DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 listopada 2015 r.

Poz. 4785

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2015-11-16 15:40:40

UCHWAŁA NR XVI/119/2015
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Pszenno, gmina Świdnica

Na podstawie art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2015 r., poz. 1515) oraz na podstawie uchwały nr LVII/493/2014 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 maja 2014 r. i uchwały nr LXIII/560/2014 z dnia 24 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Pszenno, gmina Świdnica, po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica – edycja 2015, uchwalonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Pszenno, gmina Świdnica, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszary położone w granicach działek nr 69; 70/5, 70/6 oraz 5/17 obręb Pszenno.

3. Granice obszarów objętych planem oznaczono na załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek nr 1 planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rysunek nr 2 planu sporządzony na mapie w skali 1: 1000;

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.

5. Załącznik nr 3 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

2) tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

3) uwarunkowania wymagające ustalenia zakazów zabudowy;

4) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Pszenno, gmina Świdnica;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

3) **przeznaczeniu / przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winny stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna oraz zieleń;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, które może zajmować nie więcej niż 40% powierzchni terenu;

5) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące obligatoryjnie funkcje stanowiące podstawowe lub uzupełniające przeznaczenie terenu oraz opcjonalnie garaże wbudowane;

6) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz altany ogrodowe;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2;

5) granice obszarów objętych planem.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;

2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
1.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11;

4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

5) wszelka uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;

6) na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

7) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;

8) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem stanowią tereny drogi publicznej klasy lokalnej oznaczone symbolami 1.KD/L oraz 2.KD/L;

2) w obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;

c) obiekty małej architektury, zieleń oraz urządzenia techniczne należy lokalizować z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych;

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren o symbolu 1.UC,U leży w części w granicach obszarów:

a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

2) zasięg obszarów, których mowa w pkt 1 określa rysunek planu;

3) obszar wymieniony w pkt 1 lit. a stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenie 1.MN – 1000 m^2;

b) na terenie 1.UC,U – 2000 m^2;

c) na terenach KD/L – 50 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenie 1.MN – 15 m;

b) na terenie 1.UC,U – 50 m;

c) na terenach KD/L – 5,00 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60^0 –120^0.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3.

§ 11. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 2 do 4:

Tabela 2 – ustalenia dla terenu 1.MN:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) typ zabudowy – wolno stojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,10; b) maksimum 0,60; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,40; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego - 10,00 m; b) zabudowy towarzyszącej – 6,00 m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00 m; 6) geometria dachów – główne połacie dachów w symetrycznym układzie o nachyleniu pod kątem zawartym w przedziale 30-45^0; 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu, tj. w odległości 4,00 m od linii rozgraniczających teren 1.MN od strony przyległych dróg; 8) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25^0 lub zastosowania dachów płaskich; 9) ustalenia pkt. 2-4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 1.UC,U:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe terenu: a) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; b) teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające:

	a) parkingi; b) drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) typ zabudowy – wolno stojąca lub zwarta; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,20; b) maksimum 0,70; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,70; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego - 12,00 m; b) zabudowy towarzyszącej – 6,00 m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 15,00 m; 6) geometria dachów – dachy płaskie, tj. o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15^0; 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu, tj. w odległości 6,00 - 21,00 m od linii rozgraniczających teren 1.UC,U; 8) szerokość dróg wewnętrznych - minimum 8,00 m, maksimum 15,00 m; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt. 2-4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną; b) w pasie terenu położonym pomiędzy południową granicą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy, przez który przebiegają magistralne sieci wodociągowe, ustala się zakaz wykonania szczelnej nawierzchni betonowej; utwardzenie terenu jest dopuszczalne wyłącznie z elementów rozbieralnych.

Tabela 4 – ustalenia dla terenów 1.KD/L i 2.KD/L:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny drogi publicznej klasy lokalnej – tereny stanowią fragmenty projektowanej drogi; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu tj. 0,00 - 10,00 m; szerokość ta dotyczy fragmentów projektowanej drogi położonych w granicach planu; 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 3) tereny 1.KD/L i 2KD/L są przestrzenią publiczną; obowiązują ustalenia § 7.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych;

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

3. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 tab. 4.

5. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;

b) 1 miejsce postojowe na 60 m^2 powierzchni użytkowej usług;

2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;

3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;

b) na terenach usługowych poza strefą ruchu – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;

c) na terenach mieszkaniowych – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

6. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska