VI/42/08

- 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 obrębie Słone w gminie Świdnica.

Treść

Uchwała Nr VI/42/08
Rady Gminy Świdnica
z dnia 30 października 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Słone w gminie Świdnica.

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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica" uchwalonym uchwałą nr V/13/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. uchwala się, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Słone w gminie Świdnica, zwany dalej planem.
2.Plan obejmuje obszar, składający się z działek nr 475/115, 475/116, 475/117 i 475/118, o łącznej powierzchni ca 6,5ha, w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
3.Obszar objęty planem ograniczony jest:
a)od północy i północnego zachodu – istniejącą gruntową drogą gminną, nr działki 143,
b)od południowego zachodu – terenem zadrzewionym i zakrzewionym,
c)południa – terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
d)od południowego zachodu i zachodu - terenem lasu.
4.Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
1)nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000, zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica;
2)nr 2 –rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
5.Załącznik nr 2, o którym mowa w ust. 4 nie stanowi ustaleń planu.
6.Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą Nr X/60/07 Rady Gminy Świdnica z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Słone w gminie Świdnica.
§ 2.Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:
1)plan – należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Słone w gminie Świdnica, będących przedmiotem niniejszej uchwały;
2)funkcja towarzysząca – należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu, nie wymagającą wydzielenia odrębnego terenu.

Dział II
Ustalenia planu
Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 3.W obszarze objętym planem wyznacza się tereny, oznaczone symbolami literowymi:
1)MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)EE – teren stacji transformatorowej;
3)PP- tereny pompowni ścieków;
4)KD – pas terenu przeznaczony na poszerzenie istniejącej gminnej drogi dojazdowej;
5)KDW - teren wewnętrznej drogi dojazdowej;
6)KX - teren komunikacji pieszej.
§ 4.Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1)granica obszaru objętego planem;
2)obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3)obowiązujące linie podziału wewnętrznego;
4)postulowane linie podziału wewnętrznego;
5)obowiązujące linie zabudowy;
6)nieprzekraczalne linie zabudowy;
7)istniejące zbiorniki wodne objęte ochroną, oznaczone w planie symbolem W;
8)symbole literowe, określające podstawowe przeznaczenie terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów.
Dla terenów o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych w planie symbolami MN1 i MN2, obowiązują formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – podstawowa i dopuszczona, na zasadach opisanych w art. 2 i art. 3:

SYMBOL	PODSTAWOWA FORMA ZABUDOWY	DOPUSZCZONA FORMA ZABUDOWY
MN1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z przynależnym zagospodarowaniem terenu	-
MN2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z przynależnym zagospodarowaniem terenu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza z przynależnym zagospodarowaniem terenu

2.Nakazuje się zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych obowiązującymi liniami rozgraniczającymi tereny:
a)z zastosowaniem podstawowej formy zabudowy;
b)lokalizując jeden dom mieszkalny jednorodzinny i opcjonalnie jeden budynek gospodarczo – garażowy na pojedynczej działce budowlanej wydzielonej obowiązującymi lub postulowanymi liniami podziału wewnętrznego;

c)z wykorzystaniem istniejących naturalnych zbiorników wodnych jako elementu zagospodarowania terenu.
3.Dopuszcza się:
1)zagospodarowanie działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wydzielonych liniami podziału wewnętrznego, z zastosowaniem dopuszczonej formy zabudowy, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały;
2)lokalizację usług nieuciążliwych, jako funkcji towarzyszącej podstawowemu przeznaczeniu, przy uwzględnieniu następujących zasad:
a)dla pojedynczych pomieszczeń usługowych, stanowiących część lokalu mieszkalnego, bez osobnego wejścia, nie określa się proporcji między częścią mieszkalną i przeznaczoną na cele usługowe;
b)usługi dostępne bezpośrednio z zewnątrz budynku należy traktować jako funkcję towarzyszącą wydzieloną, powierzchnia całkowita tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej domu mieszkalnego;
3)wykonanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjnej, jako funkcji towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu.
4.Zakazuje się zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.Nakazuje się:
1)zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków określonych w uchwale;
2)zachowanie, przy lokalizacji obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, ustaleń dla danego terenu;
3)parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości.
§ 7.Dopuszcza się:
1)rozbudowę obiektów, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa;
2)podpiwniczanie budynków.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.Nakazuje się:
1)przed podjęciem robót budowlanych, na terenach wyznaczonych w planie, zdjęcie warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie zagospodarowanie jej zgodne z przepisami odrębnymi;
2)w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, powiadomienie właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3)wykonanie badania geotechnicznego dla każdej działki ze względu na lokalizację obszaru objętego planem na terenach poeksploatacyjnych i możliwość wystąpienia pustek i rozluźnień gruntów, w celu uniknięcia katastrofy budowlanej.
§ 9.Zakazuje się:
1)odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu,
2)lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej;
3)lokalizowania stacji bazowych telefonii;
4)stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów prawa o ochronie środowiska naturalnego.

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

§ 10.Nakazuje się:
1)kształtowanie nowej zabudowy uwzględniające walory kulturowe obszaru;

2)osobom prowadzącym roboty budowlane i ziemne, w przypadku ujawnienia w trakcie prac, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem:
a)wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
b)zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
c)niezwłoczne zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Świdnica.

Rozdział 5
Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 11.Wyznacza się na cele publiczne:
1)tereny wewnętrznych dróg dojazdowych;
2)pas terenu przeznaczony na poszerzenie istniejącej gminnej drogi dojazdowej;
3)teren komunikacji pieszej;
4)tereny przeznaczone na lokalizację infrastruktury technicznej.
§ 12.Dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz ogrodzenia w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz liniach podziału wewnętrznego terenów na działki budowlane.

Rozdział 6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13.Wyznacza się parametry zagospodarowania terenu nowo wydzielanej działki:
1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
a)dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000m2,
b)dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 750m2;
2)minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej kompaktowej 6x5m oraz słupowej 3x3m;
3)minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod lokalizację pompowni ścieków 25m2;
4)maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
a)dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 30% powierzchni działki
b)dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 35% powierzchni działki;
5)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki.
Wyznacza się obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy:
a)od granicy pasa drogowego - w odległości 6m,
b)od granicy lasu - w odległości 12 m lub 20m, zgodnie z rysunkiem planu,
c)od istniejących naturalnych zbiorników wodnych – zgodnie z rysunkiem planu.
2.Linie nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3.Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy na granicy działki, z wyjątkiem sąsiednich budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.
§ 15.Wyznacza się obowiązujące oraz postulowane linie podziału wewnętrznego, zgodnie z rysunkiem planu.
§ 16.Wykończenie zewnętrzne:
1)pokrycie dachów wszystkich projektowanych obiektów budowlanych - należy stosować dachówkę ceramiczną, lub inne materiały drobnowymiarowe, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni;
2)wykończenie elewacji – kolorystyka pastelowa, zakazuje się stosowania sidingu i paneli PVC;
3)ogrodzenia działek budowlanych - muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 30%, wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,50 m, jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty, oraz inne ogrodzenia roślinne.
§ 17.Wyznacza się parametry kształtowania zabudowy:
1)maksymalną wysokość zabudowy:
a)5 m - od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu,

b)11 m - od najniżej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu;
2)geometria dachu:
a)dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe,
b)spadki 30° - 45°,
c)nie narzuca się kierunku kalenicy,
d)dopuszcza się lukarny i wystawki.

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 18.1.Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy Obszaru Chronionego Krajobrazu nr 22 – Wzniesienia Zielonogórskie.
2.Zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych.

Rozdział 8
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19.1.Nakazuje się:
1)scalenie i podział nieruchomości, przed podjęciem wszelkich działań związanych z realizacją inwestycji w granicach terenu objętego planem, zgodnie z przebiegiem:
a)linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
b)wyznaczonych w planie wewnętrznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDW, pasa terenu przeznaczonego na poszerzenie istniejącej gminnej drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem KD oraz komunikacji pieszej, oznaczonej symbolem KX;
2)wydzielenie niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, przed podziałem poszczególnych terenów na działki budowlane;
3)zachowanie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki, w przypadku innego, niż na rysunku planu, podziału terenu na działki budowlane:
a)25m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
b)20m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
2.Dopuszcza się:
1)inny podział terenów na działki budowlane, wynikający z łączenia działek sąsiednich, wydzielonych postulowanymi liniami podziału, zgodny z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi;
2)wtórny podział działek zgodny z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

Rozdział 9
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20.1.Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny:
1)przeznaczony na poszerzenie istniejącej gminnej drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KD, dla którego ustala się szerokość 2m;
2)wewnętrznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDW, dla których:
a)ustala się szerokość:
10m - w liniach rozgraniczających pasa drogowego,
minimum 5m - jezdnia,
b)dopuszcza się budowę chodników jednostronnych;
3)komunikacji pieszej, oznaczone symbolem KX, dla których:
a)ustala się szerokość 5m – w liniach rozgraniczających pasa drogowego,
b)dopuszcza się utwardzenie na całej szerokości terenu,
2.Dopuszcza się budowę urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, w liniach rozgraniczających drogi gminne oraz wewnętrzne.

§ 21.1. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny dróg dojazdowych oraz komunikacji pieszej.
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.
4.Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie odległości, o których mowa w ust. 3.
5.Wyznaczone na rysunku planu trasy przebiegu projektowanych linii infrastruktury technicznej oraz lokalizacje urządzeń stanowią ideogram i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych.
§ 22.1.Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2.Dla zasilania nowoprojektowanych obiektów, wyznacza się teren pod lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4kV, oznaczony symbolem EE.
3.Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, stosownie do potrzeb oraz wydzielenie terenu pod stacją, na zasadach obowiązujących dla terenu stacji transformatorowych.
4.Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15kV i 0,4kV należy prowadzić w chodnikach projektowanych dróg oraz po terenie komunikacji pieszej.
5.Pod projektowane stacje transformatorowe 15/0,4kV, należy wydzielić działki o wymiarach określonych w § 13 pkt 2, przylegające do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m.
6.Rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów objętych planem, w tym szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące typu i mocy stacji transformatorowych, zakresu ich wyposażenia, mocy transformatora, określą warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.
7.Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych.
8.Oświetlenie zewnętrzne dróg publicznych, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszej, należy przewidzieć w systemie kablowym z zastosowaniem typowych słupów i opraw oświetleniowych.
§ 23.1.Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji.
2.Wywóz odpadów należy prowadzić taborem asenizacyjnym na wysypisko śmieci wskazane przez organ gminy.
3.Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.
4.Dopuszcza się lokalizację stanowisk pojemników na odpady stałe bezpośrednio przy granicy sąsiednich nieruchomości.
§ 24 Sieć telekomunikacyjną - należy prowadzić jako linie kablowe wzdłuż ciągów komunikacji kołowej.
§ 25.1.Ustala się dostawę wody z istniejącego systemu wodociągowego wsi Słone. poprzez nowo projektowaną sieć wodociągową o średnicy 110mm, oznaczoną symbolami W–1, W–2 i W-3.
2.Nakazuje się instalowanie na sieci wodociągowej hydrantów przeciwpożarowych naziemnych, zgodnie z odrębnymi przepisami.
3.Dopuszcza się:
1)zmianę średnicy sieci wodociągowej w następnych fazach inwestycji, po uzyskaniu zgody Wójta Gminy Świdnica;
2)budowę osiedlowego ujęcia wód podziemnych w miejscu wynikającym z badań hydrologicznych;
3)budowę indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.
Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej do istniejącego systemu kanalizacyjnego wsi Słone, za pomocą nowo projektowanego systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-ciśnieniowego, składającego się z:
1)kanałów grawitacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KS i numerami 1; 1.1; 2; 2.1 i 3;
2)przepompowni ścieków, oznaczonej symbolami P-1 i P-2;
3)rurociągów tłocznych, oznaczonych symbolami RT-1 i RT-2.
2.Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z dachów i terenów działek do gruntu na własną działkę, bez spływu na tereny sąsiednie.
3.Dopuszcza się:
1)budowę szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe, do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej oraz wywożenie zgromadzonych ścieków taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków

wskazanej przez Gminę Świdnica;
2)zmianę lokalizacji przepompowni ścieków i tras rurociągów tłocznych w następnych fazach inwestycji, po uzyskaniu zgody Wójta Gminy Świdnica.
§ 27. Warunki dostawy gazu ustali wybrany zarządca sieci gazowej.

Rozdział 10
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§ 28.1. 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.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 29 Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN1, MN2 i KDW.
§ 30 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.
§ 31 Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.