

z dnia 7 września 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073), w związku z uchwałą Rady Gminy Świdnica nr XXV/193/2016 z dnia 22 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych 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 2015r., uchwała się, co następuje

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Lubachów, gmina Świdnica.

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

2) **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, mierzona od średniej rzędnej nie przekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku;

3) **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;

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

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, który 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) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:

- a) stacji paliw,
- b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,
- c) obsługi transportu,

- d) składowania i magazynowania,
- e) obsługi i napraw mechanicznych, demontażu pojazdów, myjni samochodowych,
- f) usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,
- g) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,
- h) usług stolarskich, kamieniarskich;

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

9) **wskaźnik 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 podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **U** – teren zabudowy usługowej.

2. Dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zieleń urządzoną.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) urządzeń budowlanych.

§ 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **2.WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych, dla którego dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych.

§ 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **3.ZP** – teren zieleni urządzonej, dla którego dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych.

§ 6. 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **U** – teren zabudowy usługowej i zabudowy rekreacyjnej.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) urządzeń budowlanych
- 3) zieleń urządzoną.

§ 7. Na wszystkich terenach objętym planem, dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczają one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się następujące wymagania dotyczące budowy nowych budynków:

1) lokalizację nowych obiektów budowlanych przy zachowaniu określonych i zwymiarowanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

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 i brązu;
 - 4) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
 - 5) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z paneli PCV;
 - 6) garaże i budynki gospodarcze budować w nawiązaniu do budynku o przeznaczeniu podstawowym w zakresie geometrii i pokrycia dachu oraz użytych materiałów wykończeniowych.
2. Ustala się zasady remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków:
- 1) nakaz zachowania spójności całości budynku po remoncie, rozbudowie lub przebudowie w zakresie formy, wysokości, geometrii i pokrycia dachu, podziału elewacji, detalu architektonicznego;
 - 2) obowiązują zasady określone w ust. 1 pkt od 3 do 5 i w rozdziale 8.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 2) nakaz ochrony zieleni istniejącej o walorach kompozycyjnych, stanowiącej charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takie jak: pojedyncze drzewa, szpalery, zieleńce.
2. Ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych wartości poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem U, gdzie będzie realizowana zabudowa rekreacyjna – jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych.
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.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

- § 10. 1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zespołów zieleni:
- 1) w formie układów pasmowych usytuowanych na obrzeżach terenu;
 - 2) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych;
 - 3) w ternie oznaczonym symbolem 4.U, wzdłuż linii rozgraniczającej z rzeką Bystrzycą, zakaz nasadzeń roślinności wyższej niż 2m.

Rozdział 6.

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

§ 11. 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 w zakresie ochrony nad zabytkami.

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

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

Rozdział 8. 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

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

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

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 – 0,2;

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

5) maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 8m;

6) dachy:

a) geometria:

- dachy dwu lub wielospadowe,

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

b) pokrycie:

- dachówka ceramiczna lub cementowa,

- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.WS** obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.ZP** obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 1% powierzchni całkowitej działki budowlanej;

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

a) minimalny – 0,

b) maksymalny – 0,01;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%;

4) maksymalna wysokość – 5m.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.U** obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 3m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami opracowania i oznaczoną symbolem *KDW* oraz od 3m do 4m od linii rozgraniczającej teren z rzeką Bystrzycą;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 10% powierzchni całkowitej działki budowlanej;

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

a) minimalny – 0,04,

b) maksymalny – 0,08.

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

5) maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 8m;

6) dachy:

c) geometria:

- dachy dwu lub wielospadowe,

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

d) pokrycie:

- dachówka ceramiczna lub cementowa,

- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną.

7) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału §15 i §17 ust. 2.

Rozdział 9. 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

§ 15. 1. Terenznaczony symbolem 4U znajduje się w obszarze:

1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10lat (Q 10%).

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

3) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);

2. Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q 10%) i średnie Q1% stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których 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. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. 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 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 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 11.

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

§ 17. 1. Tereny objęte opracowaniem położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie”, 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. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenu 4.U położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego zakres i rodzaj ograniczeń, w tym zakazy, określają przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego.

Rozdział 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz

z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem tworzy istniejący układ dróg, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

2. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:

a) dla zabudowy rekreacyjnej – 1 miejsce na jeden budynek rekreacyjny,

b) dla zabudowy usług sportu i rekreacji:

- hotele – 1 miejsce na 2 do 4 miejsc noclegowych,

- obiekty gastronomiczne – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,

- inne obiekty i pomieszczenia usługowe – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub pomieszczenia usługowego;

2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce przy parkingach powyżej 5 stanowisk, 2 miejsca przy parkingach powyżej 15 stanowisk.

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

1. Ustala się budowę nowych dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze opracowania planu.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne.

3. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu, a także zmiany ich przebiegów.

4. Ustala się nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych i zewnętrznego gaszenia pożarów w oparciu o przepisy odrębne.

5. W zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:

1) zagospodarowanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się

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

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

3) zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

7. W zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych** ustala się:

1) odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej;

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

3) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

8. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:

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

2) prowadzenie nowych linii średniego oraz niskiego napięcia pod powierzchnią terenu;

3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

9. W zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

Rozdział 14.


Przepisy końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

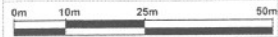
Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica


Regina Adamska

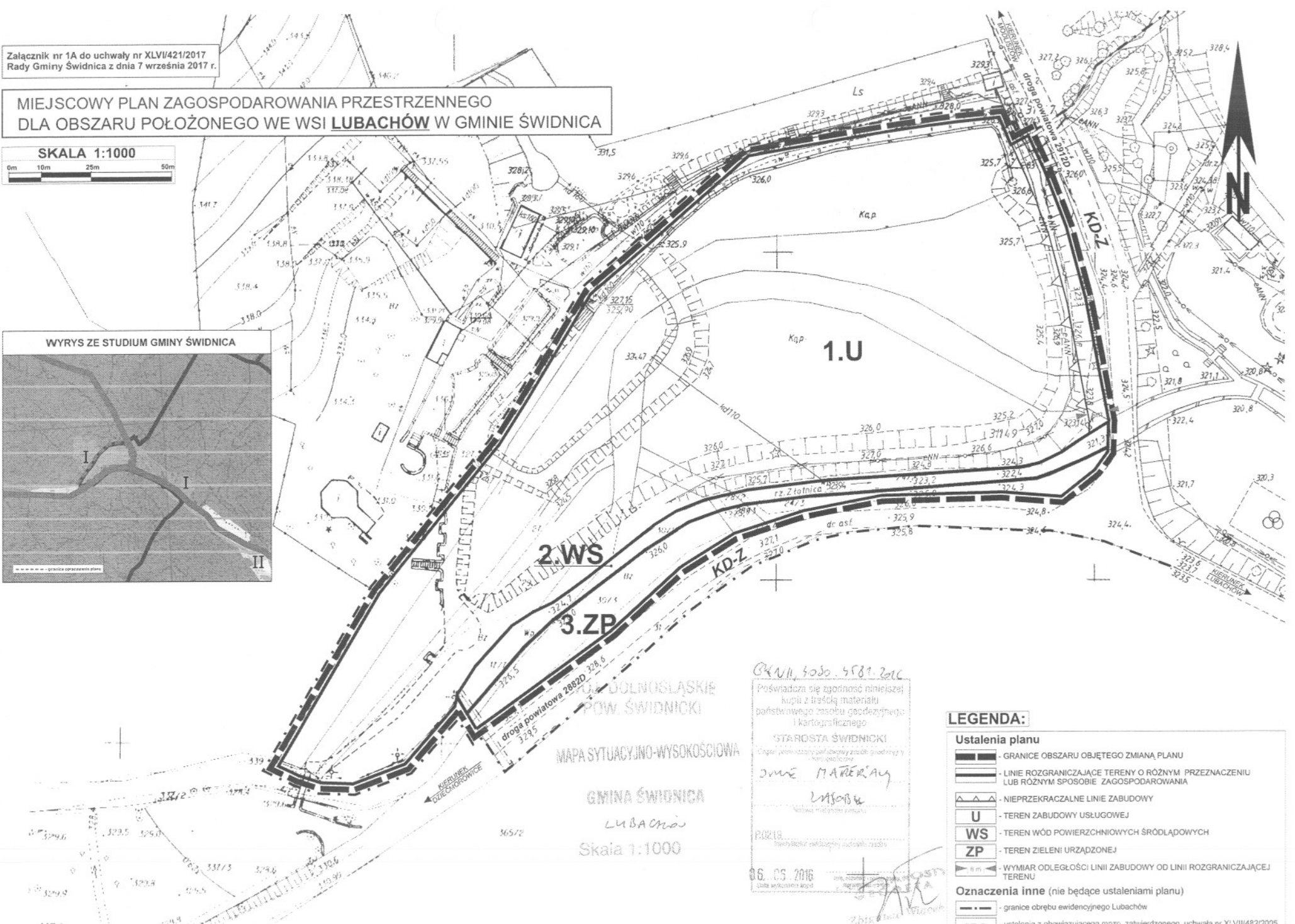
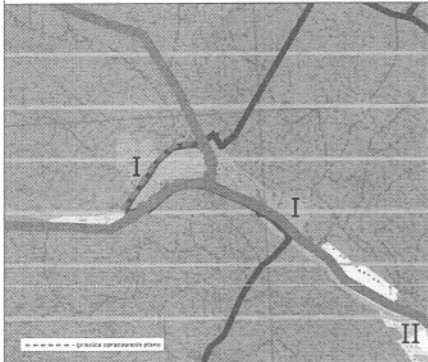
Załącznik nr 1A do uchwały nr XLVI/421/2017
Rady Gminy Świdnica z dnia 7 września 2017 r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI LUBACHÓW W GMINIE ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM GMINY ŚWIDNICA



OKN 4000.589.2016
Poświadczam się zgodność niniejszej
kopi z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego
STAROSTA ŚWIDNICKI
Organ wykonawczy samorządu gminnego w powiecie świdnickim
JUNE MAREK
Lubachów
06.05.2016

POW. ŚWIDNICKI
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
GMINA ŚWIDNICA
LUBACHÓW
Skała 1:1000

LEGENDA:

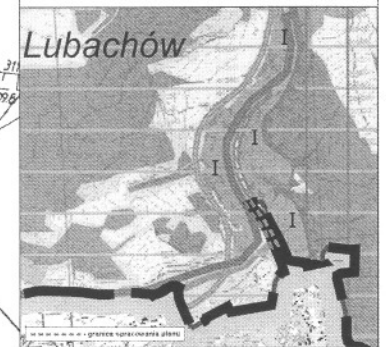
- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - ▲ ▲ ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - 6 m - WYMIAR ODLEGAŁOŚCI LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENU
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- granice obrębu ewidencyjnego Lubachów
 - (KD-Z) - ustalenia z obowiązującego mpzp zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/482/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. wiążące dla terenu opracowania

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI LUBACHÓW W GMINIE ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM GMINY ŚWIDNICA



WOJ. DOLNOŚLĄSKI
POW. ŚWIDNICKI

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
LUBACHÓW
GMINA ŚWIDNICA
1:1000
Skala 1:1000

06.06.2016

świadczą się zgodność niniejszej
kopił z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego

STAROSTA ŚWIDNICKI

Główny inżynier ds. planowania i zagospodarowania
miejscowości

JANEK MATERIAŁY

Zakresu

00219 2017 GG10

06.06.2016

Data wykonania kopii

06.06.2016

Data wykonania kopii

06.06.2016

Data wykonania kopii

06.06.2016

Data wykonania kopii

06.06.2016

Data wykonania kopii

06.06.2016

LEGENDA:

Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- WYMIAR ODLEGŁOŚCI LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%)
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%)
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%)
- granice obrębu ewidencyjnego Lubachów
- (KDW) - ustalenia z obowiązującego m.p.z.p. zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/482/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. wiążące dla terenu opracowania

Załącznik nr 1B do uchwały nr XLVII/421/2017
Rady Gminy Świdnica z dnia 7 września 2017 r.

SPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I LUBACHÓW W GMINIE ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



WOJ. DOLNOŚLĄSKIE
POW. ŚWIDNICKI

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
LUBACHÓW
GMINA ŚWIDNICA
1:1000
Skala 1:1000

BK.VII.4030.4581.2016

Uwiera się zgodność niniejszej
kopii z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego

STAROSTA ŚWIDNICKI

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny
i kartograficzny

Janusz MATYJA

Zasobu

Nazwa materiału zasobu

P.0219 2013, GG10
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

06.06.2016

Data wykonania kopii

Imię, nazwisko i podpis osoby
funkcyjnie odpowiedzialnej

Zbigniew Wiącek

LEGENDA:

Legenda

- - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- ▨ - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- △ - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- - WYMIAR ODLEGŁOŚCI LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ

Uwagi

- - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%)
- - obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%)
- - obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%)
- - granice obrębu ewidencyjnego Lubachów
- - ustalenia z obowiązującego mpzp zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/482/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. wiążące dla terenu opracowania

TK

335,31 338

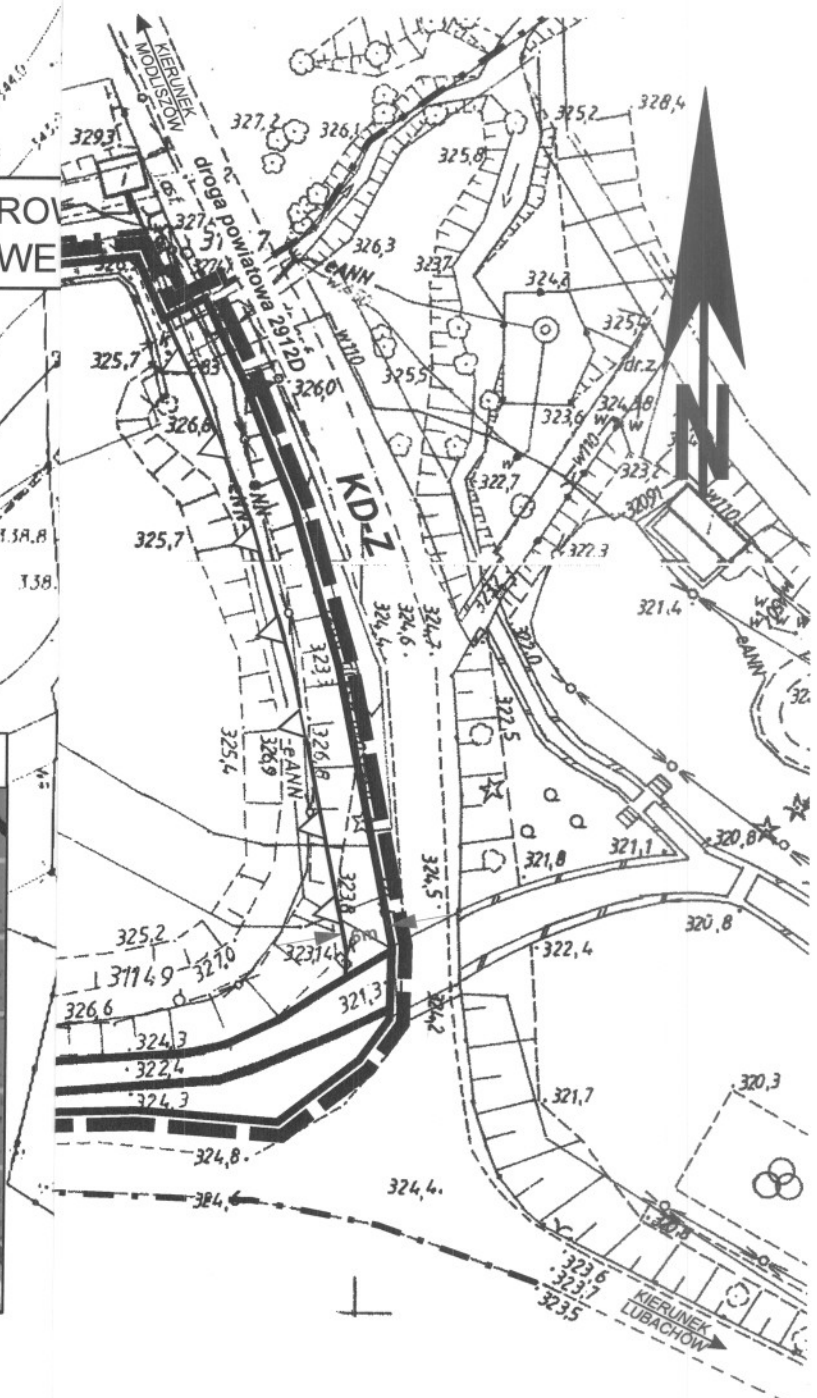
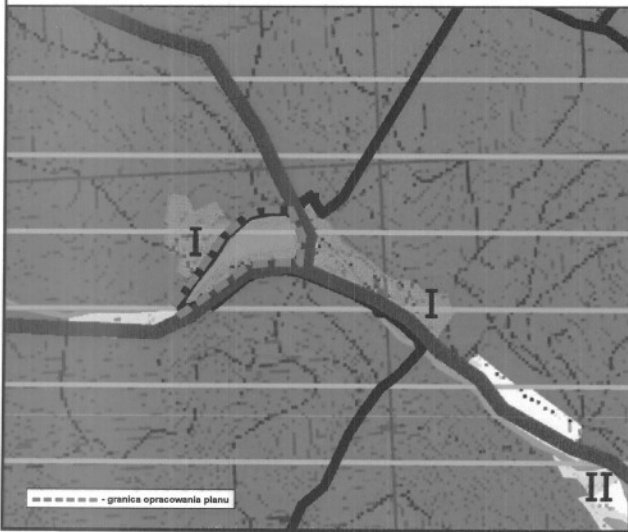
Załącznik nr 1A do uchwały nr XLVII/421/2017
Rady Gminy Świdnica z dnia 7 września 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM GMINY ŚWIDNICA



GENDA:

ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WYMIAR ODLEGŁOŚCI LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENU

znaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- granice obrębu ewidencyjnego Lubachów
- ustalenia z obowiązującego mpzp zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/482/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. wiążące dla terenu opracowania

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/421/2017
Rady Gminy Świdnica
z dnia 7 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Lubachów, gmina Świdnica

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Lubachów, gmina Świdnica, w ustawowo przyjętym terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/421/2017
Rady Gminy Świdnica
z dnia 7 września 2017 r.

**Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Plan nie zawiera elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

UZASADNIENIE
do uchwały nr XLVII/421/2017
Rady Gminy Świdnica
z dnia 7. września 2017r.

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

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XXV/193/2016 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Lubachów, gmina Świdnica. Stanowi on w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubachów, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Świdnica nr XLVII/482/2005 dnia 29 grudnia 2005r.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych i mieści się w granicach działek nr 25, 26, 27, 29 oraz 195 obręb Lubachów. Powierzchnia opracowania wynosi 2,18 ha.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek właścicieli gruntu, po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku o zmianę planu, rozpatrzonym przez Komisję Rady Gminy właściwą do spraw gospodarki przestrzennej. Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Właściciele działek wnioskowali o ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę rekreacyjną oraz usługi turystyki, sportu i rekreacji.

Przedmiotowa zmiana planu zgodna jest z zapisami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świdnica, zatwierdzonej uchwałą nr L/371/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013r., jako obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy w latach 2014-2020.

Uchwalenie nowego planu umożliwią w terenie oznaczonym symbolem 1.U realizację zabudowy usługowej, co pozwoli na uzupełnienie i racjonalne wykorzystanie terenów bezpośrednim sąsiedztwie, na których funkcjonują obiekty związane z turystyką i rekreacją. Zmiana planu dla terenu 4.U pozwoli natomiast na wzbogacenie funkcji usług handlu, ustalonej w poprzednim planie, o inne usługi oraz umożliwi realizację zabudowy letniskowej, służącej właścicielom gruntu do rekreacji indywidualnej. Określone w planie warunki kształtowania zabudowy umożliwią optymalne wykorzystania terenu oraz realizacji obiektów o ustalonych gabarytach i formie architektonicznej w miejscu obecnie użytkowanym jako zieleń oraz pozwoli na adaptację nieużytkowanego obiektu na cele rekreacyjne. Ustalona wysokość, forma i pokrycie dachów, materiały i kolorystyka elewacji mają na celu ochronę krajobrazu wsi i wpisują się w jej charakter. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań, a w szczególności sąsiedztwa.

Teren objęty planem położony jest poza granicami obszaru objętego ochroną konserwatorską i w jego granicach nie występują obiekty objęte tą formą ochrony. W części znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, podlegającego ochronie na podstawie prawa wodnego, dla którego ustalono ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w tym również ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Teren objęty zmianą planu uzbrojony jest w podstawowe sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacyjną i elektroenergetyczną). Są to sieci dystrybucyjne, w związku z czym na rysunku planu nie wskazuje się ich przebiegów. 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 ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu wprowadza również zapisy 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 biologicznej 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 przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Ustalenia zawarte w planie uwzględniają kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z którym tereny oznaczone symbolem 1.U, 2.WS i 3.ZP zlokalizowane są w obszarze I zabudowy – obszar wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej obejmujący tereny zabudowy zagrodowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi i terenami infrastruktury technicznej, na którym dopuszcza się lokalizację terenów produkcyjnych, które nie wymagają utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania oraz usytuowana będą przy drodze ponadgminnej lub gminnej wyznaczonej na rysunku studium.

Natomiast teren oznaczony symbolem 4.U położony jest w miejscu gdzie na rysunku studium wrysowana jest granica Gminy Świdnica. Zgodnie z ustaleniem pkt 1.3.terści studium w *planach miejscowych dopuszcza się korekty przebiegu granic obszarów funkcjonalnych w pasie o szerokości do 50 m, o ile nie spowoduje to negatywnego oddziaływania na obszary chronione i nie dotyczy OBSZARÓW VIII i IX*. Zatem uznano iż teren 4.U położony jest w obszarze I zabudowy.

Do dokumentacji formalno prawnej planu zostały dołączone:

- Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Lubachów, gmina Świdnica;
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Lubachów, gmina Świdnica.

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 ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. od 6 czerwca 2016r. do 27 czerwca 2016r., nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosowanie 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.

Teren objęty opracowaniem już w poprzednim planie był przeznaczony na cele nierolnicze, w związku tym nie jest wymagane uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi 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 2008r. 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 dla obszarów położonych we wsi Lubachów, gmina Świdnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 5 lipca 2017r. do 26 lipca 2017r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na dzień 26 lipca 2017r. W nie przekraczającym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 10 sierpnia 2017r. do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) 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 uchwalenia przedmiotowego planu.

RADCA PRAWNY
Jarosław Wasyliszyn
WI-346

Kierownik
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej
Bartłomiej Strózik

Spółdzielca
(S. Młotki)