UCHWAŁA Nr II / 15 /2008
Rady Gminy Świdnica
z dnia 22 kwietnia 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 jednorodzinnej we wsi Świdnica, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 0,6 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
   Teren ograniczony jest:
   - od północy – drogą wojewódzką nr 279,
   - od wschodu – terenami sadów, dz. nr ewidencyjny 502/1,
   - od południa – kompleksem gruntów rolnych, dz. nr ewidencyjny 504,
   - od zachodu – kompleksem gruntów rolnych, dz. nr ewidencyjny 504.
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) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
3) **KD-w** – tereny publicznych dróg dojazdowych – wojewódzkich,
4) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych.
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. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych.

§4.1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu na poszczególnych działkach z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.
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 1,20 m, Na pozostałych granicach działki dopuszcza się ogrodzenie do wysokości 1,80 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz ogrodzenia roślinne.
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) publicznych dróg dojazdowych wojewódzkich – oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-w,
2) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

Rozdział 5
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§9.1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 900 m^2 - dla terenu oznaczonego symbolem MN.
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.
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 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 – 23 m.

Rozdział 7
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§13.1. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
1) ustala się dojazd projektowaną drogą wewnętrzną o symbolu na rysunku planu KDW,
2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4,5m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9m 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 30m^2 oraz maksymalnej wysokości zabudowy 3m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6m do kalenicy dachu,
5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 8
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§14.1. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających publicznych dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych.
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.
2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację jednej stacji transformatorowej. Przewiduje się stację kompaktową, wolnostojącą, dostosowaną do zasilania liniami kablowymi lub stację słupową, o mocy według potrzeb.
3. Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 0,4 kV należy prowadzić w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.
4. Pod projektowaną stację transformatorową należy wydzielić działkę o wymiarach wskazanych w §9 ust. 2 niniejszej uchwały, przylegającą do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem **E.**
5. 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** – tereny dróg wewnętrznych, projektowanych, minimalną szerokość jezdni ustala się na 5m, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych,
2) **KD-w** – tereny publicznych dróg dojazdowych wojewódzkich, pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających.
2. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę chodników oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

§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 istniejącej napowietrznej sieci telekomunikacyjnej.

§19.1. Dostawę wody należy prowadzić z systemu wodociągowego miejscowości Świdnica.
2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować nadziemne hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20.1. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych, indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, gromadzone ścieki należy odprowadzać do oczyszczalni ścieków wskazanej przez organ gminy.
2. Zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 9
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§22.1. 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

§23. 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

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

RADA GMINY W ŚWIDNICY

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Włodzimierz Rebelski