DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 grudnia 2015 r.

Poz. 5976

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2015-12-18 13:15:12

UCHWAŁA NR XVII/145/2015
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 26 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Bystrzyca Dolna, gmina Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w związku z uchwałami Rady Gminy Świdnica nr L/377/2013 z dnia 10 października 2013 r. oraz nr LXII/558/2014 z dnia 24 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Bystrzyca Dolna, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi **Bystrzyca Dolna**, gmina Świdnica.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust.1 wyznaczone są na rysunkach planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunki planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1A i 1B – stanowiące integralną część planu;

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 załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały;

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 przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;

6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach 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;

8) **usługach podstawowych -** należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, z zakresu:

   a) handlu detalicznego;

   b) gastronomi i hotelarstwa,

   c) gabinetów lekarskich, stomatologicznych i rehabilitacyjnych;

   d) odnowy biologicznej;

   e) działalności biurowej;

   f) oświaty, nauki i opieki nad dziećmi;

   g) opieki zdrowotnej i pomoc społeczną,

   h) sportu, kultury i rekreacji,

   i) turystyki,

   j) działalności badawczo-rozwojowej,

   k) projektowania i pracy twórczej,

   l) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze;

   m) inne, które mają charakter usługi lub obsługi, a nie są wymienione powyżej, z wyłączeniem gospodarki odpadami, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych;

9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

10) **maksymalnej wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, określoną za pomocą jednego lub dwóch parametrów takich jak: nieprzekraczalna ilość kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i nieprzekraczalna wysokość podana w metrach, liczona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów wyznaczonych, na załączniku nr 1A do uchwały, liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **1.MN i 2.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury;

2) urządzeń technicznych;

3) zieleni urządzonej.

§ 4. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów wyznaczonych, na załączniku nr 1B do uchwały, liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **3.MN i 4.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:

1) usługi podstawowe, realizowane na zasadach określonych w §6 pkt 1;

2) drogi wewnętrzne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury;

2) urządzeń budowlanych;

3) zieleni urządzonej.

§ 5. Dopuszcza się realizację budowli i 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

§ 6. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w terenach oznaczonych symbolem **3.MN** i **4. MN** usługi można realizować w formie wydzielonych lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku lub wolno stojących lokali usługowych;

2) przy usytuowaniu budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, a w miejscach, gdzie linii tych nie wyznaczono, stosować odpowiednio odległości od granic działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

4) nakaz stosowania:

   a) jasnej kolorystyki elewacji,

   b) pokrycia dachów w gamie kolorów: czerwieni i brązu;

5) zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;

6) zakaz grodzenia terenu od strony dróg przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych;

7) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych obiektów gospodarczych;

8) nowe garaże i budynki gospodarcze budować w nawiązaniu do budynku o przeznaczeniu podstawowym w zakresie geometrii i pokrycia dachu, kierunku kalenicy oraz użytych materiałów wykończeniowych;

9) ustala się zasady remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków:

   a) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po remoncie, rozbudowie lub przebudowie w zakresie formy, wysokości, podziału elewacji, detalu architektonicznego ;

   b) obowiązują zasady określone w pkt 4 i w rozdziale 7;

   c) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połaci do 10 %;

   d) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku nawet, gdy przekracza ona wielkości wskazane w ustaleniach rozdziału 7.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) ponadnormatywne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, parkingów należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów odrębnych nie wynika inaczej;

4) nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 7 niniejszej uchwały;

5) nakaz stosowania standardów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery określonych w przepisach odrębnych;

7) ustala się zasady gospodarowania odpadami:

a) lokalizację miejsc magazynowania odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne,

b) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,

c) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;

d) zakazuje się składowania i odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Tereny oznaczone symbolem **1.MN** i **2.MN** położone są w granicach obszaru ruralistycznego układu wsi Bystrzyca Dolna ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których ustala się:

1) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji;

2) nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, 7 i 11;

3) zakaz stosowania na elewacjach barw podstawowych i odblaskowych;

4) wszelkie zamierzenia i działania w tym remonty, przebudowy i rozbudowy należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne.

2. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.

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

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 1.MN – od 9 m do 27 m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KD-Z;*

b) dla terenu 2.MN – linia zabudowy zgodnie z zapisami § 6 pkt 2;

c) dla terenu 3.MN:

- 10 m od linii rozgraniczającej teren z droga położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KD-Z,*

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi położonej poza granicami planu i oznaczonej symbolem *KDW*;

d) dla terenu 4.MN – 8 m od linii rozgraniczającej teren z droga położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KDW*;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni całkowitej działki budowlanej;

3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny – 0,1,

b) maksymalny – 0,4;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30;

5) maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m;

6) dachy:

a) geometria:

- dla trenów oznaczonych symbolem 1.MN i 2.MN – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,

- dla trenów oznaczonych symbolem 3.MN i 4.MN płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12^{o},

- dla trenów oznaczonych symbolem 3.MN i 4.MN dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe,

o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°;

b) pokrycie dachu:

- dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym,

- dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną,

- zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej.

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

§ 12. 1. Tereny objęte planem częściowo znajdują się w obszarze:

1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);

2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500lat (Q 2%).

2. Obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1% stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego.

3. Zasięg obszarów, o których mowa w ust. 1 określa rysunek planu.

4. Tereny oznaczone symbolami 1.MN i 2.MN znajdują się w strefie ochronny pośredniej ujęcia wody przy ul. Bokserskiej w Świdnicy podlegającej ochronie na podstawie prawa wodnego.

5. W granicach ww. strefy stosuje się nakazy i zakazy zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu nr 7/2009 z dnia 10.11.2009 r.

6. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

7. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 20 m;

2) ograniczenie ustalone w lit. a 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;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 500 m^2;

4) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki wyłącznie w celu poprawy cech geometrycznych lub poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu:

1) terenów w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

2) terenów 1.MN i 2.MN położonych w granicach strefy pośredniej ochrony ujęć wody przy ul. Bokserskiej w Świdnicy.

2. Zakres i rodzaj ograniczeń, w tym zakazy dla ww. terenów wynikają z przepisów odrębnych.

3. Tereny oznaczone symbolem **1.MN** i **2.MN** położone są w granicach obszaru ruralistycznego układu wsi Bystrzyca Dolna ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia § 8 ust.1.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem ustala się istniejącymi i projektowanymi wjazdami, wykorzystując istniejący układu dróg zbiorczych (*KD-Z*) i wewnętrznych (*KDW*), zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

2. Warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych do realizacji w terenie 3.MN ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6 m;

2) dla drogi wewnętrznej nie posiadającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych ustala się nakaz wyznaczenie placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

1) nakaz zapewnienia w granicach działki budowlanej 100% potrzeb parkingowych;

2) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;

b) dla zabudowy usługowej:

- obiekty handlowe – 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

- obiekty gastronomiczne – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,

- inne obiekty i pomieszczenia usługowe – 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku lub pomieszczenia usługowego;

3) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie dotyczy.

§ 16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) realizację sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się na całym obszarze opracowania;

2) nowe sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu prowadzić jako podziemne;

3) dopuszcza się trwałą adaptację, remonty, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu, a także zmiany ich przebiegów;

4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele socjalno – bytowe z gminnej sieci wodociągowej;

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. c;

c) zakaz stosowanie indywidualnych ujęć wody w terenach położnych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefie ochronnej ujęcia wody,

d) nakaz zapewnienia 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) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, ze zrzutem ścieków do oczyszczalni ścieków;

b) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. c;

c) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefie ochronnej ujęcia wody,

d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki oraz do cieków wodnych 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) dopuszcza się budowę linii napowietrznych jedynie w przypadku braku warunków technicznych lub możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią;

c) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wytwarzających energię o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem siłowników wiatrowych;

7) w zakresie urządzeń infrastruktury **teletechnicznej** dopuszcza się budowę linii napowietrznych jedynie w przypadku braku technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

Rozdział 12.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 18. 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 %.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska