

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., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała 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) gastronomii 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 pomocy społecznej,
- 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 wysokości 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 wolnostojących 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 połąci 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 9m do 27m 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*,

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

d) dla terenu **4.MN** – 8m 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 10m;

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°,

- 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 - 20m;

2) ograniczenie ustalone w lit. a nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego doprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 500m²;

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 przeznaczonych 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 układ 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 6m;

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 m² 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 m² 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 położonych 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.

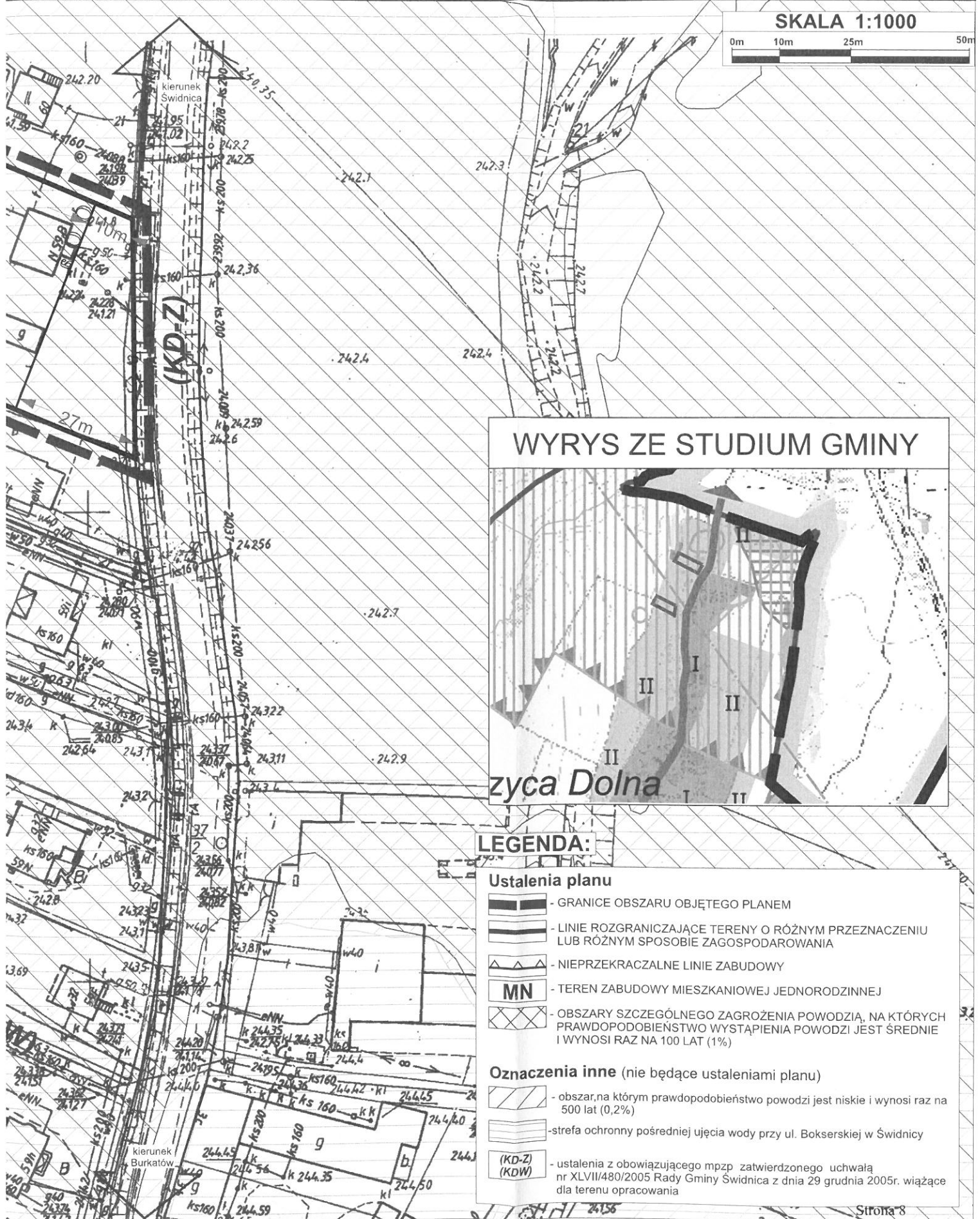
Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica



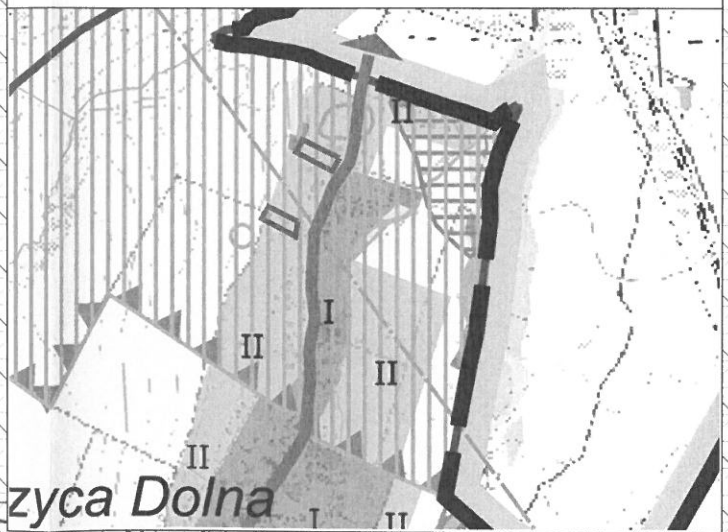
Regina Adamska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RÓW POŁOŻONYCH WE WSI BYSTRZYCA DOLNA W GMINIE ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM GMINY



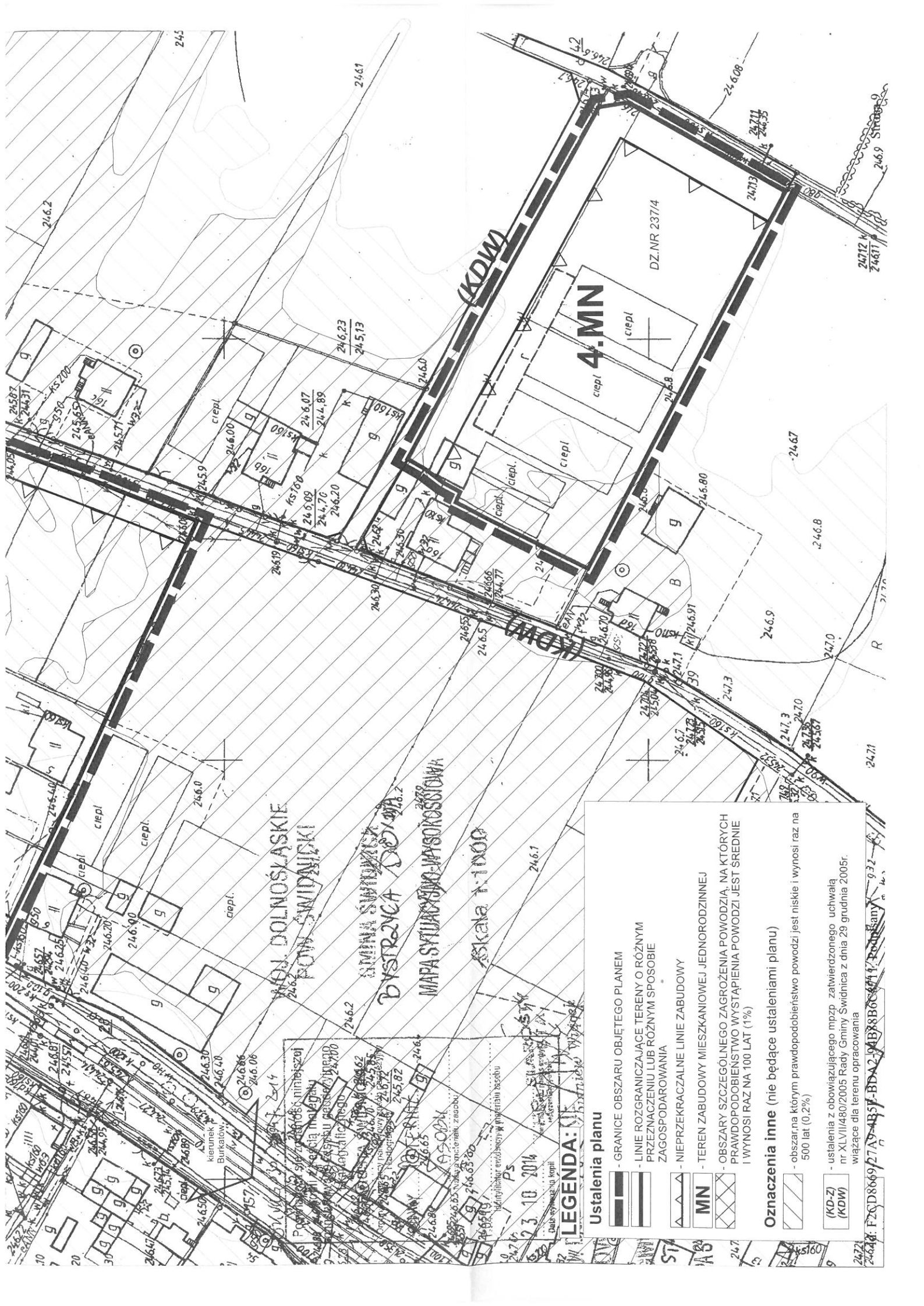
LEGENDA:

Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚRĘDNIIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (1%)

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%)
- strefa ochronny pośredniej ujęcia wody przy ul. Bokserskiej w Świdnicy
- ustalenia z obowiązującego mpzp zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/480/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. wiążące dla terenu opracowania



WOJ. DOLNOŚLĄSKIE
 POW. ŚWIDNICKI
 GMINA ŚWIDNICA
 DZ. NR 237/4
 MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
 SKALA 1:1000

Projektant: *[Signature]*
 Data sporządzenia: 23.10.2014
 Data wydruku: *[Signature]*

LEGENDA:

Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY RAZ NA 100 LAT (1%)

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%)
- ustalenia z obowiązującego mppz zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/480/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. wiążące dla terenu opracowania

(KD-Z)
(KDW)

F2CD8669/27A-4B5F-BDA2-94B88B6C6417 *[Signature]* 032

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/145/2015
Rady Gminy Świdnica
z dnia 26 listopada 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wsi Bystrzyca Dolna, gmina Świdnica

Do projekty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi **Bystrzyca Dolna**, gmina Świdnica w ustawowo przyjętym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Gminy Świdnica nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/145/2015
Rady Gminy Świdnica
z dnia 26 listopada 2015 r.

Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących 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.

UZASADNIENIE
do uchwały nr XLVII/145/2015
Rady Gminy Świdnica
z dnia 26 listopada 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych we wsi Bystrzyca Dolna**

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwał nr L/377/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Bystrzyca Dolna oraz nr LXII/558/2014 Rady Gminy Świdnica z dnia 24 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Bystrzyca Dolna. Stanowi on w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bystrzyca Dolna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Świdnica nr XLVII/480/2005 dnia 29 grudnia 2005 r. (ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Dol. z dnia 1 lutego 2006 r. Nr 20, poz. 337).

Obszary objęte planem miejscowym położone są w północnej i w centralnej części wsi, a jego powierzchnia wynosi 2,73 ha i stanowi własność osób fizycznych.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono po pozytywnym rozpatrzeniu wniosków osób fizycznych. Właściciele działek wnioskowali o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych oraz przeznaczonych pod zabudowę związaną z obsługą gospodarstw ogrodniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Większość tych wniosków wskazana została w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świdnica, zatwierdzonej uchwałą nr L/371/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 r. jako wnioski pozytywnie rozpatrzone przez Komisję Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej i Budownictwa Rady Gminy Świdnica i możliwe do uwzględnienia z uwagi na zgodność ze studium gminy. Również wniosek, który został złożony po wykonaniu i zatwierdzeniu analizy uzyskał pozytywną opinię Komisji. Jak wynika z ww. analizy są to obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy w latach 2014-2020.

Uchwalenie nowego planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych realizowanych w formie wydzielonych lokali użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku lub wolnostojących lokali usługowych. Pozwoli to na uzupełnienie i racjonalne wykorzystanie cennej przestrzeni w granicach wsi. Plan miejscowy ma na celu udostępnienie nowych terenów, na których możliwa będzie przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa. Określone w planie warunki kształtowania zabudowy umożliwią optymalne wykorzystania terenów oraz realizacji obiektów kubaturowych o planowanych gabarytach i formie architektonicznej. Ustalona wysokość, forma i pokrycie dachów, materiały i kolorystyka elewacji mają na celu ochronę krajobrazu wsi.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań (w szczególności sąsiedztwa).

W planie wskazuje się, iż przedmiotowy obszar położony jest w granicach obszaru ruralistycznego układu wsi Bystrzyca Dolna ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Część terenów objętych planem znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oraz w strefie ochronny pośredniej ujęcia wody przy ul. Bokserskiej w Świdnicy i podlega ochronie na podstawie prawa wodnego.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działek budowlanych. Z uwagi na niewystępowanie w obszarze planu dróg publicznych oraz oznaczonych stref ruchu i zamieszkiwania, nie ustala się ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Teren objęty zmianą planu uzbrojony jest w podstawowe sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacyjną i elektroenergetyczną). Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekonomicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu wprowadzają również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko

określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Pewną rekompensatę dla środowiska może stanowić ustalony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczyni się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Bystrzyca Dolna prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199). Mając na uwadze, iż uchwały o przystąpieniu zostały podjęte w 2013 i 2014 r., w planie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774 z późn. zm.)

Ustalenia zawarte w planie uwzględniają kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Do dokumentacji formalno prawnej planu zostały dołączone:

- Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Bystrzyca Dolna;
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Bystrzyca Dolna.

Wykonana analiza wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. W wyniku uchwalenia planu nie wystąpią koszty dla budżetu gminy.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. od 28.10.2013 r. do 18.11.2013 r. oraz 03.11.2014 r. do 25.11.2014 r. nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosownie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

Decyzją znak GZ.tr.057-602-164/15 z dnia 25.05.2015 r., Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi projekt planu uzyskał również zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Bystrzyca Dolna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 05.10.2015 r. do 26.10.2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na 22.10.2015 r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 09.11.2015 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.

Sponad usto.
U. Ullasny

Kierownik
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej
Bartłomiej Strózik

RADCA PRAWNY

Jarosław Wasyliszyn
61-346