DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 lipca 2013 r.

Poz. 4383

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2013-07-17 10:54:58

UCHWAŁA NR XLII/305/2013
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 21 marca 2013 r.

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

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/33/2011 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 Górna i po stwierdzeniu, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Bystrzyca Górna 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.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Bystrzyca Górna.

2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu jako załącznik nr 1 w skali 1:1000 składający się z 4 arkuszy ponumerowanych od I do IV.

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) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Bystrzyca Górna;

5) obiekt będący w ewidencji zabytków;

6) granica strefy K ochrony krajobrazu;

7) wymiarowanie;

8) oznaczenia literowe wraz z numerami arkusza oraz numerami wyróżniającymi poszczególne tereny funkcjonalne:

a) na arkuszu I:

- od 1 do 3 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1 R – teren rolniczy,
- 1 WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 1 KD- D – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,

b) na arkuszu II:

- 4 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) na arkuszu III:

- 1 MN/RM - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,

d) na arkuszu IV:

- od 5 do 6 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1 U – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

- od 1 do 2 KDW– tereny dróg wewnętrznych.

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

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

b) granica obszarów wymagających ochrony przed zalaniem – w zasięgu wód powodziowych $Q_{1\%}$.

§ 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 teren oznaczony na rysunku planu symbolem I.1 KD-D jako przeznaczony na cel publiczny;

3) 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;

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 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, MN/MR;

3) ustala się strefę K ochrony krajobrazu, w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach strefy 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:

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Bystrzyca Górna w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Bystrzyca Górna ustala się:

a) ochronę zasadniczych elementów historycznego rozplanowania – układu zabudowy, dróg, podziałów i sposobów zagospodarowania działek, kształtu zewnętrznej zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem,

b) dla nowej zabudowy:

- nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej w tym kształtu i wysokości dachu,

- nawiązanie formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,

- kształtowanie nowej zabudowy w taki sposób, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi poprzez:

- stosowanie tradycyjnych, historycznych rodzajów pokrycia dachowego,

- kolorystykę uwzględniającą rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi,

- zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;

2) ustala się ochronę obiektu będącego w ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – dom mieszkalno – gospodarczy nr 34 o lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Dla obiektu będącego w ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu,

b) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznych detali architektonicznych, historycznego pokrycia dachowego,

c) zachowanie kształtu, rozmieszczenia oraz wielkości otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

d) utrzymanie lub odtworzenie kształtu oryginalnej stolarki okiennej,

e) możliwość wykonania nowych otworów wyłączenie poprzez właściwe zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją,

f) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań,

g) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych,

h) realizację elementów instalacji technicznych z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obiektu;

3) ustala się na pozostałych terenach nie objętych ochroną konserwatorską, że odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż 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) 1500 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 4 MN,

b) 3000 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 5-6 MN,

c) 5000 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1-3 MN,

d) 2000 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1 U,

e) 2500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 5000 m^2 dla zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1 MN/RM;

3) ustala się minimalną szerokość frontu projektowanej działki:

a) 25 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 4-6 MN, 1 MN/RM,

b) 20 m dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1 U,

c) 50 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1-3 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:

1) wskazuje się, że wszystkie tereny funkcjonalne na arkuszu IV od 4 do 5 MN, 1 U, od 1 do 2 KDW znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „ Góry Bardzkie i Sowie”, dla których 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 tereny znajdujące się w obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem – w zasięgu wód powodziowych $Q_{1\%}$, w granicy wskazanej na rysunku planu. Na terenach tych należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia techniczne, w tym w szczególności zakaz podpiwniczenia oraz wyniesienie obiektów budowlanych powyżej rzędnej $Q_{1\%}$.

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

1) ustala się następujący podział terenów komunikacji drogowej na obszarze planu:

a) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem KD-D, zapewniający powiązania z zewnętrznym układem drogowym oraz obsługę terenów w obszarze planu,

b) tereny komunikacji wewnętrznej KDW 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, nie ustalonych w planie, 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 systemu infrastruktury technicznej - 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: I.1 MN, I.2 MN, I.3 MN, II.4 MN, IV.5 MN, IV.6 MN, III.1 MN/RM, IV.1 U – 30%;

2) dla pozostałych nieruchomości – 1%.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1** do **3 MN** na arkuszu I:

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 dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m^2,

h) obsługa komunikacyjna:

- z terenu drogi 1 KD-D dla terenu 1 MN,

- z terenu dojazd 1 KD-D dla terenu 2 MN,

- z terenu drogi 1 KD-D i z istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenu 3 MN,

- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 3,

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.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 MN** na arkuszu II:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren 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 dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2,

h) obsługa komunikacyjna z terenu istniejących dróg publicznych poza terenem planu,

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 terenu – zgodnie z §9 pkt 2.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **5** do **6 MN** na arkuszu IV:

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,

e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych – 2,

- dla budynków pozostałych – 1,

f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m^2,

h) obsługa komunikacyjna:

- z terenu drogi 2 KDW i istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenu 5 MN,

- z terenu drogi 2 KDW i istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenu 6 MN,

- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 3,

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 terenów 5 MN i 6 MN - zgodnie z §5 pkt 3 i §6 pkt 1 zgodnie z §9 pkt 1.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1 MN/RM** na arkuszu III:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,

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 realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,

b) intensywność zabudowy:

- dopuszcza się pozostawienie działki bez zabudowy,

- maksymalnie:

- 0,5 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 0,4 – dla zabudowy zagrodowej,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- 60 % – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 70 % – dla zabudowy zagrodowej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
- dla budynków pozostałych – 6,0 m; z wyjątkiem zabudowy zagrodowej – 10 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 30^0 do 45^0,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 5000 m^2 dla zabudowy zagrodowej,

h) obsługa komunikacyjna:
- z terenu istniejących dróg publicznych lub dróg wewnętrznych poza terenem planu,
- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 3,

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 terenu – zgodnie z §5 pkt 3 i z §6 pkt 1.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 **U na arkuszu IV:**

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku usługowego na działce budowlanej;

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 – 1,0,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,

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° do 45°,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2,

h) obsługa komunikacyjna:

- z terenu dróg 1 KDW, 2 KDW i istniejących dróg publicznych poza terenem planu,

- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 3,

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 z zakazem ich dalszego przekraczania;

4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z §5 pkt 3 , §6 pkt 1 i 2 i §9 pkt 1.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 R** na arkuszu I:

1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) ustala się zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,

c) dopuszcza się zalesienia – wyłącznie z użyciem składu gatunkowego odpowiedniego dla naturalnego siedliska; zalesienia wyłącznie za zgodą lub na wniosek właściciela nieruchomości;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu – obsługa komunikacyjna:

a) z terenu istniejącej drogi publicznej poza terenem planu,

b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 3.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 WS** na arkuszu I:

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady kształtowania zabudowy i 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.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KD-D** na arkuszu I:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej 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.

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

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

- 5,0 m dla terenu 1 KDW,

- 8,0 m dla terenu 2

KDW,

b) zakazuje się utwardzania terenu żużlem.

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska