VI/39/08

- 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 terenów zabudowy mieszkaniowej – obręb Buchałów – działki nr ewidencyjny 151/4, 151/3 oraz część 154.

Treść

Uchwała Nr VI/39/08
Rady Gminy Świdnica
z dnia 30 października 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej – obręb Buchałów – działki nr ewidencyjny 151/4, 151/3 oraz część 154.

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 późn. 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 późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego 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 - obręb Buchałów, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 151/4, 151/3 oraz część 154, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 3,3ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
Teren ograniczony jest:
- od północy – terenami leśnymi,
- od wschodu – terenami leśnymi,
- od południa – terenami leśnymi,
- od zachodu – drogą wojewódzką nr 279.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu wsi Buchałów 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 obszar, o symbolu na rysunku planu:
1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej,
2) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
3) KD – tereny publicznych dróg dojazdowych,
4) EE – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.
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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
§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. 1. 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.
2. Należy przestrzegać zasad gospodarowania w obszarach chronionego krajobrazu.

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 fioletu i koloru niebieskiego. Nie dopuszcza się wykończenia elewacji materiałami typu siding.
5. Ogrodzenia działek budowlanych muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,20m. Na pozostałych granicach działki dopuszcza się ogrodzenie do wysokości 1,80m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz inne 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 – oznaczonych na rysunku planu symbolem KD,
2) przeznaczone pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 5
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§9. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na
1) 800m2 – dla terenów oznaczonych symbolem 1MN,
2) 950m2 – dla terenów oznaczonych symbolem 2MN.
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 mieszkaniowej 25% powierzchni działki.
4. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN.
5. Ustala się rodzaj zabudowy mieszkaniowej jako wolno stojący, jednorodzinny 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, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, budowę ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
§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 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. Ustala się minimalną szerokość frontu działki – 25m. Powyższe nie dotyczy działek, których wymiary frontów przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

Rozdział 7
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§13. 1. 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej:
1) ustala się dojazd do terenu drogą wewnętrzną o symbolu KDW,
2) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowej w budynku mieszkalnym,
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m liczone od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9,5m do kalenicy dachu,
4) należy stosować dachy dwu lub wielospadowe, spadki 35º-50º, nie narzuca się kierunku kalenicy. Nie dopuszcza się dachów kopertowych,

5) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego, zakazuje się lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego.
2. 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej:
1) ustala się dojazd do terenu drogą wewnętrzną o symbolu KDW,
2) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowej w budynku mieszkalnym,
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m liczone od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9,5m do kalenicy dachu,
4) należy stosować dachy dwu lub wielospadowe, spadki 35º-50º, nie narzuca się kierunku kalenicy. Nie dopuszcza się dachów kopertowych,
5) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
6) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego na granicach działek,
7) dla budynku gospodarczo-garażowego ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 36m2 oraz maksymalną wysokość zabudowy na 3,5 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6 m do kalenicy dachu.
3. EE – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:
1) ustala się dojazd do terenu drogą wewnętrzną o symbolu KDW.

Rozdział 8
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§14. 1. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
2. Wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, za wyjątkiem elektroenergetycznych stacji transformatorowych, na warunkach zarządcy sieci.
3. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących i projektowanych 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 wsi Buchałów.
2. Dla zasilania nowo projektowanych odbiorców dopuszcza się realizację stacji transformatorowej. Dopuszcza się lokalizację stacji kompaktowej, wolnostojącej, dostosowanej do zasilania liniami kablowymi, lub stacji słupowej o mocy według potrzeb.
3. 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 minimalnej 3,5m.
4. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych linii elektroenergetycznych.
§16. 1. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.
2. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny
o symbolach:
1) KDW – tereny dróg wewnętrznych, szerokość w liniach rozgraniczających 10m, o minimalnej szerokości jezdni 5m, dopuszcza się budowę chodnika jednostronnego,
2) KD – tereny publicznych dróg dojazdowych, pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających, dopuszcza się przebudowę.
3. Na skrzyżowaniach dróg należy wykonać narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5x5m, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.
§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. 1. Dostawę wody należy prowadzić z systemu wodociągowego miejscowości Buchałów.
2. W okresie przejściowym, do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.
§19. 1. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych, indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, gromadzone ścieki należy wywozić do oczyszczalni ścieków wskazanej przez urząd 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.
§20. Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, na warunkach zarządcy sieci.

Rozdział 9
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§21. 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

§22. 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, a dla gruntów komunalnych oraz związanych z wykonywaniem zadań publicznych samorządu lokalnego stawka wynosi 1%.

Dział III
Przepisy końcowe

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.
§24. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.