DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 lipca 2013 r.

Poz. 4326

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2013-07-12 15:26:47

UCHWAŁA NR XLVI/347/2013
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru 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. 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 VII/33/2011 Rady Gminy Świdnica z dnia 2 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Bystrzyca Górna, gmina Świdnica, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Bystrzycy Górnej, w Gminie Świdnica, w granicach określonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 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) 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;

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

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

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

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

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

10) 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, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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;

2) zabudowę zamieszkania zbiorowego;

3) zabudowę usług użyteczności publicznej.

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

1) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące;

2) drogi wewnętrzne.

3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy: 40,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25,

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

2) zasady ochrony i kształtowania zabudowy:

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

b) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10 m,

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

d) 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,

b) dopuszcza się ogrodzenie pełne na całej wysokości ogrodzenia wtedy gdy długość takiego odcinka nie przekracza 5 m,

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

4. Ustala się:

1) minimalne ilości miejsc parkingowych na działce budowlanej:

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

b) lokale usługowe: 1 miejsce parkingowe / 20 ÷ 60 m² powierzchni użytkowej;

2) sposób realizacji miejsc parkingowych: dopuszcza się naziemne i podziemne.

a) realizowane poza budynkiem: dopuszcza się naziemne,

b) realizowane w budynku: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1.KDW i 2.KDW pod drogi wewnętrzne.

2. W granicach terenów 1.KDW i 2.KDW:

1) zakazuje się zabudowy;

2) dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną;

3) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej.

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. Na obszarze planu nie występują obiekty i tereny wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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 10 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 granicach planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

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 system komunikacji:

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

2) droga wewnętrzna oznaczona 1.KDW przeznaczona pod poszerzenie skrzyżowania istniejących dróg wewnętrznych;

3) droga wewnętrzna oznaczona 2.KDW przeznaczona pod plac do zawracania;

4) drogi wewnętrzne wyznaczone na podstawie ustaleń planu.

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg wewnętrznych:

1) dla terenu drogi 1.KDW wymaga się nośności pasa jezdnego jak dla dróg publicznych klasy „dojazdowa”; dopuszcza się ulicę lub ciąg pieszo-jezdny;

2) dla terenu drogi 2.KDW wymaga się nośności jak dla dróg publicznych klasy „dojazdowa”;

3) dla dróg wewnętrznych wyznaczonych na podstawie planu wymaga się następujących parametrów:

a) minimalna nośność pasa jezdnego jak dla dróg pożarowych,

b) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 5 m.

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

§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska