# VI/38/08

- Rodzaj: **Nieokreślony**
- Status: **Obowiązujący**
- Sesja:
- Kadencja: **I kadencja**
- Data wejścia w życie: **2008-10-30**
- Data podjęcia/podpisania: **2008-10-30**

## Tytuł aktu

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Świdnica obręb Buchałów działki 228/1,228/2,233/1,233/2,69/2

## Treść

**Uchwała Nr VI/38/08**
**Rady Gminy Świdnica**
**z dnia 30 października 2008 r.**

**W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Świdnica obręb Buchałów działki 228/1,228/2,233/1,233/2,69/2**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2003r. Nr. 80 poz.717 z późn. zm.)
**uchwala się co następuje:**

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu o powierzchni ca 2,5 ha położonego w gminie Świdnica obręb Buchałów, obejmującego działki Nr: 228/1, 228/2, 233/1 233/2, 69/2.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:
1) Załącznik Nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1 : 1000 zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica.
2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.
3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:
1) Nr: IX/52/07 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Buchałów.
2) Nr: V/13/2000 Rady Gminy Świdnica z dnia 29.czerwca 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica.

§ 2.1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkalną wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.
2. Ustala się dla terenu objętego planem funkcje :
1) mieszkalną jako dominującą,

2) techniczną infrastruktury i komunikacji jako towarzyszącą.
3. Ustala się jak przedstawiono na rysunku planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania
2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Dział II
Rozdział 1
Przeznaczenie terenu

§3. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:
1. MN - o funkcji mieszkalnej dla którego:
1) ustala się:
a) realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w strukturze wolnostojącej.
b) podział terenu na działki o powierzchni od 1125m2 do 1800m2.
2) dopuszcza się:
a) realizację garaży wolnostojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego, w liczbie nie przekraczającej 3 stanowisk łącznie.
b) realizację jednego budynku gospodarczego o powierzchni do 35m2,
c) realizację małej architektury w tym altan, ogrodów zimowych i małych basenów kąpielowych o głębokości nie większych niż 1,5m.,
d) realizację podpiwniczenia budynków mieszkalnych,
e) łączenie dwóch sąsiednich działek przez ich scalanie, lub ustanowienie jednej nieruchomości obejmującej dwie sąsiednie działki,
f) prowadzenie działalności usługowej, w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na taką działalność nie może przekraczać 25% powierzchni netto domu mieszkalnego wraz z garażem.
3) zakazuje się:
a) prowadzenia działalności usługowej, rzemieślniczej lub innej, mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.
b) realizacji urządzeń związanych z komercyjną emisją sygnału radiowego.
2. 1ZI - o funkcji zieleni izolacyjnej, dla którego:
1) ustala się:
a) zachowanie istniejącego zadrzewienia.
2) dopuszcza się:
a) realizację infrastruktury technicznej,
b) realizację zieleni izolacyjnej.
3. 2ZI - o funkcji komunikacji i zieleni izolacyjnej, dla którego:
1) ustala się:
a) zachowanie istniejącej zieleni niskiej.
2) dopuszcza się:
a) realizację sieci infrastruktury technicznej w tym oświetlenia,
b) realizację zieleni izolacyjnej.
4. EE - teren stacji transformatorowej dla którego:
1) ustala się: powierzchnię działki ca 30 m2
5. 3ZI - o funkcji zieleni izolacyjnej pomiędzy terenem PKP i terenami zabudowy mieszkalnej dla którego:
1) ustala się: realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KD-10 oraz terenu PKP.
2) zakazuje się: zabudowy terenu i realizacji nośników reklamowych.
6. KD-10 o funkcji gminnej drogi dojazdowej, do istniejącej zabudowy, położonej poza granicą terenu objętego planem dla którego:
1) ustala się:
a) pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0m,
b) realizację utwardzonych jezdni i obustronnych chodników.
2) dopuszcza się: realizację infrastruktury technicznej w tym oświetlenie.

3) zakazuje się: lokalizacji i realizacji obiektów usługowo handlowych i nośników reklamowych.
7. KDW-10 o funkcji drogi wewnętrznej, dla którego:
1) ustala się:
a) pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0m,
b) realizację utwardzonych jezdni i obustronnych chodników,
2) dopuszcza się: realizację infrastruktury technicznej w tym oświetlenie.
3) zakazuje się: lokalizacji i realizacji obiektów usługowo handlowych i nośników reklamowych.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§4. Układ przestrzenny terenu objęty granicami opracowania planu, dla którego:
1) ustala się:
a) dostęp do dróg publicznych, w tym do drogi której fragment położony w granicach opracowania planu posiada symbol KD-10, oraz do gminnej drogi posiadającej Nr ew.30,
b) wyznaczone tereny zabudowy mieszkalnej obsługiwane są drogą wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem KDW-10,
3) wyznaczone i uwidocznione na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) realizację gabarytów nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 niniejszej uchwały.
5) oddzielenie terenów zabudowy mieszkalnej oznaczonej w planie symbolami MN, od terenów PKP drogą oznaczoną w planie symbolem KD-10 oraz pasem zieleni izolacyjnej oznaczonym symbolem ZI.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§5. Działania na rzecz: ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,dla których:
1) ustala się:
a) budowę drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem KD-10 i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-10,
b) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0m, od granicy enklawy leśnej sąsiadującej z terenem objętym planem.
d) zagospodarowanie wód opadowych w granicach poszczególnych działek budowlanych,
e) gromadzenie odpadów w pojemnikach i wywóz odpadów komunalnych zgodnie z umową z odpowiednimi koncesjonariuszami.
f) likwidacja istniejącego zadrzewienia jest dopuszczalna pod warunkiem uzyskania zezwalającej decyzji administracyjnej właściwego organu.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§6.1. Na terenie objętym planem występują stanowiska archeologiczne, których lokalizacja przedstawiona jest na rysunku planu, a w związku z tym, w trakcie realizacji inwestycji na wskazanym terenie, wymagane jest zapewnienie i prowadzenie nadzoru archeologicznego zgodnie z wymaganiami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. W odniesieniu do całego terenu objętego planem obowiązuje zasada: Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem jest zobowiązany:
a) wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
c) niezwłocznie zawiadomić o dokonaniu odkrycia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.
3. Dla nowej zabudowy mieszkalnej ustala się konieczność uwzględnienia cech regionalnych budownictwa miejscowego w szczególności formy i gabarytów istniejącej w sąsiedztwie ruralistycznej zabudowy Buchałowa.

Rozdział 5
Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
§7. Przestrzeń publiczną na terenie objętym planem stanowią drogi, wewnętrzna oznaczona symbolem KDW-10, oraz dojazdowa o symbolu KD-10, dla których obowiązują odpowiednie zapisy zawarte w§3 niniejszej uchwały.

Rozdział 6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§8. Linie zabudowy występujące na terenie objętym planem dla których:
1) ustala się:
a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega w odległości 6,0m od granicy tego terenu z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-10, 6,0m od granicy z drogą dojazdową oznaczoną symbolem KD-10, 6,0 m od granicy z terenem przeznaczonym dla pasa drogowego drogi gminnej o Nr ew.30.
b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN, nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega w odległości 6,0m, od granicy tego terenu z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-10, 6,0m od granicy z drogą dojazdową oznaczoną symbolem KD-10, 6,0m od granicy z terenem przeznaczonym dla pasa drogowego drogi gminnej o Nr ew.30, oraz w odległości 12,0m od granicy z enklawą leśną sąsiadującą z terenem objętym planem od strony zachodniej.

§9. Wskaźniki podstawowe dla działek w zespołach oznaczonych symbolami MN, które:
1) ustala się:
a) powierzchnię zabudowy poszczególnych działek nie większą niż 30% ich powierzchni,
b) powierzchnię biologicznie czynną poszczególnych działek nie mniejszą niż 60% ich powierzchni,
c) powierzchnię utwardzonych elementów komunikacji poszczególnych działek nie większą niż 20% ich powierzchni.
§10. Wymagania dotyczące cech architektury nowej zabudowy realizowanej na terenie objętym planem:
1) ustala się:
a) nowa zabudowa powinna uwzględniać regionalne cechy zabudowy mieszkalnej, nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych zwłaszcza w zakresie formy dachów, detali i materiałów wykończenia ścian.
b) położenie głównych kalenic budynków mieszkalnych, równoległe do drogi oznaczonej symbolem KDW-10,
c) formę dachów jako dwu lub wielopołaciowych o nachyleniu głównych połaci od 35O do 50O, z pokryciem dachówką lub innym materiałem dachówkopodobnym,
d) budynki mieszkalne nie mogą posiadać więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej nie wyżej niż 0,7m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
2) dopuszcza się:
a) podpiwniczenie budynków mieszkalnych,
b) dobudowę ogrodu zimowego do budynku mieszkalnego,
c) realizację solarnych urządzeń energetycznych umieszczonych na elementach budynku.

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie.

§11.1. Na terenie objętym planem występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny górnicze oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętej planem.

§12. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach terenu objętego planem poprzedzone zostaną podziałem tego terenu,

zgodnie z oznaczonym na rysunku przebiegiem linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz podziałem wewnętrznym na poszczególne działki budowlane zgodnie z zasadami przedstawionymi na rysunku planu liniami przerywanymi,oraz:
1) ustala się:
a) podział wewnętrzny na działki budowlane, o powierzchni od 1125m2 do 1800m2
b) front działki nie mniejszym niż 25,0m.
c) linie granic pomiędzy działkami winny być ustawione pod kątem zbliżonym do kąta 90O w stosunku do linii granicy pasa drogowego drogi KDW-10.

Rozdział 9
Zasady modernizacji budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym.

§13. Elementy komunikacji oznaczone w planie symbolami KD-10 i KDW-10, obsługujące zespoły zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami 1MN i 2MN, oraz zabudowę znajdującą się poza terenem objętym planem, dla których:
1) ustala się:
a) modernizację drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD-10,
b) realizację drogi wewnętrznej KDW-10.
§14. W zakresie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
1. Zaopatrzenie w wodę:
1) ustala się:
a) dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy Ø160mm,
b) budowę sieci wodociągowej o średnicy Ø110mm,
c) zamontowanie na sieci wodociągowej hydrantów przeciwpożarowych naziemnych.
2. Odprowadzenie ścieków.
1) ustala się: odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjnej i pompownię do istniejącego rurociągu tłocznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem RTA.
2) zakazuje się: odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych oraz nie dopuszcza się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Odprowadzenie wód opadowych.
1) ustala się: odprowadzenie wód opadowych do gruntu na poszczególnych działkach, z zachowaniem zasad retencji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniem.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
1) ustala się: realizację stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE położonym przy drodze dojazdowej KD-10.
5. Inne czynniki energetyczne.
1) zakazuje się: stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, nie spełniających wymagań przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego.
6. Gospodarka odpadami.
1) ustala się: gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi na terenie gminy przepisami lub regulaminami.

Rozdział 10
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§15. Do czasu realizacji planu:
1) dopuszcza się:
a) realizację ogrodzenia terenu i składowanie materiałów budowlanych na potrzeby związane z zabudową.
b) wycinkę zadrzewienia i zakrzewienia po uzyskaniu zezwalającej decyzji administracyjnej właściwego organu.

Rozdział 11
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§16.1. W zakresie ochrony powierzchni terenu obowiązuje użytkowanie gruntów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.
2. W zakresie ochrony zabytków obowiązują ustalenia Rozdziału 4 niniejszej uchwały.
3. W zakresie ochrony środowiska obowiązuje zakaz działalności powodującej zanieczyszczenie środowiska naturalnego.
4. W granicach opracowania planu obowiązują dla poszczególnych terenów ustalenia dotyczące zabudowy obiektami ustalonymi i dopuszczonymi niniejszą uchwałą w tym ograniczenia i zakazy zabudowy obiektami innymi.

Rozdział 12
Stawki procentowe na podstawie których , ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§17. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Dział III
Rozdział 13
Przepisy końcowe

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica
§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.