicznych elementów informacji, promocji i reklam w miejscach, zapewniających:

a) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych,

b) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,

c) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych.

Rozdział 7.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN/U i 2.MN/U obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2941D o symbolu (KD-Z 1/2) oraz 6m od linii rozgraniczającej dróg o symbolach KD-D;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 55% powierzchni całkowitej działki budowlanej;

3) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – dwie kondygnacje naziemne łącznie z poddaszem użytkowym (mieszkalnym lub usługowym), jednak nie więcej niż 12m;

4) dachy dwuspadowe i wielospadowe, z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn, o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°;

5) pokrycie dachu:

a) dachówką ceramiczną,

b) dopuszcza się stosowanie materiału w kolorze i fakturze imitującą dachówkę ceramiczną,

c) zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej na budynkach mieszkalnych i usługowych;

6) minimalna szerokość elewacji frontowej dla zabudowy:

a) wolnostojącej - 10,0 m,

b) bliźniaczej - 8,0 m;

7) należy w zagospodarowaniu działek przeznaczyć pod teren biologicznie czynny (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze, itp.) minimum 30% ich powierzchni;

8) ustala się zakaz wjazdów z drogi powiatowej nr 2941D o symbolu (KD-Z 1/2).

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Dopuszcza się podział działki wyłącznie na potrzeby realizacji i prawidłowego funkcjonowania obiektów urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i budowy infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącymi drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem (KD-Z 1/2) i (KD-D 1/2) oraz nowoprojektowanymi drogami o symbolach 1.KD-D i 2.KD-D.

2. Dla dróg projektowanych 1.KD-D i 2.KD-D ustala się:

1) klasa drogi: dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m;

3) w terenie zabudowanym minimum jednostronny chodnik;

4) lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenem utwardzonym drogi.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe, wliczając w to miejsca garażowe;

2) na działkach usługowych liczba miejsc postojowych warunkowana będzie rodzajem usług, jednak niemniej niż 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

1. Zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, dopuszczając przebudowę odcinków sieci ze względów technicznych i eksploatacyjnych;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych studni lub innych systemów zaopatrzenia terenów w wodę.

2. Odprowadzenia i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub oczyszczalnie przyobiektowe;

2) ustala się konieczność podczyszczenia ścieków wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały ustalonym normom jakościowym;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych rozwiązać w oparciu o istniejący system cieków powierzchniowych, z wykorzystaniem lokalnego istniejącego i projektowanego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez administratora cieków;

4) dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren działki lub do dołów chłonnych.

3. Zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) budowę sieci gazowej;

2) dopuszcza się realizację infrastruktury pozwalającej na zaopatrzenie w gaz sieciowy oraz stosowanie indywidualnych źródeł zasilania.

4. Elektroenergetyki ustala się:

1) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia;

2) modernizacja i rozbudowa sieci zasilającej w postaci kabla ziemnego, dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku, gdy nie ma technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

5. Sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

6. Gospodarki cieplnej ustala się:

1) gospodarka cieplna powinna zostać oparta na indywidualnych źródłach pracujących na paliwie gazowym, ropopochodnych albo wykorzystujących energię elektryczną lub słoneczną;

2) dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel) wyłącznie z paleniskiem ekologicznym;

3) zakazuje się lokalizowania zbiorników nadziemnych na gaz lub na inne paliwa w pasie terenu położonym między liniami rozgraniczającymi ulic a ścianą budynku.

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

8. 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.

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

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń planu teren objęty opracowaniem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

1) budżet gminy,

2) środki zewnętrzne, pochodzące m.in. z :

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

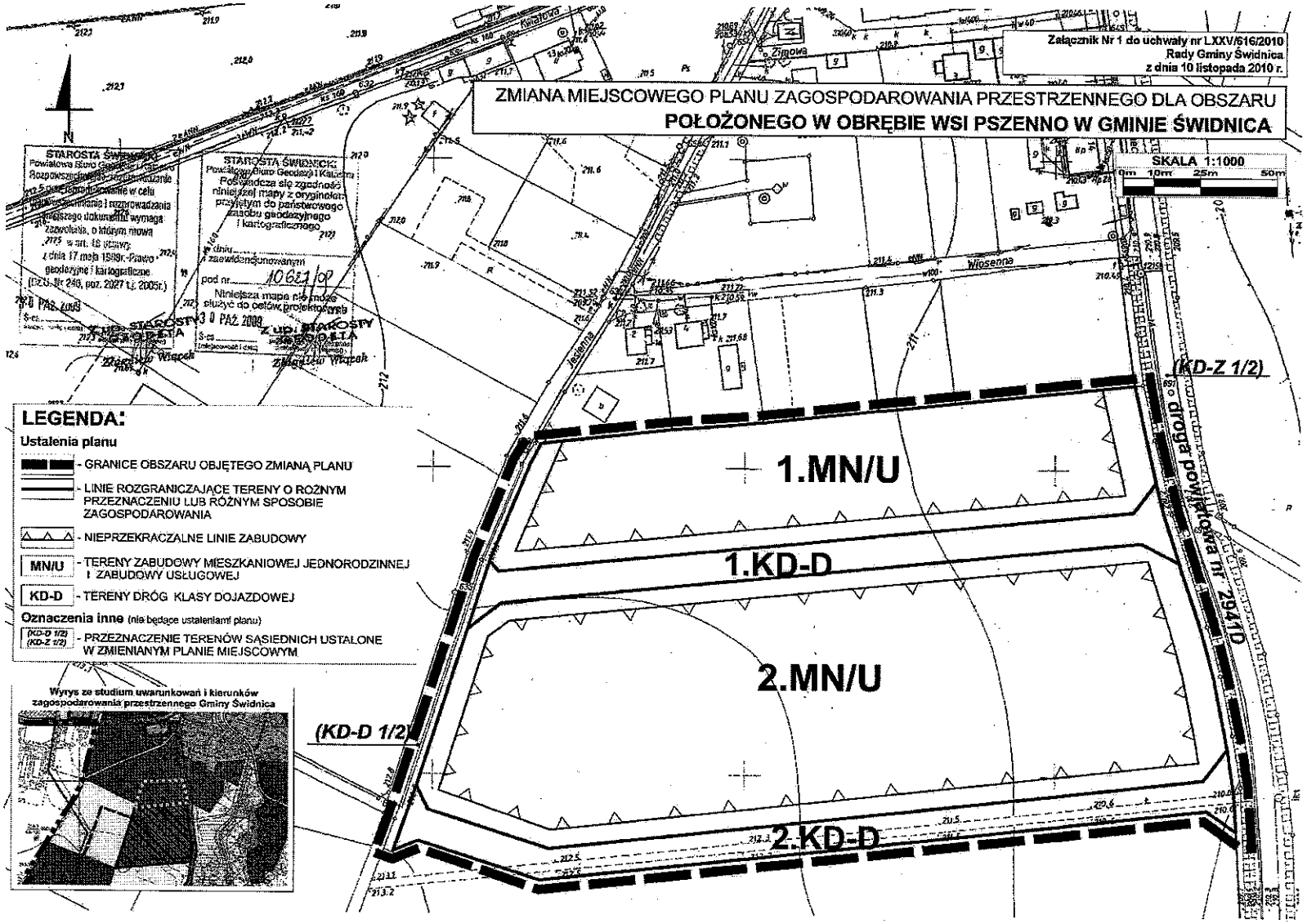
c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy
Świdnica

Henryk Sara


Załącznik Nr 1 do uchwały nr LXXV/616/2010
Rady Gminy Świdnica
z dnia 10 listopada 2010 r.
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI PSZENNO W GMINIE ŚWIDNICA
SKALA 1:1000
0m 10m 25m 50m
STAROSTA ŚWIDNICKI
STAROSTA ŚWIDNICKI
Nr dnia 10631/09
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych
3 0 PAŹ 2009
Z UPR. STAROSTY
Wiosenna
Jesienna
Zimowa
(KD-Z 1/2)
droga powiatowa nr 2941D
1.MN/U
1.KD-D
2.MN/U
2.KD-D
(KD-D 1/2)
LEGENDA:
Ustalenia planu
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
KD-D - TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ
Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)
(KD-D 1/2) (KD-Z 1/2) - PRZEZNACZENIE TERENÓW SĄSIEDNICH USTALONE W ZMIENIANYM PLANIE MIEJSCOWYM
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica