UCHWAŁA Nr II /14 /2008
Rady Gminy Świdnica
z dnia 22kwietnia 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Świdnica.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. 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

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Świdnica, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 25,76 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
   Teren ograniczony jest:
   - od północy – kompleksem leśnym,
   - od wschodu – terenami usługowymi, mieszkaniowymi oraz rolnymi,
   - od południa – kompleksem gruntów rolnych,
   - od zachodu – kompleksem gruntów rolnych, drogą krajowa nr 27.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu wsi Świdnica w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

DZIAŁ II
Ustalenia planu

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§2. 1. Wyznacza się obszary o symbolach na rysunku planu:
   1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) **U** – tereny zabudowy usługowej,
   3) **U,MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
   4) **ZP,W** – tereny zieleni publicznej oraz wód powierzchniowych,
   5) **W** – tereny wód powierzchniowych,
   6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
   7) **KD-G** – tereny dróg publicznych – krajowych,
   8) **EE** – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
   9) **KX** – tereny ciągów pieszych.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące i proponowane wyznaczono na rysunku planu.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§3. 1. W obszarach chronionego krajobrazu należy przestrzegać zasad gospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W obszarach chronionego krajobrazu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§4. 1. Zakazuje się stosowania, jako źródła energii, paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających wymogów Prawa ochrony środowiska.
2. Wszystkie wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.

§5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§6. Kto w trakcie prac ziemnych dokona odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, jest obowiązany powiadomić o tym niezwłocznie Wojewodę Lubuskiego, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Świdnica.

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

§7. 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 istniejącej zabudowy historycznej wsi.
3. Na pokrycia dachów wszystkich projektowanych obiektów budowlanych należy stosować dachówkę ceramiczną lub inne drobnowymiarowe materiały dachówkopodobne, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni.
4. Ustala się pastelową kolorystykę elewacji, z wyłączeniem koloru fioletowego i niebieskiego.
5. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,60 m. Na pozostałych granicach działki dopuszcza się ogrodzenie do wysokości 1,80 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz ogrodzenia roślinne. Dopuszcza się ogrodzenie pełne w postaci muru na działkach przyległych do drogi o symbolu KDW 1, od strony drogi o symbolu KD-G, o wysokości do 2,20 m.
6. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości.
7. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Kształtowanie przestrzeni publicznej

§8. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:
1) dróg publicznych krajowych – oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-G,
2) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej,
3) dróg wewnętrznych – oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW,
4) ciągów pieszych – oznaczonych na rysunku planu symbolem KX.

Rozdział 5
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§9.1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m^2.
2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych:
1) słupowych na 3x3m,
2) kompaktowych na 5x6m.
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej 25% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej 60% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej 50% powierzchni działki.
4. Ustala się rodzaj zabudowy jednorodzinnej jako wolno stojący dom mieszkalny. Nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

§10. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, linie nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wymiary podano w metrach.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. 1. Proponowane linie podziału wewnętrznego wyznaczono na rysunku planu.
2. W zakresie wyznaczonych proponowanych linii podziału wewnętrznego przy wydzielaniu poszczególnych działek należy zachować układ podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.

Rozdział 6
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§12. 1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.
2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
3. W przypadku innego niż na rysunku planu podziału na działki budowlane pod budownictwo ustala się minimalną szerokość frontu działki – 25 m, za wyjątkiem działek o kształcie nieforemnym, lub zlokalizowanych na końcu ciągu komunikacji kołowej.

Rozdział 7
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§13.1. **1,2,3 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
1) ustala się dojazd projektowaną drogą wewnętrzną o symbolu na rysunku planu KDW 2,
2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 12 m do kalenicy dachu,
3) należy stosować dachy dwu lub wielospadowe, spadki 35°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
4) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo–garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 45m^2 oraz maksymalnej wysokości zabudowy 3 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6 m do kalenicy dachu,
5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. **4,5 U** – tereny zabudowy usługowej:
1) ustala się dojazd projektowaną drogą wewnętrzną o symbolu na rysunku planu KDW 1,
2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 12 m do kalenicy dachu,
3) należy stosować dachy dwu lub wielospadowe, spadki 5°-35°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
4) dopuszcza się budowę ekranów akustycznych na granicy nieruchomości z drogą o symbolu KD-G,
5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
6) dopuszcza się budowę obiektów usług handlu o powierzchni całkowitej maksimum 1000 m2.
7) dopuszcza się lokalizację usług sportowo-rekreacyjnych.

3. **6,7,8 U,MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej:
1) ustala się dojazd projektowaną drogą wewnętrzną o symbolu na rysunku planu KDW 1 i KDW 2,
2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4,5 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 12 m do kalenicy dachu,
3) należy stosować dachy dwu lub wielospadowe, spadki 35°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
4) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo–garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m^2 oraz maksymalnej wysokości zabudowy 4 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6 m do kalenicy dachu,
5) funkcję mieszkaniową należy realizować jako zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych prowadzącego działalność usługową – dom lub mieszkanie,
6) dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności rzemieślniczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszej uchwały,

7) dopuszcza się realizację funkcji pensjonatowej, motelowej, która musi uwzględniać potrzeby w zakresie miejsc parkingowych zlokalizowanych w obrębie własnej nieruchomości,
8) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów na warunkach określonych w niniejszej uchwale i przepisach odrębnych.
9) na terenach działek przyległych do terenów o symbolu W zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję cieków melioracyjnych, a także należy zabezpieczyć dostęp do rowu w celach konserwacji oraz w razie awarii lub innych wydarzeń losowych.

4. **9, 10, 11, 12, 13 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
1) ustala się dojazd projektowaną drogą wewnętrzną o symbolu na rysunku planu KDW 1 i KDW 2,
2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4,5 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 11 m do kalenicy dachu,
3) należy stosować dachy dwu lub wielospadowe, spadki 35°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
4) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo–garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 45 m^2 oraz maksymalnej wysokości zabudowy 3 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6 m do kalenicy dachu,
5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w niniejszej uchwale.
6) na terenach działek przyległych do terenów o symbolu W zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję cieków melioracyjnych, a także należy zabezpieczyć dostęp do rowu w celach konserwacji oraz w razie awarii lub innych wydarzeń losowych.

5. **14 ZP,W** – tereny zieleni publicznej oraz wód powierzchniowych:
1) należy utrzymać istniejący system urządzeń melioracji – Kanał Wodna, dopuszcza się przebudowę,
2) należy zabezpieczyć dostęp w celach konserwacyjnych do urządzeń melioracyjnych,
3) pozostały teren należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, stanowiącą pas zieleni izolacyjnej, z uwzględnieniem zachowania widoczności w obrębie projektowanego zjazdu z drogi krajowej oznaczonej symbolem KD-G,
4) dopuszcza się budowę ekranów akustycznych.

6. **15, 16, 17 W** – tereny wód powierzchniowych:
1) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu,
2) należy zabezpieczyć dostęp w celach konserwacyjnych.

7. **EE** – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:
1) dojazd do terenów od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

Rozdział 8
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§14. 1. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne i w terenach przeznaczonych pod ciągi piesze, za zgodą zarządcy drogi.
2. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
3. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.
4. Do ogrzewania budynków zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii.

§15. 1.Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej miejscowości Świdnica oraz istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację stacji transformatorowych. Przewiduje się stacje kompaktowe, wolnostojące, dostosowane do zasilania liniami kablowymi lub stacje słupowe, o mocy według potrzeb.
3. Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 0,4 kV należy prowadzić w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących dróg wewnętrznych oraz ciągach pieszych.
4. Pod projektowane stacje transformatorowe należy wydzielać działki o wymiarach wskazanych w § 9 ust. 2 niniejszej uchwały, przylegające do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m.

5. Dopuszcza się przebudowę, kablowanie lub zmianę przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
6. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych linii elektroenergetycznych.

§16. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolach:
1) **KDW 1** – tereny dróg wewnętrznych, projektowanych o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, minimalną szerokość jezdni ustala się na 5 m, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych,
2) **KDW 2** – tereny dróg wewnętrznych, projektowanych o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, minimalną szerokość jezdni ustala się na 6 m, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych,
3) **KD-G** – tereny dróg publicznych krajowych - głównych:
a) pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających, za wyjątkiem odcinka przylegającego do działek nr ewidencyjny 2091 i 2092 z poszerzeniem o 5 m,
b) ustala się budowę zjazdów na tereny projektowanej zabudowy o lokalizacji zgodnej z rysunkiem planu, zjazd obsługiwać będzie również tereny usług gastronomicznych sąsiadujących z obszarem objętym planem, realizacja inwestycji musi uwzględniać likwidację istniejącego zjazdu na działkę nr 2090/7 i 2090/9,
c) zjazdy na drogi wewnętrzne należy wyposażyć w dodatkowe pasy ruchu, szerokość zjazdu minimum 7 m,
d) przejście przez teren drogi sieciami infrastruktury technicznej, wykonać w systemie bezwykopowym, na warunkach zarządcy drogi,
4) **KX** – tereny projektowanych ciągów pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, wymiary podano w metrach, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i utwardzenie.
2. W liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne i ciągi piesze dopuszcza się budowę chodników, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego oraz prowadzenie ruchu rowerowego.

§17. 1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.

§18. Dopuszcza się kablowanie i zmianę przebiegu istniejącej napowietrznej sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§19. 1. Dostawę wody należy prowadzić z systemu wodociągowego miejscowości Świdnica. Dopuszcza się pozyskanie wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych na poszczególnych działkach, po wyrażeniu zgody przez organ gminy.
2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować nadziemne hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Projektuje się budowę sieci wodociągowej oznaczonej na rysunku planu symbolem od W-1 do W-9.
4. Dopuszcza się możliwość zmiany tras sieci wodociągowych w następnych etapach projektowania, po uzyskaniu akceptacji Wójta Gminy Świdnica.

§20. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej w ul. Bunkrowej w Świdnicy.
2. System kanalizacyjny należy rozwiązać jako grawitacyjno – ciśnieniowy składający się z:
a) kanałów grawitacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KS i numerami: 1; 1.1; 1.1.1; 1.1.2; 1.2; 2 i 3,
b) sieciowych pompowni ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolami PS-1; PS-2 i PS-3,
c) rurociągów tłocznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem RT i numerami od 1 do 3.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany tras, zagłębień sieci kanalizacji grawitacyjnej oraz lokalizacji sieciowych pompowni ścieków i rurociągów tłocznych w następnych etapach projektowania, po uzyskaniu akceptacji Wójta Gminy Świdnica.
4 .Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, po wyrażeniu zgody przez organ gminy.
5. Zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21. 1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do gruntu na terenie poszczególnych działek, po przeprowadzeniu szczegółowych badań geotechnicznych w obrębie konkretnych nieruchomości.

2. Wody opadowe z terenów usługowych mogą być odprowadzane do gruntu lub urządzeń melioracyjnych po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ich jakości.
3. Dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej systemowej i lokalnej z odprowadzeniem wód opadowych do cieków melioracyjnych, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ich jakości

§22. Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia miejscowości Świdnica na warunkach zarządcy sieci.

Rozdział 9
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§23. 1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. 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

§24. Ustala się 30%-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ III
Przepisy końcowe

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§26. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

RADA GMINY W ŚWIDNICY

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Włodzimierz Rebelski