DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 września 2013 r.

Poz. 5087

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2013-09-27 13:15:30

UCHWAŁA NR XLIX/364/2013
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 23 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Bystrzyca Dolna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXV/162/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Bystrzyca Dolna i uchwałą nr XXXI/211/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 7 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Bystrzyca Dolna, 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 we wsi Bystrzyca Dolna, 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. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć;
2) plan – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
3) przeznaczenie podstawowe terenu – ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
4) szerokość elewacji frontowej – szerokość budynku mierzoną na głębokości 5 m od lica ściany najbardziej wysuniętej do drogi, z której zapewniona jest obsługa komunikacyjna działki
5) teren – powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej [%];

7) wskaźnik zabudowy działki – maksymalną wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu wyrażoną w procentach [%];

8) zabudowa – budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające parametr pojemności;

9) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące – 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, wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalne liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 1.U pod zabudowę usługową.

2. W granicach terenu 1.U dopuszcza się:

1) lokale mieszkalne w budynkach usługowych,

2) budynki zamieszkania zbiorowego;

3) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące.

3. Ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla części terenu obowiązują ustalenia rozdziału 4,

b) zasady lokalizacji względem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z przepisem w § 3 pkt 1,

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;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 15 m,

b) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10 m,

c) geometria dachu / spadek głównych połaci dachu budynku: dach stromy, symetryczny / 35° z tolerancją do 20%; dopuszcza się powtórzenie geometrii dachu istniejących budynków na działce;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy: 70,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0,

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5.

§ 5. Ustala się:

1) minimalne ilości miejsc parkingowych na działce budowlanej:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe / 80 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

2) sposób realizacji miejsc parkingowych:

a) realizowane poza budynkiem: dopuszcza się naziemne,

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

3. Ograniczenie wskazane w ust. 1 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. 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. Ustala się zasady ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków na części terenu 1.U, zgodnie z rysunkiem planu:

1) ochronie podlegają zasadnicze elementy historycznego rozplanowania – układ zabudowy, dróg, podziały i sposób zagospodarowania działek, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem;

2) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu, nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej oraz kształtować tak, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi (stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi, zakazuje się stosowania blachy trapezowej jako pokryć dachowych.

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) 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,

c) dopuszcza się wolno stojące reklamy do wysokości stropu nad 2. kondygnacją nadziemną budynku realizowane jako słupy reklamowe lub maszty.

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

§ 9. 1. W planie występują następujące obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi (zasięg obszaru zgodnie z rysunkiem planu),

b) obszar strefy obserwacji archeologicznej (zasięg obszaru taki sam jak obszaru wymienionego w lit. a).

2. Zasady ochrony konserwatorskiej obszaru historycznego układu ruralistycznego zgodnie z przepisami rozdziału 4.

3. Zasady prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych na obszarach wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków 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: 400 m²;

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

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

§ 11. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. Obszar planu nie obejmuje terenów systemu komunikacji – nie ustala się zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy.

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

§ 13. 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.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) dopuszcza się skanalizowanie cieku wodnego;

5) lokalizacja infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami dotyczącymi sieci telekomunikacyjnych.

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

§ 14. 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

§ 15. 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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska