DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 stycznia 2019 r.

Poz. 289

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2019-01-11 13:44:28

UCHWAŁA NR III/27/2018
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 28 grudnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 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 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą nr L/460/2017 Rady Gminy Świdnica z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Pogorzała, 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 Pogorzała, gmina Świdnica.

2. Granice obszaru 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 – 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) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość podaną w metrach, na której znajduje się najwyżej położona kalenica, mierzoną od średniej rzędnej nie przekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku, w przypadku innych obiektów ich pełną wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu do najwyższego punktu;

2) **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;

3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględnienia obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;

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

7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;

8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:

a) stacji paliw,

b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,

c) obsługi transportu,

d) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,

e) usług związanych ze sprzedażą i obróbką kamienia oraz drewna;

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.

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

§ 3. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolami:

1) **1.KDW i 5.KDW** – teren drogi wewnętrznej;

2) **2.R** – tereny rolnicze;

3) **3.RM** – teren zabudowy zagrodowej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu drogi wewnętrzne;

4) **4.MN i 6.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi, realizowane na zasadach określonych w § 4 pkt 1,

b) drogi wewnętrzne.

2. Na wszystkich terenach objętych planem, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) w terenach oznaczonych symbolem **MN** usługi można realizować w formie wydzielonych lokali użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) nakaz sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu;

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

4) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;

5) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z paneli PCV;

6) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami:

1) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;

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

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 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.

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

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.RM** ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą oznaczoną symbolem 1.KDW;

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 – 0,05;

b) maksymalny – 0,4;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m;

4) maksymalna wysokość budowli związanych z zabudową zagrodową – nie ustala się;

6) dachy dla zabudowy mieszkaniowej:

a) dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,

c) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków,

d) pokrycie dachówka ceramiczna lub cementowa, z dopuszczeniem stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej matową dachówkę;

7) dachy w pozostałych obiektach budowlanych – nie ustala się.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.MN i 6.MN** ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) od 6 do 9m od linii rozgraniczającej teren z drogą położona poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KD-Z*,

b) od 4m do 7 m od linii rozgraniczającej teren z drogą oznaczoną symbolem 5.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 – 0,05;

b) maksymalny – 0,3;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35;

5) maksymalna wysokość:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 10 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m;

6) dachy:

a) geometria:

- dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
- kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków usługowych, gospodarczych i garażowych;

b) pokrycie:

- dachówka ceramiczna lub cementowa,
- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej matową dachówkę ceramiczną;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW i 5.KDW** ustala się szerokość od 4 do 10 m, zgodnie z liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami działek drogowych.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Cały obszar planu leży w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego ustala się ochronę na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 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 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;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową 1000 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

§ 12. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi i projektowanymi drogami.

2. Dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych do realizacji, ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 8 m;

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

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;

2) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – z uwagi na rodzaj przeznaczenia terenu nie ustala się.

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

1) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;

2) nowe sieci infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne, za wyjątkiem przypadku braku warunków technicznych lub możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią;

3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;

4) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:

   a) zagospodarowanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej,

   b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami,

   c) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;

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

   a) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi,

   c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych** ustala się:

   a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,

   b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:

   a) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN,

   b) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego;

9) w zakresie zaopatrzenia **w energię cieplną** ustala się:

   a) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,

   b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,

   c) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

10) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

§ 15. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska

Załącznik nr 1 do uchwały nr III/27/2018
Rady Gminy Świdnica z dnia 28 grudnia 2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI POGORZAŁA, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000

0m 10m 25m 50m

1.KDW
2.R
3.RM
4.MN
5.KDW
6.MN
53
55
KD-Z
KDW
6m
5m

LEGENDA:

Ustalenia planu

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- R - TEREN ROLNICZY
- KDW - TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- 6m - WYMIAR ODLEGŁOŚCI LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENU

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- KD-Z, KDW - oznaczenie dróg przyległych do obszaru planu stanowiących obsługę komunikacyjną

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ŚWIDNICA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/27/2018
Rady Gminy Świdnica
z dnia 28 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonych we wsi Pogorzała, gmina Świdnica

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945), Rada Gminy Świdnica po rozpatrzeniu uwagi złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Pogorzała, gmina Świdnica, rozstrzyga się co następuje:

Nie uwzględnić uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 20.11.2018r., dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 46/2 w Pogorzale, z ustalonej w projekcie zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie:

Mając na uwadze, że zmiana planu miejscowego sporządzana jest na wniosek właściciela, z którego wynikało, że właściciel na działce chce zlokalizować budynek mieszkalny i pasiekę, a taką inwestycję będzie można zrealizować w ramach zabudowy zagrodowej, uwagi nie uwzględnia się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/27/2018
Rady Gminy Świdnica
z dnia 28 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.