DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 sierpnia 2015 r.

Poz. 3378

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2015-08-05 12:45:11

UCHWAŁA NR XII/84/2015
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 27 lipca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Lubachów, gmina Świdnica

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 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr L/380/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Lubachów, 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 obszaru położonego we wsi **Lubachów**, gmina Świdnica.

2. Granice obszaru objętego planem, o których 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, stanowiący 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 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) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych w dziedzinach: handlu, gastronomii, hotelarstwa, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, zdrowia, szkolnictwa, rzemiosła, instytucji

finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio a mają charakter usługi z wykluczeniem obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw;

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, który w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu, przekraczającą 50% jego powierzchni;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

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

8) **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;

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. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1.U** – tereny zabudowy usługowej.

2. Dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury;

2) urządzeń budowlanych;

3) zieleni urządzonej.

§ 4. 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) 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;

2) 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.

3) nakaz stosowania:

a) jasnej kolorystyki elewacji,

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

4) zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;

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

6) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych obiektów gospodarczych;

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

8) 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 od 1 do 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

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*;*

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

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

4) 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;

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

6) nakaz ochrony zieleni istniejącej o walorach kompozycyjnych, stanowiącej charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takie jak: pojedyncze drzewa, aleje, szpalery, zieleńce, założenia zieleni;

7) nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych;

8) nakaz stosowania standardów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego;

9) lokalizację miejsc magazynowania odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie”, podlegającego ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

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

§ 7. 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.

§ 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 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

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KD-Z;*

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

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

   a) minimalny – 0,2,

   b) maksymalny – 0,6;

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

5) maksymalna wysokość – cztery kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15m;

6) dachy:

   a) geometria:

      - dachy dwu lub wielospadowe,

      - kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

   b) pokrycie:

      - dachówka ceramiczna i cementowa,

      - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o 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

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują 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 wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi, przeznaczeniem terenu wraz z odpowiednimi ustaleniami w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania działki oraz zachowaniem przepisów odrębnych;

2) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

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

b) 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,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 500 m^2,

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

e) 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

§ 13. Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu gór Bardzkich i Sowich ustalonego na podstawie Rozporządzeniem Nr 25 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie" (Dz. U. Woj. Doln. z 2008r. nr 317 poz. 3924), obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem (*KD-Z*), zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

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

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

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

2) dla zabudowy usługowej minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:

a) obiekty zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce na 2 do 4 miejsca noclegowe lub 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

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

c) obiekty gastronomiczne – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,

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

3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z pkt 1 i 2 ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,

b) 1% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 20.

§ 15. 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) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW – z wykluczeniem siłowników wiatrowych;

5) 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,

c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zewnętrznego gaszenia pożarów w oparciu o przepisy odrębne;

6) 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 lub przydomowych oczyszczalniach ścieków bez drenażu rozsączającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki oraz do cieków wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7) 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;

8) w zakresie **urządzeń infrastruktury teletechnicznej** 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

§ 16. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

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