DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 września 2014 r.

Poz. 3757

Elektronicznie podpisany przez:
Matylda Furmanek
Data: 2014-09-09 15:19:48

UCHWAŁA NR LXI/520/2014
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 27 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLV/335/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno.

2. Granice terenu objętego planem, o którym mowa w ust.1 wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, który w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu, przekraczającą 50% jego powierzchni;
5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów i innych elementów wystroju elewacji;

7) **terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zawierającego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków;
8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
9) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć, określoną w procentach, minimalną wartość stanowiącą stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnej do powierzchni działki;
10) **maksymalnej wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku, określoną za pomocą jednego lub dwóch parametrów takich jak: nieprzekraczalna ilość kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i nieprzekraczalna wysokość budynku podana w metrach, liczona zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) **elewacji fontowej** – należy przez to rozumieć przednią ścianę budynku, zlokalizowaną od strony drogi, z której zapewniona jest obsługa komunikacyjna działki;
12) **zieleni urządzanej** – należy przez to rozumieć zieleń parkową, skwery, zieleń izolacyjną.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem: **1.MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
1) obiektów małej architektury;
2) dojazdów, miejsc postojowych, garaży przewidzianych do obsługi terenów MW;
3) ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych,
4) zieleni urządzonej.

§ 4. Niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację budowli i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczają one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.
2) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.
3) nakaz stosowania:
   a) jasnej kolorystyki elewacji,
   b) pokrycia dachów w gamie kolorów: czerwieni, brązu, szarości i czerni;
4) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i obiektów gospodarczych.
5) zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych, typu siding;
6) zakazuje się grodzenia terenu od strony drogi przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, parkingów należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów szczególnych nie wynika inaczej;

3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikiem określonym w §10 pkt 4 niniejszej uchwały;
4) nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych;
5) teren oznaczony symbolem **MW** należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Ustala się ochronę obszaru ruralistycznego układu wsi Pszenno, na całym obszarze objętym planem, dla którego obowiązują następujące zasady:
1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej, w zakresie gabarytów i formy architektonicznej;
2) nakaz stosowania pokrycia dachu zgodnie z ustaleniem § 5 pkt 3 lit. b;
3) zakaz stosowania na elewacjach barw podstawowych i odblaskowych;
4) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;
5) wszelkie zamierzenia i działania, w tym remonty, przebudowy i rozbudowy należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.

2. Wyznacza się strefę „OW" obserwacji archeologicznej, na całym obszarze objętym planem, w granicach której wprowadza się, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkim rygorami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** obowiązują następujące ustalenia:
1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – 10 m od linii rozgraniczającej drogi położonej poza granicami planu i oznaczonej symbolem *KD-D*;
2) **maksymalny wskaźnik zabudowy** – 70% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
3) **maksymalna i minimalna intensywność zabudowy** jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) minimalny – 0,04,
   b) maksymalny – 1,65;
4) **minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – 10%;
5) **maksymalna wysokość projektowanej zabudowy** – trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m;
6) **dachy:**
   a) strome, dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
   b) płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12^{o};
7) **pokrycie dachu**:
   a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym,
   b) dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną,

c) dopuszcza się stosowanie papy,
d) zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej na budynkach mieszkalnych;
8) minimalna szerokość elewacji frontowej 12 m;
9) ilość miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 13 ust. 2;
10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 1000 m^2.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. Na obszarze objętym planem występuje obszar wymagający ochrony przed zalaniem, wyznaczony na podstawie Studium ochrony przed powodzią rzeki Piławy, dla którego należy zastosować działania inżynierskо-budowlane zabezpieczające przed niebezpieczeństwem powodzi oraz stosuje się nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny zamknięte.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) scalenia i podział nieruchomości należy realizować zgodnie z przeznaczeniem terenu wraz z odpowiednimi ustaleniami w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania działki oraz zachowaniem przepisów odrębnych;
2) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z komunikacją niezbędną do ich obsługi w ramach przeznaczenia terenu; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi;
3) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
a) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi, przeznaczonej pod zabudowę 20 m,
b) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki,
c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 1000 m^2,
d) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki wyłącznie w celu poprawy cech geometrycznych lub poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70°–110°.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Na obszarze wymagający ochrony przed zalaniem, wyznaczony na podstawie Studium ochrony przed powodzią rzeki Piławy, dopuszcza się nową zabudowę po zrealizowaniu budowli przeciwpowodziowych likwidujących zagrożenie powodzią.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i budowy infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącymi i projektowanymi wjazdami od strony ul. Fabrycznej i ul. Rolniczej.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się min. 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, realizowane w formie garaży lub parkingów naziemnych.

§ 15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
1) realizację sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się na całym obszarze opracowania;

2) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem odstępstwa w przypadku braku technicznych możliwości;
3) nowe sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu prowadzić jako podziemne;
4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z gminnej sieci wodociągowej,
   b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę odcinków sieci ze względów technicznych i eksploatacyjnych,
   c) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zewnętrznego gaszenia pożarów w oparciu o przepisy odrębne;
5) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
   a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, ze zrzutem ścieków do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem lit. b,
   b) do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków bez drenażu rozsączającego,
   c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki oraz do cieku wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami;
6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN,
   b) modernizacja i rozbudowa sieci zasilającej w postaci kabla ziemnego,
   c) dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku braku technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią;
7) w zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej:
   a) sieci należy realizować jako podziemne,
   b) dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku braku technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią;
8) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu teren objęty opracowaniem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się realizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania o innym przeznaczeniu niż określono dla niego w niniejszym planie; dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych związanych wyłącznie z zagospodarowaniem placu budowy.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska