

Uchwała nr XXXVII/434/2005
Rady Gminy Świdnica
z dnia 25 maja 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowej, położonego w obrębie wsi Mokrzeszów, gmina Świdnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XXVIII/357/2004 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 października 2004r., uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowej, położonego w obrębie wsi Mokrzeszów, gmina Świdnica, o powierzchni ok. 1,3 ha, zlokalizowanego po południowej stronie drogi krajowej nr 35 w odległości ok. 800,0 m na wschód od terenów zainwestowanych wsi Mokrzeszów, obejmującego teren dz. nr 537/2 i 532/2.

§ 2.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowej, położonego w obrębie wsi Mokrzeszów, gmina Świdnica zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku wykonanego w skali 1: 1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy Świdnica dołącza:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrywania uwag wniesionych do projektu planu miejscowego – stanowiące załącznik nr 2.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

3. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 2, nie są ustaleniami planu.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

1) Wyrażone w tekście planu:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

- h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - j) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - k) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - l) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) określone na rysunku planu miejscowego w zakresie ustalonym legendą.

§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

- 1) Wyznacza się, określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U_{PJ} , przeznaczony pod obiekty i urządzenia służące dystrybucji paliw płynnych. Na terenie tym dopuszcza się realizację obiektów funkcjonalnie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w tym:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m²,
 - b) małej gastronomii,
 - c) myjni samochodowej,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu,
 - e) urządzeń informacji wizualnej (reklam, szyldów, tablic informacyjnych),
 - f) zieleni izolacyjnej i urządzonej.
- 2) Wyznacza się, określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U_{PD} , przeznaczony pod obiekty i urządzenia służące obsłudze podróżnych (motel). Na terenie tym dopuszcza się realizację obiektów funkcjonalnie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w tym:
- a) urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu,
 - b) urządzeń informacji wizualnej (reklam, szyldów, tablic informacyjnych),
 - c) zieleni izolacyjnej i urządzonej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do tradycyjnej architektury regionalnej, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem oraz winna szanować środowisko naturalne.
- 2) W obszarze objętym planem dopuszcza się realizację urządzeń informacji wizualnej, w tym montaż na obiektach, jak i instalowanie urządzeń wolnostojących (reklam, szyldów, tablic informacyjnych), przy spełnieniu następujących warunków:
- maksymalna powierzchnia pojedynczego urządzenia na terenie oznaczonym symbolem U_{PD} nie może być większa niż 5m²,
 - maksymalna wysokość płaszczyzny nośnika na terenie oznaczonym symbolem U_{PD} nie może przekraczać 1,5m,
 - reklamy i szyldy umieszczane na budynkach winny w sposób harmonijny

- komponować się z elewacją obiektu,
– zakazuje się umieszczania reklam powyżej okapu budynku.
- 3) Zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Dla magazynowania i dystrybucji paliw zastosować technologię zapewniającą hermetyzację spustu paliwa z cystem do zbiorników podziemnych oraz automatyczne odsysanie oparów przy tankowaniu pojazdów i zwracanie par paliw do zbiorników podziemnych.
- 2) Myjnię pojazdów wyposażać w zamknięty obieg wody.
- 3) Nawierzchnię podjazdów, miejsc parkingowych, stanowisk odmierzaczy paliwa, stanowisk zlewowych autocystern oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie produktami pochodzenia naftowego należy zabezpieczyć przed możliwością przenikania do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych substancji ropopochodnych i innych substancji chemicznych.
- 4) Do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii.
- 5) Wycinkę istniejącego drzewostanu wzdłuż drogi krajowej ograniczyć do minimum niezbędnego dla realizacji zjazdu.
- 6) W celu zminimalizowania możliwości miejscowego zanieczyszczenia górnych warstw gleby, na terenach bezpośrednio przyległych – wykorzystywanych jako grunty orne, obowiązuje wykonanie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) Usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o system gospodarki komunalnej.
- 8) Usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) W granicach terenów objętych planem nie występują zewidencjonowane obszary, ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 2) W trakcie prowadzenia robót ziemnych należy zachować ostrożność, a w przypadku natrafienia na podziemne obiekty i znaleziska należy wstrzymać prace i powiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu – Delegatura w Wałbrzychu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Urządzenia informacji wizualnej (reklamy, szyldy, tablice informacyjne) nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 25,0 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi krajowej,
- 2) Forma, kształt, kolorystyka i sposób oświetlania urządzeń informacji wizualnej nie może ograniczać użytkownikom drogi możliwości postrzegania znaków i sygnałów drogowych.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) Dla terenów zabudowy usługowej U_{PD} i U_{PJ} ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej,
 - b) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych lub/i 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - c) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku nie może przekraczać jego trzykrotnej wysokości,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy (liczona w zewnętrznym obrysie obiektów) nie może przekroczyć 30% powierzchni obszaru objętego planem.
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi nie może być mniejszy niż 30% jego powierzchni.
- 2) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U_{PD} , w zakresie kształtowania geometrii i pokrycia dachu:
 - a) obowiązuje dach stromy, symetryczny – o jednakowym nachyleniu połąci dachowych przyjętym w granicach $25 - 45^\circ$, pokrycie dachu ceramiczne;
 - b) dopuszcza się:
 - inne rozwiązanie geometrii dachu, pod warunkiem kształtowania połąci dachowych jako wzajemnie symetrycznych o kącie nachylenia głównych połąci nie mniejszym niż 25° ,
 - pokrycie dachu materiałem innym niż ceramiczny o kolorze i fakturze imitującym dachówkę ceramiczną.

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

- 1) W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

- 1) Na terenie zawartym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a północną granicą opracowania planu obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, zalecane zagospodarowanie zielenią urządzoną o charakterze zieleni niskiej.
- 2) Sposób zagospodarowania terenu w rejonie obniżenia dolinnego istniejącego cieków wodnych winien zapewniać swobodny spływ wód powierzchniowych oraz okresowo zimnych mas powietrza.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Wewnętrzny układ komunikacyjny rozwiązać w oparciu o drogi wewnętrzne, spełniające wymogi dotyczące dróg pożarowych.
- 2) Układ wewnętrzny włączyć do drogi publicznej przy zastosowaniu normatywnych pasów włączenia i wyłączenia z ruchu, za pośrednictwem jednego, wspólnego dla całego obszaru objętego planem zjazdu o następujących parametrach:
 - a) zalecana szerokość jezdni 7,0 m,
 - b) zalecany promień skreću wyokrąglającego 15,0 m.
- 3) W granicach terenów usługowych wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązuje wykonanie parkingów realizowanych łącznie z podstawowym zagospodarowaniem przy zachowaniu minimalnych wskaźników liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) 1 miejsce na 2 łóżka w motelu,
 - b) 4 miejsca na 1 stanowisko konserwacji i napraw towarzyszące stacji paliw,
 - c) 1 miejsce na 1 stanowisko do mycia w towarzyszącej myjni samochodowej,
 - d) 1 miejsce na 3 m² powierzchni konsumpcyjnej w przypadku towarzyszących usług gastronomicznych,
 - e) 1 miejsce na 25 m² powierzchni sprzedaży w przypadku towarzyszących usług handlowych,
 - f) 1 miejsce na 2 zatrudnionych w obiektach usługowych.
- 4) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, po jej rozbudowie,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej, do celów socjalno-bytowych jak i technologicznych dopuszcza się realizację ujęcia na terenie własnym inwestora.
 - c) odprowadzanie ścieków - do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne,
 - d) wody opadowe z terenów narażonych na możliwość skażenia substancjami ropopochodnymi, po ich neutralizacji, kierowane będą do istniejącego rowu na warunkach określonych przez jego zarządcę.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

- 1) W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz wtórnego podziału nieruchomości, za wyjątkiem podziałów mających na celu wydzielenie terenów niezbędnych dla realizacji i prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- 1) Do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.
- 2) Dopuszcza się:
 - a) prowadzenie prac w celach porządkowych,

- b) prowadzenie prac ziemnych, w celu dostosowania terenów do potrzeb planowanej inwestycji, po uzyskaniu decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, ustala się na 30 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Wiesław Malisz

Uzasadnienie
do uchwały nr XXXVII/434/2005
Rady Gminy Świdnica
z dnia 25 maja 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy usługowej, położonego w obrębie wsi Mokrzeszów, gmina Świdnica.

Rada Gminy Świdnicy uchwałą nr XXVIII/357/2004 z dnia 29 października 2004 roku zobowiązała Wójta Gminy Świdnica do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Mokrzeszów, gmina Świdnica.

Celem planu jest stworzenie podstaw prawnych z zakresu prawa miejscowego, niezbędnych do realizacji zabudowy usługowej związanej z obiektami i urządzeniami służącymi obsłudze podróżnych i dystrybucji paliw płynnych.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był również wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie wyłożenia planu nie zgłoszono uwag.

Projekt nie budzi zastrzeżeń: Katarzyna Kwiatkowska

Zastępca Wójta Gminy Zbigniew Kanicki

Sporządził: Bartłomiej Strózik