

z dnia 5 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Bystrzyca Górna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) w związku z uchwałą nr XVI/114/2011 Rady Gminy Świdnica z dnia 13 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Bystrzyca Górna, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 **Bystrzyca Górna**, ograniczonego od północy rzeką Bystrzycą, od południa nieczynną linią kolejową, od wschodu i zachodu terenami zabudowanymi obiektami produkcyjnymi.

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 projektu 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 niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Bystrzyca Górna;
- 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, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, który w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu, przekraczającą 50% jego powierzchni;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, który może być wprowadzony na danym terenie w celu uzupełnienia i wzbogacenia podstawowego przeznaczenia terenu, na warunkach określonych w dalszych przepisach uchwały;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą granicę terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków lub innych budowli naziemnych, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć;

8) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;

9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć procentową wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów do powierzchni działki budowlanej;

10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce (liczonych po obrysie budynku) do powierzchni działki;

11) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku, określoną za pomocą jednego lub dwu parametrów takich jak – nieprzekraczalna ilość kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i nieprzekraczalna wysokość budynku podana w metrach, liczona zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **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 o symbolu **1.P/U** – teren obiektów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej z wyłączeniem usług związanych z:

- 1) zakwaterowaniem i gastronomią;
- 2) edukacją;
- 3) opieką zdrowia i pomocą społeczną;
- 4) kulturą, rozrywką i rekreacją.

2. Dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę biurowo – administracyjną oraz zaplecze socjalno-techniczne;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) wody powierzchniowe – istniejące;
- 4) drogi wewnętrzne i parkingi.

3. 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 ładu przestrzennego**

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obiekty usługowe mogą być realizowane jako wbudowane lub jako wolnostojące;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu;
- 3) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;

5) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych oraz zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych przy uwzględnieniu ustaleń § 14 ust. 3 pkt 2;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejącego cieku wodnego – dopuszcza się zarurowanie;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zapewnić ochronę przed hałasem stosując rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) planowane inwestycje przemysłowe i usługowe mogą znacząco oddziaływać na środowisko. Ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości realizacji planowanego przedsięwzięcia wykaże procedura oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach odrębnych
- 5) zastosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 6) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 8) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, które powszechnie występują w miejscowym środowisku oraz nasadzenia zieleni wysokiej stanowiącej formę zieleni izolacyjnej.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 6. Ochronie podlegają odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony 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 następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) 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;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczającej teren opracowania z przyległym terenem rzeki Bystrzycy dopuszcza się lokalizację ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,80 m, w tym pełne do wysokości 1,50 m.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.P/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10%;
- 5) wysokość zabudowy - dostosowana do przyjętej technologii produkcji, składowania lub magazynowania;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 7) minimalna szerokość elewacji frontowej – 10 m;
- 8) dopuszcza się stosowanie wszelkich form i pokrycia dachu;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) minimum 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników (pracownicy, klienci, kontrahenci), realizowane na terenie.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią**

§ 10. Teren nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

1. Scalenia i podział nieruchomości należy realizować zgodnie z przeznaczeniem terenu wraz z odpowiednimi ustaleniami w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania działki oraz zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70° - 110°.
3. Dopuszcza się ustanowienie służebności drogowej do działek sąsiednich położonych po wschodniej granicy terenu opracowania (minimalna szerokość przejazdu – 3,5 m).
4. Dopuszcza się wydzielenie z terenu 1.P/U działki z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 4 m.
5. Dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji w ramach przeznaczenia terenu; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi.
6. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

**Rozdział 10.**  
**Szczególne warunki zagospodarowania i terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,**  
**w tym zakaz zabudowy**

§ 12. Nie ustala się.

**Rozdział 11.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i budowy infrastruktury**  
**technicznej**

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się poprzez działki drogowe, będące własnością gminy, znajdujące się w granicach terenów przyległych po stronie zachodniej obszaru niniejszego planu i zlokalizowanych poza jego granicami, prowadzące do drogi powiatowej nr 2876D.

2. Dopuszcza się inne formy obsługi komunikacyjnej zgodne z przepisami odrębnymi.

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

1. Realizację sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się na całym obszarze opracowania.

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

**3. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych :**

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub oczyszczalnie przyobiektowe;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem odprowadzania do istniejących cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z parkingów, placów manewrowych, postojowych i magazynowo – składowych po uprzednim podczyszczeniu.

**4. Zaopatrzenie w wodę :**

1) ustala się z istniejącej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę odcinków sieci ze względów technicznych i eksploatacyjnych;

3) dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;

4) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych w oparciu o przepisy odrębne.

**5. Zaopatrzenie w gaz :**

1) dopuszcza się realizację infrastruktury pozwalającej na zaopatrzenie w gaz sieciowy;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników.

**6. Elektroenergetyka :**

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.

**7. Sieci teletechniczne:**

1) należy realizować jako podziemne;

2) dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku, gdy nie ma technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

**8. Gospodarka cieplna :**

- 1) ustala się zasilanie w ciepło w oparciu o źródła indywidualne, wykorzystujące paliwa o niskich wskaźnikach emisji zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się alternatywne źródła energii.

## **Rozdział 12.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Nie ustala się.

## **Rozdział 13.**

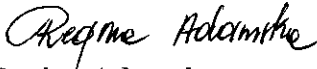
### **Przepisy końcowe**

§ 16. 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 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

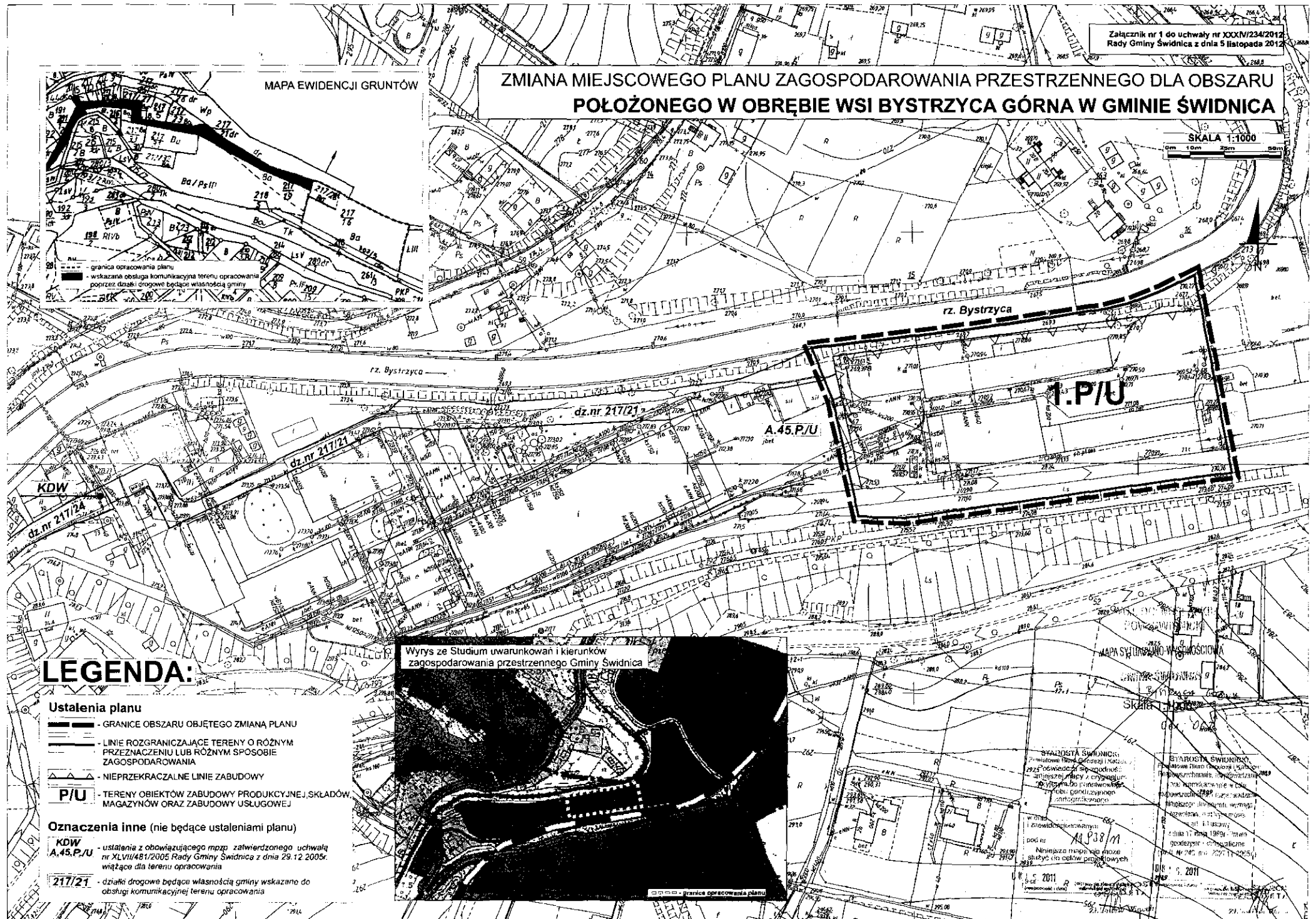
Przewodnicząca Rady  
Gminy Świdnica

  
Regina Adamska

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI BYSTRZYCA GÓRNA W GMINIE ŚWIDNICA

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW

SKALA 1:1000



### LEGENDA:

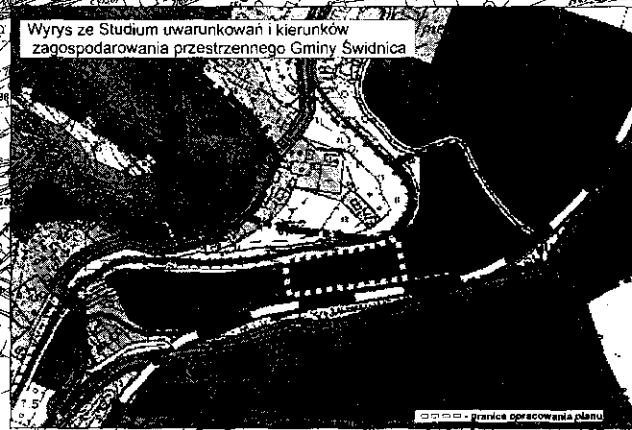
#### Ustalania planu

- - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- ▲** - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- P/U** - TERENY OBJEKTÓW ZABUDOWY PRODUKCyjNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

#### Oznaczenia inne (nie będące ustalaniem planu)

- KDW** - ustalenia z obowiązującego mapy zatwierdzonej uchwałą nr XLVIII/481/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29.12.2005r. wiążące dla terenu opracowania
- 217/21** - działki drogowe będące własnością gminy wskazane do obsługi komunikacyjnej terenu opracowania

Wynis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica



MAPA SYTUACYJNO-WYKONAWCZA

Skala 1:1000

BRANŻOWA ŚWIDNICA  
Biuro Inżynierskie i Projektowe  
ul. Świdnicka 10  
50-100 Świdnica  
tel. 71 722 10 10  
www.branzowa.pl

BRANŻOWA ŚWIDNICA  
Biuro Inżynierskie i Projektowe  
ul. Świdnicka 10  
50-100 Świdnica  
tel. 71 722 10 10  
www.branzowa.pl

11.5.2011  
11.5.2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/234/2012  
 Rady Gminy Świdnica  
 z dnia 5 listopada 2012 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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 uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.										



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/234/2012  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 5 listopada 2012 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania**

1. Inwestorem zapisanych w planie 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**

Rada Gminy Świdnica uchwałą nr XVI/114/2011 Rady Gminy Świdnica z dnia 13 października 2011 r., zobowiązała Wójta Gminy Świdnica do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w obrębie wsi Bystrzyca Górna.

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. Nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, zatwierdzonego uchwałą nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r.

Uwagi do projektu planu można było składać w okresie od 27 sierpnia 2012 r. do 1 października 2012 r., tj. w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu i 14 dni po jego zakończeniu, a także w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się 17 września 2012 r. Do projektu nie wniesiono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za uzasadnione.