VIII/35/05

- Rodzaj: **Nieokreślony**
- Status: **Obowiązujący**
- Sesja:
- Kadencja: **I kadencja**
- Data wejścia w życie: **2005-09-23**
- Data podjęcia/podpisania: **2005-09-23**

Tytuł aktu

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rekreacyjnych -Wilkanowo - Rybno II.

Treść

Uchwała Nr VIII/35/05
Rady Gminy Świdnica
z dnia 23 września 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rekreacyjnych -Wilkanowo - Rybno II.

Na podstawie art.18ust. 2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990Y. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź zm.), po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica,

uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rekreacyjnych -Wilkanowo - Rybno II.
Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 4,23 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
Teren ograniczony jest:
od północy - drogą gminną oraz terenami leśnymi i łąkami,
od wschodu -terenami leśnymi oraz wodami stojącymi,
od południa - terenami leśnymi oraz terenami ogrodów działkowych,
od zachodu - terenami rolnymi.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju w zgodzie z warunkami naturalnymi i tradycją, ochrona interesów publicznych oraz umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

rysunek planu będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, w skali 1:1000,
rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

DZIAŁ II
Ustalenia planu

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§2

1. Wyznacza się obszary, o symbolach na rysunku planu:
MIM-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
U,ZP -tereny zabudowy usługowej, rekreacyjnej oraz zieleni publicznej,
W - tereny wód otwartych,
KD - publiczne drogi dojazdowe - gminne,
KDw - drogi wewnętrzne.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania wyznaczono na rysunku planu.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§3

W trakcie realizacji ustaleń niniejszej uchwały należy przestrzegać zasad gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu.
Nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi terenu objętego zapisami niniejszej uchwały.

§4

Ustala się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na terenie własnych posesji.
Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.
Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wynikającymi z przepisów Prawa ochrony środowiska.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6

1. Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy

Świdnica.
2. Projektowana zabudowa formą, gabarytami, materiałami użytymi do wykończenia zewnętrznego musi nawiązywać do charakteru zabudowy wsi Wilkanowo oraz osiedla Cegielnia. Nie dopuszcza się wykończenia zewnętrznego elewacji budynków materiałami typu siding.
Na pokrycia dachów należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub inne materiały dachówkopodobne w odcieniach brązu i czerwieni, nie dopuszcza się kolorów zielonych, niebieskich, fioletowych itp.
Zakazuje się stosowania ogrodzeń z powtarzalnych elementów betonowych. Jako ogrodzenia pełne dopuszcza się jedynie żywopłoty - ogrodzenia naturalne, roślinne. Wysokość ogrodzeń musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać, zgodnie z przepisami, potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4
Kształtowanie przestrzeni publicznej

§7

1. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:
dróg publicznych,
przeznaczone na cele infrastruktury technicznej,
inne, wykazane na rysunku planu.

Rozdział 5
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§8

Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno-inżynierskich ze szczególnym uwzględnieniem stref rozluźnienia gruntu.

§9

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, wymiary podano w metrach.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki z drogą w obrębie terenu o symbolu U,ZP.

§10

Linie podziału wewnętrznego obowiązujące i projektowane wyznaczono na rysunku planu.
W zakresie wyznaczonych linii podziału wewnętrznego projektowanych należy zachować schemat układu podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.

Rozdział 6
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§11

Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.
Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji publicznej.
Dopuszcza się łączenie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wydzielonych w planie, w celu ich

powiększenia.
Uznaje się za celowe i dopuszcza się likwidację części istniejących granic nieruchomości wykazanych na rysunku planu, w ramach polepszenia warunków zagospodarowania działki budowlanej, realizacji inwestycji układu komunikacji kołowej, realizacji innych ustaleń planu.
Ustala się minimalną szerokość - 20 m - dla działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Rozdział 7 Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§12

1. MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
ustala się dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną o symbolu KD i wewnętrzną KDw,
ustala się rodzaj projektowanej zabudowy mieszkaniowej jako jednorodzinne wolnostojące domy mieszkalne,
w obrębie działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego domu mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego wolnostojącego,
ustala się wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego maksymalnie 11 m od najniżej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu - jedna kondygnacja nadziemna i użytkowe poddasze, dla budynku gospodarczego odpowiednio 5 m -jedna kondygnacja nadziemna,
należy stosować dachy spadziste - dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 25%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 65%,
utrzymanie istniejącego rowu sieci melioracji szczegółowej należy do właścicieli nieruchomości w obrębie których znajduje się ten rów;
ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m2;
2. U,ZP - tereny zabudowy usługowej, rekreacyjnej oraz zieleni publicznej;
ustala się dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną o symbolu KD,
prowadzona działalność nie może naruszać standardów środowiska określonych odrębnymi przepisami,
w ramach prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się realizację jednego budynku usługowego o charakterze gastronomicznym, rekreacyjnym, turystycznym z uwzględnieniem toalet dla użytkowników terenu; nie dopuszcza się usług handlu, rzemiosła,
ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m, liczoną od poziomu drogi KD do kalenicy dachu budynku,
należy stosować dachy spadziste - dwuspadowe, symetryczne, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
6)wietkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 15%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 80%,
tereny przeznaczone pod zieleń należy pozostawić w stanie naturalnym, dopuszcza się uporządkowanie w związku z wykonaniem urządzeń rekreacyjnych,
dopuszcza się lokalizację obiektów służących rekreacyjnemu wykorzystaniu terenu w powiązaniu z terenem o symbolu W oraz terenami położonymi w obrębie miasta Zielona Góra,
dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w celu obsługi terenów o symbolu MN;
35. W - tereny wód otwartych;
ustala się dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną KD poprzez obszar o symbolu U,ZP,
dopuszcza się budowę pomostów w powiązaniu z terenem o symbolu U,ZP,
ustala się rekreacyjne wykorzystanie istniejącego zbiornika wodnego w powiązaniu z terenami położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie w obrębie miasta Zielona Góra,
prowadzona działalność nie może naruszać standardów środowiska określonych odrębnymi przepisami.

Rozdział 8
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§13

Pozostawia się dotychczasowe przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi.
Dopuszcza się zmianę miejsc włączenia projektowanych odcinków sieci infrastruktury technicznej, zapisanych w niniejszej uchwale, za zgodą zarządcy sieci. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenu o symbolu U,ZP w celu obsługi terenów o symbolu MN.
Przejścia poprzeczne pod drogami należy wykonać na warunkach i po uzgodnieniu z zarządcą drogi. Dopuszcza się prace przy użyciu metody rozkopu za zgodą zarządcy drogi.
Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
Miejsca parkowania pojazdów dla inwestycji projektowanych należy realizować w obrębie własnych nieruchomości.
6. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej - zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.
7. Do ogrzewania budynków należy stosować proekologiczne nośniki energii, do czasu doprowadzenia gazu do projektowanych obiektów dopuszcza się stosowanie paliw tradycyjnych.

§14

Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV wolnostojącej, dostosowanej do zasilania liniami kablowymi.
Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV i 0,4 kV należy prowadzić w chodnikach projektowanych i istniejących dróg, terenach zielonych.
Projektowaną wolnostojącą stację transformatorową 15/0,4 kV należy realizować jako słupową w obrębie linii rozgraniczających drogę KD. Dopuszcza się realizację stacji kontenerowej na działce o wymiarach 6x4 m, wydzielonej z terenu oznaczonego symbolem MN w obrębie strefy ochronnej istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych SN z dojazdem od strony drogi KD.
Obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych przez tereny zielone oraz w obrębie stref ochronnych wyznaczonych na rysunku planu - o szerokości 5 m od osi skrajnego kabla linii napowietrznej.

§15

1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:
KD - tereny dróg publicznych dojazdowych projektowanych, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 6 m, chodnik jednostronny,
KDw - tereny dróg wewnętrznych, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 6 m, chodnik jednostronny.
2. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się:
budowę chodników, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
urządzanie zieleni,
lokalizację miejsc parkingowych wzdłuż działek przeznaczonych pod usługi za zgodą zarządcy drogi.
3. Dopuszcza się prowadzenie traktów rowerowych w liniach rozgraniczających drogi, w obrębie jezdni lub jako wydzielona ścieżka rowerowa.

§16

Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji lub w sposób zorganizowany dla większej ilości użytkowników. Wywóz odpadów należy prowadzić taborem asenizacyjnym na wysypisko śmieci wskazane przez organ gminy.
Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.

§17

Linie sieci telekomunikacyjnej należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej i pieszej.

§18

Dostawę wody do projektowanych obiektów dopuszcza się prowadzić z systemu wodociągowego miasta Zielona Góra lub z ujęcia wody zlokalizowanego na terenie ogrodów działkowych „Wiarus".
Na projektowanej sieci wodociągowej, w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne.

§19

1. Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej, do istniejącej w mieście Zielona Góra.
2. Do czasu budowy systemu kanalizacyjnego dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z możliwością docelowego włączenia odpływu ścieków z budynków do projektowanego systemu kanalizacyjnego.

§20

Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej w obszarze gminy Świdnica i miasta Zielona Góra sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez projektowaną sieć zasilającą nowe obiekty.
Miejsce włączenia określi zarządca sieci na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 9
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§21

Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

Rozdział 10
Stawki procentowe

§22

Ustala się 0%-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla gruntów będących własnością komunalną i planowanych do

przeznaczenia na cele publiczne oraz związane z wykonaniem zadań własnych samorządu lokalnego, dla gruntów innych stawka wynosi 15%.

DZIAŁ III
Przepisy końcowe

§23

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§24

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