

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie Bystrzycy Górnej nr 10**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVII/142/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Bystrzyca Górna, obejmującego działkę nr 189, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwala co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Bystrzycy Górnej nr 10 w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 0,4 ha.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje obiektów i zagospodarowania realizowane zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej, zabudowaną lub niezabudowaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych;
- 4) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki zdefiniowanej w punkcie 3 niniejszego paragrafu;
- 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki zdefiniowanej w punkcie 3 niniejszego paragrafu;
- 6) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i opisany odrębnym oznaczeniem literowo - cyfrowym, posiadający jednakowe ustalenia funkcjonalno - przestrzenne;
- 7) **kondygnacji** - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną budynku.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 4.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w kolumnie 1. tabeli nr 1 symbolem literowym. Zasady dopuszczień i zakazów określa 3. kolumna tabeli.

tabela nr 1 - przeznaczenie terenów

przeznaczenie terenu		
symbol przeznaczenia	nazwa przeznaczenia	dopuszczenia / zakazy
1	2	3
1.U	tereny zabudowy usługowej, w tym obiekty i urządzenia rekreacji i sportu	funkcja mieszkaniowa wbudowana w kubaturę obiektu usługowego - do 50% powierzchni całkowitej obiektu funkcji podstawowej; dopuszcza się drogę wewnętrzną

2. Ustala się, że lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, zieleni urządzonej, miejsc parkingowych związanych z realizacją zabudowy terenu, jest zgodna z planem.

3. Ustala się, że na całym obszarze opracowania możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 200 m².

4. Nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 5.1. Ustala się wskaźniki zagospodarowania działki zgodnie z tabelą nr 2:

tabela nr 2 – wskaźniki zabudowy działki

przeznaczenie terenu	maksymalny wskaźnik zabudowy działki [%]	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	2	3
1.U	50	10

2. Dla wydzielonych działek, na podstawie § 4.3. pod infrastrukturę techniczną, nie określa się wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej działki.

§ 6.1. Ustala się parametry kształtowania zabudowy zgodnie z tabelą nr 3:

tabela nr 3 – parametry kształtowania zabudowy

przeznaczenie terenu	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachu spadek głównych połaci [°]
1	2	3
1.U	14	dach stromy, symetryczny, wielospadowy 30+45 stopni, dach mansardowy

2. Ustala się, że obiekty garażowe i gospodarcze położone na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy traktować jak obiekty przeznaczenia podstawowego terenu przyjmując odpowiednie parametry tabeli nr 3, przy czym realizowane jako budynki wolnostojące nie mogą przekraczać wysokości 7 m.

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasada realizacji zabudowy względem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy: projektowane budynki nie mogą jej przekraczać ścianą elewacji, dopuszcza się przekroczenie takimi elementami jak np.: okapem, schodami zewnętrznymi albo zadaszeniem nad wejściem lub balkonem itp.,
- 2) zasada kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy dotyczy zabudowy kubaturowej i innych obiektów przestrzennych,
 - b) zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach głównych połaci,
 - c) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych bez limitowania nachylenia połaci daszków,
 - d) zakazuje się stosowania płyt elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych imitujących deskowanie ściany,
- 3) zasada lokalizacji zabudowy w odniesieniu do granicy z sąsiednią działką:
 - a) dopuszcza się zabudowę w odległości równej lub większej niż 3 m,
- 4) zasada rozbudowy:
 - a) budynku krytym dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 10 % w granicach ustalonych planem,
 - b) budynku krytym dachem mansardowym: rozbudowa winna być kryta dachem mansardowym lub stromym,
 - c) elewacje (proporcje podziałów, materiały wykończeniowe, stolarka okienna i drzwiowa) winny nawiązywać do elewacji istniejącego budynku;
- 5) zasada nadbudowy:
 - a) dopuszczalna wysokość: zgodna z tabelą nr 3;
 - b) geometria dachu: zgodna z tabelą nr 3;
- 6) zasada budowy ogrodzeń:
 - a) wysokość od strony dróg – 1,50+1,60 m, w tym pełne do wysokości maksimum 1,20 m;
 - b) zakazuje się budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) do celów grzewczych należy planować stosowanie paliw ekologicznych;
- 2) działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości przekraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 3) gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Na obszarze planu nie występują obiekty lub tereny objęte ochroną.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 10. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
 - 2) usytuowanie sztyldów winno spełniać następujące warunki:
 - a) dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu posesji w pasie 1,50 m od wejścia / wjazdu na posesję,
 - b) umieszczone na elewacji budynku:
 - nie mogą deformować bryły ani zakłócać fasady,
 - wyłącznie do wysokości stropu nad 1. kondygnacją, w pasie max 1,5 m wokół wejścia do budynku;
 - 3) usytuowanie reklam winno spełniać następujące warunki:
 - a) zakazuje się umieszczania na ogrodzeniu posesji,
 - b) ustala się moduł projektowy reklamy 30 x 60 cm,
 - c) umieszczone na elewacji budynku do wysokości 1. kondygnacji,
 - d) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących reklam o wysokości do 4,80 m i szerokości do 1,8 m w minimalnej odległości 2,00 m od linii rozgraniczających.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów polegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 12.1. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) podział nieruchomości winien uwzględniać wskaźniki zagospodarowania działki; zakazuje się wyodrębnienia nowej działki z istniejącą zabudową nie spełniającą przedmiotowych warunków;
 - 2) minimalna powierzchnia działki 0,15 ha.
2. Nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. Na obszarze planu nie występują tereny, na których wymagane są szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 14.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się prowadzenie projektowanych sieci w sposób, który nie ograniczy możliwości wykorzystania terenu określonych w planie;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
 - ustala się budowę kanalizacji sanitarnej,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe,

- ustala się konieczność podczyszczenia ścieków wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały ustalonym normom jakościowym;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
 - ustala się budowę kanalizacji deszczowej,
 - wody opadowe z obszaru objętego opracowaniem przewiduje się odprowadzić do sieci deszczowej, której odbiornikiem jest rzeka Bystrzyca,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - ustala się przyłączenie do istniejącej sieci gazowej;
- 6) w zakresie elektroenergetyki:
 - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej,
 - wymaga się prowadzenia nowych linii średniego i niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu;
- 7) w zakresie sieci teletechnicznych:
 - sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;
- 8) w zakresie gospodarki cieplnej:
 - gospodarka ciepła powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na paliwie gazowym, ropopochodnych albo wykorzystujących energię elektryczną lub słoneczną,
 - dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel),
 - zakazuje się lokalizowania zbiorników nadziemnych na gaz lub na inne paliwa w pasie terenu położonym między liniami rozgraniczającymi a ścianą budynku.

2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

4. Dopuszcza się możliwość wymiany i remontów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także korekty ich przebiegów.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. Ustala się następujące wskaźniki i wymagania dla komunikacji:

- 1) wymaga się zachowania minimalnych ilości miejsc parkingowych na działce - wykaz funkcji obiektów na działkach, ilości miejsc parkingowych i jednostek odniesienia zawiera tabela nr 4:

tabela nr 4 – miejsca parkingowe

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
zakłady usługowe, przedsiębiorstwa	1	50 ÷ 70 m ² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione
biura	1	30 ÷ 40 m ² pow. użytkowej
restauracje	1	4 ÷ 8 m ² pow. dla gości
salony gry	1 (minimum 3 miejsca)	10 ÷ 20 m ² pow. użytkowej zabudowanej aparatami do gry
magazyny, place magazynowe (składowe)	1	120 m ² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione
sklepy	1 (ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep)	30 ÷ 50 m ² pow. sprzedaży
warsztaty samochodowe,	3	1 stanowisko napraw
myjnie samochodowe	3	1 stanowisko do mycia
mieszkania	1+2	1 mieszkanie

- 2) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż ulic;
- 3) ustalenia dla komunikacji - warunki zjazdu do drogi publicznej ustala zarządca tej drogi.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 z 10 maja 2003, poz. 717 z późniejszymi zmianami) równą 30 %. Nie pobiera się opłaty jeśli właścicielem nieruchomości jest gmina i nieruchomość ta nie jest przedmiotem dzierżawy wieczystej.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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


PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Świdnica
Henryk Sara

do uchwały Nr XLVI/396/2009
RADY GMINY ŚWIDNICA
z dnia 28 maja 2009 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planu,
nie uwzględnionych przez Wójta:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gozdyce		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
nie złożono żadnej uwagi										

do uchwały Nr XLVI/396/2009
RADY GMINY ŚWIDNICA
z dnia 28 maja 2009 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianach planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Inwestorem zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie Gmina Świdnica oraz administratorzy lub właściciele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i ulic.
2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:
 - budżet Gminy Świdnica,
 - środki i fundusze zewnętrzne,
 - fundusze prywatne.

Uzasadnienie
do uchwały nr XLVIII/296/2009
Rady Gminy Świdnica
z dnia 28 maja 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego rejonie Bystrzycy Górnej nr 10

Rada Gminy Świdnica uchwałą nr XVII/142/2007 z dnia 26 października 2007 r. zobowiązała Wójta Gminy Świdnica do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego we wsi Bystrzyca Górna, obejmującego działkę nr 189.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, zatwierdzonego uchwałą nr XLI/458/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 sierpnia 2005 r.

Przedmiotem opracowania jest zmiana ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/481/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005 r. dla obszaru zakwalifikowanego obecnie jako tereny użytkowane rolniczo, oznaczonego symbolem A.58.R. Zatwierdzenie ustaleń planu umożliwi realizację zabudowy usługowej, w tym obiektów i urządzeń rekreacji i sportu.

Uwagi do projektu planu można było składać w okresie od 26 lutego 2009 r. do 3 kwietnia 2009 r., tj. w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu i 14 dni po jego zakończeniu, a także w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się 16 marca 2009 r. Do projektu nie wniesiono uwag.

Kierownik
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej

Bartłomiej Strózik

RADCA PRAWNY


Bartłomiej Strózik