DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 października 2012 r.

Poz. 3511

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2012-10-17 14:59:12

UCHWAŁA NR XXX/196/2012
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 31 lipca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Lubachów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VII/34/2011 Rady Gminy Świdnica z dnia 2 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Lubachów i po stwierdzeniu, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Lubachów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwalonego 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Lubachów.

2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu jako załącznik nr 1 w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
2) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej;
3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi z wyłączeniem:
   a) usług należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   b) usług należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
   c) usług motoryzacyjnych (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiek-

tów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, usług obróbki drewna (w tym w szczególności stolarni, tartaków), usług mechanicznych (w tym w szczególności ślusarni, lakierni, blacharni), piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt;

d) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek wraz instalacjami i urządzeniami technicznymi z wyłączeniem innych obiektów budowlanych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) wymiarowanie;
5) oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny funkcjonalne:
   a) od 1 do 2 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1 RM – teren zabudowy zagrodowej,
   c) 1 MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; usługi w szczególności z zakresu turystyki, gastronomii lub rzemiosła,
   d) 1 ZL – las,
   e) 1 KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny − tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poza granicami planu wynikające z obowiązujących planów.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu;
2) dopuszcza się realizację celów publicznych na całym terenie planu na warunkach określonych w planie dla tych terenów, w szczególności dotyczy to realizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności obiektów liniowych;
3) 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 m^2. Dopuszcza się wydzielenie na ten cel działki gruntu, do której dojazd powinien spełniać wymagania przejazdu pożarowego;
4) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych;
5) ustala się zasady lokalizowania nośników reklam:
   a) zakaz umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego takie jak kolumny, pilastry, lizeny, okna, obramowania okien i portali, przyczółki, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płycizny i dekoracje sztukatorskie, połacie dachowe,
   b) maksymalna powierzchnia reklam na elewacjach budynków:
      − usługowych − 30% powierzchni elewacji,
      − mieszkalnych − 10% powierzchni elewacji,
      − pozostałych − 20% powierzchni elewacji.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się realizacji inwestycji, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w tym wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko na mocy przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej, w tym obiektów liniowych;
2) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniową jednorodzinną" − tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, RM, MNU;
3) ustala się strefę K ochrony krajobrazu na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1.MNU. W strefie K ochrony krajobrazu:
   a) formę nowych i modernizowanych budynków należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu do historycznej zabudowy,
   b) poddaje się szczególnym wymogom estetycznym takie elementy krajobrazu jak: mostki i balustrady przy ciekach wodnych, zwłaszcza wzdłuż zabudowy,
   c) ustala się ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zachowaniem wykształconego sposobu parcelacji gruntów i form użytkowania;
4) ustala się dla terenów o szerokości minimum 4,0 m od górnych krawędzi skarp rzek, zakaz zabudowy i obsadzania zielenią wysoką w celu umożliwienia wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
5) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu lub lokalu (w przypadku usług wbudowanych), do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na całym obszarze objętym planem odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej wskaźnikiem intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej powierzchnią biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) ustala się lokalizację budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
   a) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem planu w życie z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, zgodne z funkcją oraz przepisami odrębnymi; w szczególności dotyczy to wydzielenia działki w taki sposób by cały front działki przylegał do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
2) ustala się minimalną powierzchnię projektowanych działek:
   a) 1500 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1-2 MN,
   b) 8000 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1 RM,
   c) 2500 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1 MNU;
3) ustala się minimalną szerokość frontu projektowanej działki:
   a) 20 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1-2 MN,
   b) 50 m dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1 RM,
   c) 40 m dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1 MNU;
4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek, określonych w pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej;
5) kąt położenia granic projektowanych działek w stosunku do pasa drogowego nie może wynosić mniej niż 45^0.

§ 9. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu w granicach opracowania znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „ Góry Bardzkie i Sowie”, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego nr 25 z dnia 28 listopada 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie”.

2. Wskazuje się, że teren 1 MNU znajduje się w projektowanym Specjalnym Obszarze Ochrony siedlisk Natura 2000 – „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich” (kod: PLH 020071), dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) ustala się tereny komunikacji wewnętrznej KD-W zapewniające niezbędny dojazd i dojście do działek budowlanych poprzez teren prywatny oraz połączenia z drogami publicznymi lub drogami wewnętrznymi;
2) w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, linii elektroenergetycznych SN i NN poza jezdniami za zgodą zarządcy drogi.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:
1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
2) dla obiektów usług turystyki oraz gospodarstw agroturystycznych – minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
3) dla pozostałych usług – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej;

3. Dla dróg wewnętrznych realizowanych w obrębie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe ustala się następujące wymagania:
1) minimalna szerokość drogi dla terenów o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: 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 (drogi dojazdowe do gruntów rolnych nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych)wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów; w przypadku uznania drogi wewnętrznej jako drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary 20x20 m.

§ 11. 1. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury − sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z gminnej sieci wodociągowej;
2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu oddania do użytkowania sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, z rzutem ścieków do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach lub oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków do czasu oddania do użytkowania sieci kanalizacyjnej;
3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do ziemi na terenie własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się – pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła.
1) ustala się pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła;
2) należy stosować urządzenia o niskiej emisji zanieczyszczeń.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się − zasilanie z istniejących podlegających rozbudowie linii napowietrzno-kablowych, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 12. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej bez zabudowy.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi z numerami wyróżniającymi: 1MN, 2 MN, 1 RM, 1 MNU – 30%,
2) dla pozostałych nieruchomości – 1%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1** do **2 MN**:
1) przeznaczenie terenów:
   a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
   b) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w postaci budynków wolno stojących,
   c) ustala się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – dla terenu 2 MN – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      − dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
      − dla budynków pozostałych – 6,0 m,
      − dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      − dla budynków mieszkalnych – 2,
      − dla budynków pozostałych – 1,
   f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,
   g) obsługa komunikacyjna:
      − z terenu drogi 1 KDW dla terenu 1 MN,
      − z terenu drogi 1 KDW dla terenu 2 MN,
   h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu 1MN i 2 MN – zgodnie z § 9 ust. 1.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 **RM:**
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,
   b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa związana wyłącznie z produkcją rolniczą lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu − zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
   d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      − dla budynków mieszkalnych – 2,
      − dla budynków pozostałych – 1,
      − dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,
   f) obsługa komunikacyjna:
      − z terenu istniejących dróg wewnętrznych poza terenem planu,
      − dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 4,
g) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
4) ograniczenia w zagospodarowaniu – zgodnie z § 9 ust. 1.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 **MNU**:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; usługi w szczególności z zakresu turystyki, gastronomii lub rzemiosła,
   b) uzupełniające – usługi sportu i rekreacji;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu − zakazuje się lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych na działce budowlanej;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
   c) maksymalna wysokość zabudowy:
      − dla budynków mieszkalnych lub usługowych – 10,0 m,
      − dla budynków pozostałych – 6,0 m,
      − dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      − dla budynków mieszkalnych lub usługowych – 2,
      − dla budynków pozostałych – 1,
   e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,
   f) obsługa komunikacyjna z terenu istniejących dróg publicznych poza terenem planu,
   g) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e z zakazem ich dalszego przekraczania.
4) ograniczenia w zagospodarowaniu – zgodnie z § 5 pkt 3 i § 9 ust. 1 i 2.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZL**:
1) przeznaczenie terenu – las;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zagospodarowanie zgodne z planem urządzania lasu,
   b) ustala się zakaz zabudowy;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 100%,
   b) obsługa komunikacyjna z terenu istniejących dróg publicznych poza terenem plan.
4) ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z § 9 ust. 1.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDW**:
1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
   b) zakazuje się utwardzania terenu żużlem.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Regina Adamska