# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 lipca 2013 r.

Poz. 4382

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2013-07-17 10:55:59

**UCHWAŁA NR XLII/304/2013**
**RADY GMINY ŚWIDNICA**

z dnia 21 marca 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Bystrzyca Dolna**

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 2012 r., poz. 647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VII/32/2011 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 Bystrzyca Dolna i po stwierdzeniu, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Bystrzyca Dolna 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 obszaru położonego w obrębie wsi Bystrzyca Dolna.

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 lub terenie funkcjonalnym** – 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 obiektów 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;

6) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, budowle i obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, oraz wszelkie instalacje i urządzenia techniczne.

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 10 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) od 1 do 2 ZN – tereny zieleni nieurządzonej,

c) 1 WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

d) od 1 do 3 KD-D – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

e) od 1 do 2 KDW– tereny dróg wewnętrznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny:

a) sieci gazowe wraz ze strefami kontrolowanymi,

b) tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poza granicami planu wynikające z obowiązujących planów,

c) lokalizacja powiązań komunikacyjnych (wjazdy),

d) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w miejscowości Świdnica przy ul. Bokserskiej.

**§ 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) ustala się następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: 1 KD-D, 2 KD-D, 3 KD-D;

3) dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach nie wymienionych w pkt 2 na warunkach określonych w planie dla tych terenów, w szczególności dotyczy to realizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności obiektów liniowych;

4) 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;

5) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych;

6) 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 strefę kontrolowaną od sieci gazowej o szerokości 20 m od osi gazociągu w każdą stronę, dla której:

a) zakazuje się wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów,

b) zakazuje się nasadzeń roślinności wysokiej, w szczególności zalesienia;

3) 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;

4) 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 wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej intensywnością 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 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) 1000 $m^2$ dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 2 MN, 7 MN,

b) 1500 $m^2$ dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1 MN, 3-5 MN, 8-9 MN,

c) 3000 $m^2$ dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 6 MN, 10 MN;

3) ustala się minimalną szerokość frontu projektowanej działki:

a) 20 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1-5 MN, 7 MN,

a) 35 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 6 MN, 10 MN;

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°.

**§ 9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: wskazuje się tereny znajdujące się w granicy strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w miejscowości Świdnica przy ul. Bokserskiej, wskazanej na rysunku planu, podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych w tym w szczególności z Rozporządzenia Dyrektora RZGW we Wrocławiu nr 7/2009 z dnia 11.11.2009 r.

**§ 10.** 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) na terenach komunikacji, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

a) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami KD-D, zapewniające obsługę terenów w obszarze planu oraz połączenia z drogami publicznymi,

b) tereny komunikacji wewnętrznej KDW zapewniające niezbędny dojazd i dojście do działek budowlanych poprzez teren prywatny oraz połączenia z drogami publicznymi oznaczonymi symbolem KD-D 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 – 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 m² pow. użytkowej

**§ 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 oczyszczalni 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:

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 Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Świdnica oraz przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

**§ 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: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN – 30%;

2) dla pozostałych nieruchomości – 1%.

## Rozdział 2.
## Ustalenia szczegółowe dla terenów

**§ 14.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1** do **10 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 – wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,

b) intensywność zabudowy:

- minimalnie – 0,005,

- maksymalnie – 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 dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 1000 $m^2$ dla terenów 2MN, 7 MN,
- 1500 $m^2$ dla terenów 1MN, 3-5 MN, 8-9 MN,
- 3000 $m^2$ dla terenów 6MN, 10 MN,

h) obsługa komunikacyjna z terenu:

- istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenów 1 MN, 2MN, 3 MN, 7 MN,
- dróg 1 KDW i 2 KDW dla terenu 4 MN,
- dróg 1 KD-D, 1 KDW, 2 KDW i istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenu 5 MN,
- dróg 1 KD-D i 2 KDW dla terenu 6 MN,
- drogi 3 KD-D dla terenu 8 MN,
- dróg 1 KD-D i 2 KD-D dla terenu 9 MN,
- drogi 2 KD-D i istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenu 10 MN,

i) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f, g z zakazem ich dalszego przekraczania;

4) ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) terenów 4 MN i 6 MN – zgodnie z §5 pkt 2 i §9,

b) terenów 1-2 MN, 5MN i 7 MN – zgodnie z §9.

**§ 15.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1** do **2 ZN** :

1) przeznaczenie terenów – tereny zieleni nieurządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) ustala się zakaz przekształcania na tereny upraw polowych,

c) ustala się zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych obniżających potencjał ekologiczny terenu,

d) dopuszcza się zalesienia;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 100%.

**§ 16.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 WS** :

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy oraz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń wodnych, w tym służących umocnieniu skarp, obwałowań przeciwpowodziowych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej oraz obiektów i urządzeń małej architektury typu: pomosty,

b) dopuszcza się realizację prac z zakresu: regulacji, drożności, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych, a także wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

**§ 17.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1** do **3 KD-D** :

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi dojazdowej,

b) zakazuje się utwardzania terenu żużlem.

**§ 18.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1** do **2 KDW** :

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

- 6,0 m dla terenu 1 KDW,

- 8,0 m dla terenu 2 KDW,

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 Świdnica:
*R. Adamska*