DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 października 2013 r.

Poz. 5425

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2013-10-21 11:31:44

UCHWAŁA NR L/375/2013
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 10 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Dolny

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 XXXIV/231/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Witoszów Dolny, 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 Witoszów Dolny, 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) przepisach wykonawczych – należy przez to rozumieć przepisy rozporządzeń utworzonych na podstawie delegacji ustawy;
4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
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 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej [%];

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 mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków mieszkalnych zdefiniowanych w przepisach wykonawczych do Prawa budowlanego;
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, 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.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.

4. Ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady lokalizacji względem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisem w § 3 pkt 1,
   b) układ zabudowy względem nieprzekraczalnych linii zabudowy: dowolny,
   c) dopuszcza się zabudowę wolno stojącą, bliźniaczą, szeregową lub grupową,
   d) zakazuje się stosowania oblicówki wykonanej z tworzyw sztucznych;
2) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: do 12 m,
   b) minimalna szerokość elewacji: 6 m,
   c) geometria dachu / spadek głównych połaci dachu budynku: dach stromy, symetryczny / 15º÷30º lub dach mansardowy; dopuszcza się dach płaski w budynkach o wysokości do 9 m,
   d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania geometrii dachu nad wejściem do budynku;
3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) wskaźnik zabudowy: 50,
   b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30,
   c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.

5. Ustala się:
1) minimalne ilości miejsc parkingowych na działce budowlanej:
   a) 1 miejsce parkingowe/lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce parkingowe/60 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
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.

§ 5. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 2.KD-D pod teren drogi publicznej.

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 3.KDW pod teren drogi wewnętrznej.

2. W granicach terenu 3.KDW:

1) zakazuje się zabudowy;
2) dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną;
3) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się, że na terenie 1.M/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. 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. 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

§ 8. 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

§ 9. 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 12 m realizowane jako słupy reklamowe lub maszty.

Rozdział 6

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

§ 10. Na obszarze planu odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 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: 250 m^2;
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

§ 12. 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

§ 13. Ustala się system komunikacji:
1) droga publiczna 2.KD-D powiązana z systemem komunikacyjnym dróg publicznych Gminy Miasto Świdnica;
2) droga wewnętrzna 3.KDW;
3) drogi wewnętrzne wyznaczone na podstawie ustaleń planu.

§ 14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
1) dla drogi publicznej 2.KD-D:
   a) wymagane parametry techniczne jak dla drogi publicznej klasy „dojazdowa” w terenie zabudowanym;
2) dla drogi wewnętrznej 3.KDW:
   a) wymagane parametry techniczne drogi:
      – szerokość jezdni minimum 5 m,
      – minimum jednostronny chodnik,
   b) dopuszcza się realizację jako ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 5 m,
   c) wymaga się minimalnej nośności pasa jezdnego jak dla dróg pożarowych;
3) dla dróg wewnętrznych wyznaczonych na podstawie planu:
   a) minimalna nośność pasa jezdnego jak dla dróg pożarowych,
   b) realizacja drogi jako ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 5 m.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 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

§ 16. 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

§ 17. 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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska