DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 lipca 2013 r.

Poz. 4325

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2013-07-12 15:27:11

UCHWAŁA NR XLVI/346/2013
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bystrzycy Górnej w Gminie Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVII/140/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Bystrzyca Górna, obejmującego działkę nr 203/1, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bystrzycy Górnej, w Gminie Świdnica, w granicach określonych na rysunku planu (*obejmujących powierzchnie nowych działek powstałych w wyniku podziału działki nr 203/1, o której mowa w preambule uchwały*).

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć;

2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;

4) sięgaczu – należy przez to rozumieć nieprzelotowy odcinek drogi jednostronnie zakończony placem manewrowym;

5) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość budynku mierzoną na głębokości 5 m od lica ściany najbardziej wysuniętej do drogi, z której zapewniona jest obsługa komunikacyjna działki;

6) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;

7) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi opieki zdrowotnej, handlu, gastronomii, usług turystyki oraz inne o podobnej funkcji;

8) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną wartość stosunku powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%];

9) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%];

10) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające parametr pojemności;

11) zabudowie i zagospodarowaniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć taką zabudowę i takie zagospodarowanie, które uzupełnia oraz umożliwia właściwe użytkowanie obiektów budowlanych i zagospodarowanie działki zgodnie z przeznaczeniem terenu, są to: zabudowa garażowa i gospodarcza, miejsca parkingowe, powierzchnie biologicznie czynne, urządzenia infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu, nawierzchnie utwardzone.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 1.M/U pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu 1.M/U obejmuje:

1) zabudowę mieszkaniową, w tym budynki wielorodzinne do 8 lokali mieszkalnych;

2) zabudowę zamieszkania zbiorowego;

3) zabudowę usług użyteczności publicznej.

3. W granicach terenu 1.M/U dopuszcza się:

1) terenowe obiekty sportu i rekreacji;

2) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące;

3) drogi wewnętrzne.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy: 30,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30;

2) zasady ochrony i kształtowania zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy winna uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg został określony na rysunku planu;

b) zakazuje się zabudowy szeregowej,

c) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10 m,

d) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien dachowych, lukarn bez limitowania nachylenia połaci daszków ani ich geometrii,

e) zakazuje się stosowania oblicówki wykonanej z tworzyw sztucznych;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 14 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym najwyżej położona kondygnacja może być realizowana wyłącznie w poddaszu,

b) układ głównej kalenicy budynku: dowolny,

c) geometria dachu / spadek głównych połaci dachu budynku: dach stromy, symetryczny / 38° z tolerancją do 15%; dopuszcza się dach o nachyleniu połaci do 15º w budynkach o wysokości do 6 m;

4) zasady budowy ogrodzeń od strony dróg:

a) wysokość – do 1,80 m, w tym pełne maksymalnie do wysokości 0,60 m, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających przedmiotowego kryterium,

b) zakazuje się budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się, że na terenie 1.M/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

3. Ograniczenie wskazane w ust. 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

4. Do celów grzewczych należy stosować rozwiązania proekologiczne.

5. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

6. Powierzchnię biologicznie czynną należy realizować przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin.

7. Obszar planu nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody co powoduje brak podstaw prawnych do określenia zasad ochrony krajobrazu kulturowego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. W części opracowania występuje strefa ochrony sąsiedztwa stanowiska archeologicznego nr 11/39/86-23. Zasady ochrony zgodnie z rozdziałem 6.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;

2) powierzchnię biologicznie czynną realizować jako zieleń urządzoną, która będzie wykonana przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin;

3) usytuowanie szyldów i reklam winno spełniać następujące warunki:

a) dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu posesji w pasie 1,50 m od wejścia / wjazdu na posesję,

b) umieszczone na elewacji budynku:

- nie mogą deformować bryły ani zniekształcać fasady,

- wyłącznie do wysokości stropu nad 1. kondygnacją nadziemną,

c) dopuszcza się wolno stojące reklamy o wysokości do 8 m realizowane jako słupy reklamowe lub maszty.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. W obrębie strefy ochrony sąsiedztwa stanowiska archeologicznego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają badań archeologicznych zgodnie odpowiednimi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) należy uwzględnić wskaźniki i warunki zagospodarowania działki określone w planie;

2) front działek wydzielonych pod zabudowę nie może być mniejszy niż 16 m;

3) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 30%;

5) wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z odpowiednimi przepisami rozdziału 9.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. Na obszarze planu znaleziska archeologiczne podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych na działce budowlanej:

1) budynki mieszkalne (mieszkania): 1÷2 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie lub dom jednorodzinny;

2) lokale usługowe: 1 miejsce parkingowe / 20 ÷ 60 m² powierzchni użytkowej.

§ 13. 1. Ustala się system komunikacji:

1) drogi wewnętrzne przebiegające poza granicą planu ustanowione obowiązującym miejscowym planem;

2) drogi wewnętrzne wyznaczone na podstawie ustaleń planu.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg wewnętrznych wydzielonych na podstawie planu:

1) miejsce i warunki włączenia do publicznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi;

2) wymaga się następujących parametrów drogi:

a) minimalna nośność pasa jezdnego jak dla dróg publicznych klasy „dojazdowa”,

b) minimalna szerokość jezdni: 3,6 m,

c) minimalna szerokość chodnika: 1,4 m,

d) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 5 m;

3) wymaga się, w przypadku realizacji jako sięgacz, placu do zawracania o wymiarach minimum 20x20 m.

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

§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) ustala się, że lokalizacja nowych budowli i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu winna umożliwiać wykorzystanie terenu 1.M/U zgodnie z warunkami określonymi w planie;

2) nowe sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu należy prowadzić jako podziemne;

3) remont istniejącej sieci nie wymaga spełnienia warunku określonego w pkt 2;

4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków bez drenażu rozsączającego;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu;

6) teren 1.M/U należy traktować jak teren zabudowy jednorodzinnej dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Realizację nowej zabudowy warunkuje się spełnieniem wymogów w zakresie dostarczenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie wyznacza się i nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 16. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, równą 30%.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska