

z dnia 10 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Pszenno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXIII/203/2008 Rady Gminy Świdnica z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Pszenno, zmienioną uchwałą nr LXXV/615/2010 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 listopada 2010 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Pszenno.

2. Granice terenu objętego planem, o którym mowa w ust.1 wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
- 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 rysunkach planu jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Pszenno;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć funkcje, które mogą być wprowadzone na danym terenie w celu uzupełnienia i wzbogacenia funkcji podstawowej terenu; funkcje te nie mogą przekraczać 50% terenu przeznaczonego pod funkcję podstawową;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć frontowa ściana budynku;
- 7) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią zieloną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, jednak nie mniej niż 10m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych

§ 3. 1. Dla terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o symbolach 1.MN/U i 2.MN/U ustala się podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się przeznaczenie do 50% powierzchni działki lub kubatury zabudowy pod funkcję usługową –funkcja usługowa może być realizowana w odrębnym obiekcie;
- 2) zakazuje się lokalizacji funkcji związanych z obsługą środków transportu np. warsztatów samochodowych, baz transportowych itp.;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t.

3. Dla terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o symbolach 1.KD-D i 2.KD-D ustala się podstawowe przeznaczenie pod drogi klasy dojazdowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 3:

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacyjną;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

5. Niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację budowli i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie ograniczają one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych, typu siding w całym obszarze opracowania;
- 2) zakaz stosowania blachy trapezowej i falistej do pokrycia połaci dachowych na budynkach mieszkalnych i usługowych;
- 3) miejsca na pojemniki na odpady (zasieki) powinny być lokalizowane w ogrodzeniach nieruchomości od strony dróg, z których dostępna jest nieruchomość;
- 4) zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) lica budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej nie powinny być wysunięte przed lico budynku mieszkalnego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) nawierzchnie dojazdowe i parkingowe należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
- 2) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej paliw ekologicznych (np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy);
- 3) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych, których poziom emisji substancji szkodliwych do powietrza nie przekracza ustalonych norm;
- 4) uciążliwości wynikające z charakteru prowadzonej działalności nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny lub wyznaczonych decyzjami stref uciążliwości;
- 5) zakazuje się odprowadzenia ścieków bezpośrednio do gruntów, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 4;
- 6) obowiązują normy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej, której granice pokrywają się z granicami planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej każde zamierzenie inwestycyjne związane z prowadzeniem robót ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno – architektonicznych elementów informacji, promocji i reklam w miejscach, zapewniających:
 - a) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych,
 - b) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,
 - c) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN/U i 2.MN/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2941D o symbolu (KD-Z 1/2) oraz 6m od linii rozgraniczającej dróg o symbolach KD-D;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 55% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – dwie kondygnacje naziemne łącznie z poddaszem użytkowym (mieszkalnym lub usługowym), jednak nie więcej niż 12m;
- 4) dachy dwuspadowe i wielospadowe, z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn, o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°;
- 5) pokrycie dachu:
 - a) dachówką ceramiczną,
 - b) dopuszcza się stosowanie materiału w kolorze i fakturze imitującą dachówkę ceramiczną,
 - c) zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej na budynkach mieszkalnych i usługowych;
- 6) minimalna szerokość elewacji frontowej dla zabudowy:
 - a) wolnostojącej - 10,0 m,
 - b) bliźniaczej - 8,0 m;
- 7) należy w zagospodarowaniu działek przeznaczyć pod teren biologicznie czynny (zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze, itp.) minimum 30% ich powierzchni;
- 8) ustala się zakaz wjazdów z drogi powiatowej nr 2941D o symbolu (KD-Z 1/2).

Rozdział 8.

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

§ 10. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Dopuszcza się podział działki wyłącznie na potrzeby realizacji i prawidłowego funkcjonowania obiektów urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Nie ustala się obszarów wymagających scalań nieruchomości.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i budowy infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącymi drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem (KD-Z 1/2) i (KD-D 1/2) oraz nowoprojektowanymi drogami o symbolach 1.KD-D i 2.KD-D.

2. Dla dróg projektowanych 1.KD-D i 2.KD-D ustala się:

- 1) klasa drogi: dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m;
- 3) w terenie zabudowanym minimum jednostronny chodnik;
- 4) lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenem utwardzonym drogi.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe, wliczając w to miejsca garażowe;
- 2) na działkach usługowych liczba miejsc postojowych warunkowana będzie rodzajem usług, jednak niemniej niż 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

1. Zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, dopuszczając przebudowę odcinków sieci ze względów technicznych i eksploatacyjnych;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych studni lub innych systemów zaopatrzenia terenów w wodę.

2. Odprowadzenia i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub oczyszczalnie przyobiektowe;
- 2) ustala się konieczność podczyszczenia ścieków wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały ustalonym normom jakościowym;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych rozwiązać w oparciu o istniejący system cieków powierzchniowych, z wykorzystaniem lokalnego istniejącego i projektowanego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez administratora cieków;
- 4) dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren działki lub do dołów chłonnych.

3. Zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury pozwalającej na zaopatrzenie w gaz sieciowy oraz stosowanie indywidualnych źródeł zasilania.

4. Elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) modernizacja i rozbudowa sieci zasilającej w postaci kabla ziemnego, dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku, gdy nie ma technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

5. Sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

6. Gospodarki cieplnej ustala się:

- 1) gospodarka cieplna powinna zostać oparta na indywidualnych źródłach pracujących na paliwie gazowym, ropopochodnych albo wykorzystujących energię elektryczną lub słoneczną;

- 2) dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel) wyłącznie z paleniskiem ekologicznym;
- 3) zakazuje się lokalizowania zbiorników nadziemnych na gaz lub na inne paliwa w pasie terenu położonym między liniami rozgraniczającymi ulic a ścianą budynku.

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

8. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic jako podziemne – za zgodą zarządcy drogi. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza terenem dróg w sposób zapewniający możliwość zabudowy działek.

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

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń planu teren objęty opracowaniem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 15. 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: 1 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

- 1) budżet gminy,
- 2) środki zewnętrzne, pochodzące m.in. z :
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy
Świdnica


Henryk Sara

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXV/616/2010
Rady Gminy Świdnica
z dnia 10 listopada 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Pszenno

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXV/616/2010
Rady Gminy Świdnica
z dnia 10 listopada 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 27 września 2010 r. w tygodniku „Wiadomości Świdnickie” oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Świdnicy o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Pszenno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie planu ustalono na okres od 5 do 25 października 2010 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Świdnicy. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 22 października 2010 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Świdnica można było składać do dnia 9 listopada 2010 r. Do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Świdnica
Henryk Sara

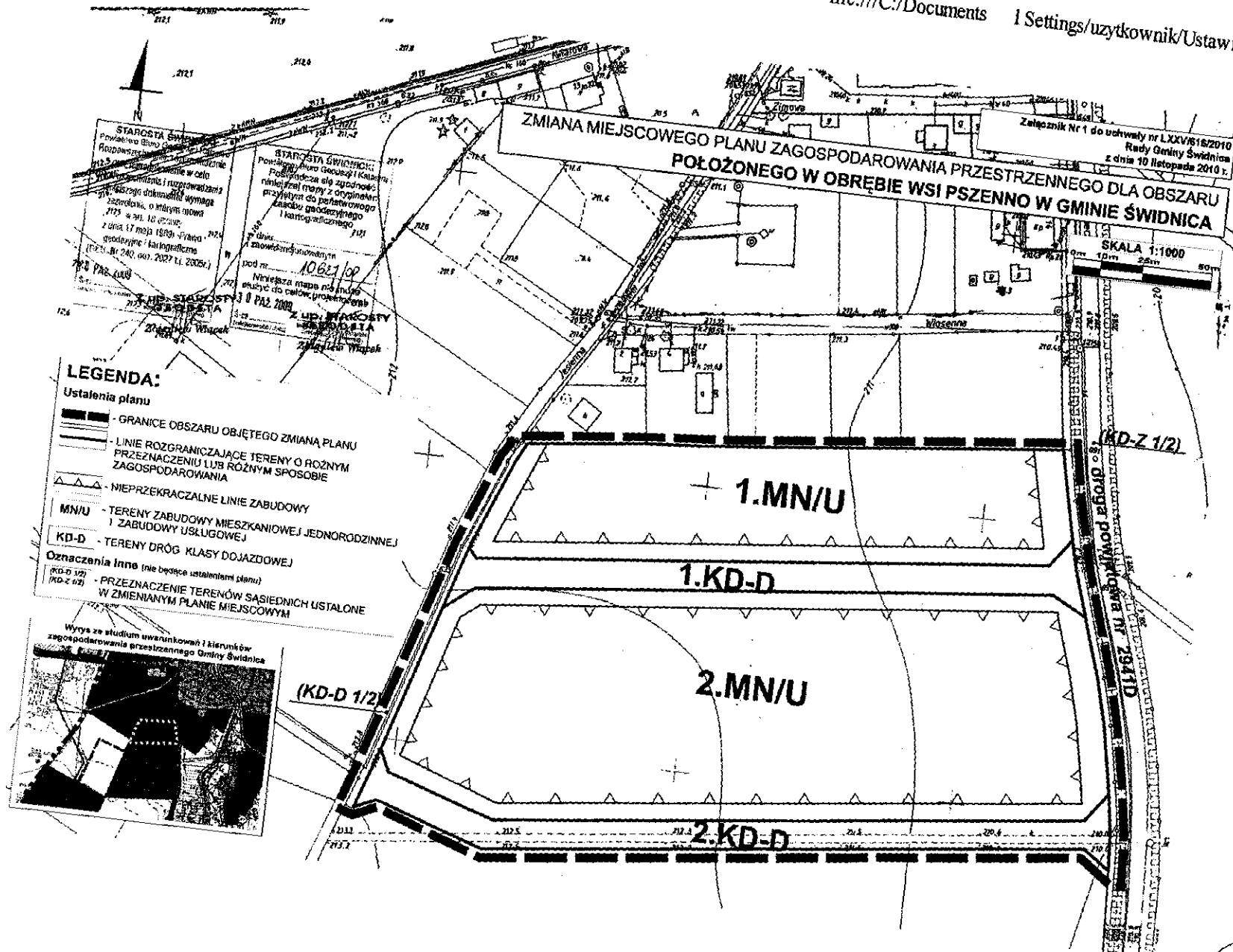
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXXV/616/2010
Rady Gminy Świdnica
z dnia 10 listopada 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Określone w planie inwestycje zaliczone w poczet zadań własnych gminy mogą być realizowane przez Gminę Świdnica oraz administratorów i właścicieli sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i ulic; dopuszcza się udział osób trzecich w formie partnerstwa publiczno – prywatnego lub działających na podstawie porozumień o charakterze cywilno – prawnym. Określenie terminów realizacji zadań, nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, a źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

- 1) budżet gminy,
- 2) środki zewnętrzne, pochodzące m.in. z :
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Świdnica
Henryk Sara



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Świdnica
Sara

Uzasadnienie
do uchwały nr XXIII/116/2010
Rady Gminy Świdnica
z dnia 10. listopada 2010r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Pszenno.

Rada Gminy Świdnica uchwałą nr XXIII/203/2008 z dnia 12 lutego 2008r., zobowiązała Wójta Gminy Świdnica do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w obrębie wsi Pszenno, obejmującego działkę nr 65. W wyniku prac nad projektem planu konieczne okazało się podjęcie uchwały zmieniającej ww. w zakresie określenia granic opracowania planu, co ograniczyło obszar objęty planem do terenów posiadających, wcześniej wydaną, zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009r.

Przedmiotem opracowania jest zmiana ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr LIII/518/06 Rady Gminy Świdnica z dnia 30 marca 2006r. dla obszaru zakwalifikowanego obecnie jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami P.2.MNU i P.3.MNU. Zatwierdzenie ustaleń planu umożliwi pełniejsze wykorzystanie walorów terenu wynikających z dogodnego położenia względem miasta Świdnicy, układu osadniczego i komunikacyjnego. Zmiana ta pozwoli na częściowe zaspokojenie rosnącego zapotrzebowania na grunty pod zabudowę mieszkaniową oraz dostosowanie zapisów miejscowego prawa do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Uwagi do projektu planu można było składać w okresie od 5 października 2010r. do 25 października 2010r., tj. w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu i 14 dni po jego zakończeniu, a także w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się 22 października 2010r. Do projektu nie wniesiono uwag.

SPORZĄDZIŁ:
W. Włański


W. Włański

RADCA PRAWNY
Jarosław Pasyliszyn