UCHWAŁA NR XXI/121/2016
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 2 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obręb Słone, gmina Świdnica

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015r., poz.1515, zm. poz. 1045 i 1890*.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.*[1)]*), po stwierdzeniu zgodności zzapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Świdnica Nr V/13/2000 z dnia 29 czerwca 2000r.z późn. zmianami,* ***uchwala się, co następuje:***

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – obręb Słone, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami 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.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, wiaty, znajdującej się od strony frontu działki, tj. tej granicy działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, liczoną jako długość linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku, wiaty, od strony frontu działki,

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym,

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć płaszczyzna pionowa, stanowiąca zewnętrzną ścianę budynku, wiaty tworzącą elewację tego budynku, wiaty oraz obiekt budowlany, w tym reklama nie będąca obiektem budowlanym. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, a także, w odległości do 1,5 m poza obszar wyznaczony przez linie zabudowy: schodów wejściowych, urządzeń usprawniających poruszanie się niepełnosprawnych – windy, pochylnie pod warunkiem, że nie będą utrudniać komunikacji i naruszać przepisów bezpieczeństwa pożarowego,

4) indywidualnej kolorystyce obiektu – należy przez to rozumieć kolorystykę związaną z barwami charakterystycznymi dla podmiotu gospodarczego, w udziale do 40% powierzchni elewacji,

5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,

6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,

8) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego,

9) wiacie – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj budynku, stanowiący pomieszczenie naziemne nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione.

[1)] Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

Ustalenia planu

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu: **U** – tereny usług.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych, elektrowni wiatrowych i farm wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do gruntu, z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi.

§ 7. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się teren objęty ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska – teren o symbolu U w przypadku realizacji obiektu motelu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 8. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym źródeł energii odnawialnej, za wyjątkiem turbin wiatrowych, elektrowni wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 9. Nie wyznacza się terenów ze względu na ich brak:

1) terenów górniczych i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym przeciwpożarowymi, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiadujących terenów o funkcji leśnej.

§ 11. 1. Na wykończenie elewacji budynków ustala się stosowanie: tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego, konglomeratów, elementów stalowych, szkła.

2. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki budynków:

1) stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych,

2) dopuszczenie stosowania indywidualnej kolorystyki obiektów,

3) zakaz fragmentarycznych zmian kolorystyki poszczególnych kondygnacji elewacji budynku.

§ 12. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł z płyt betonowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne wykazane na rysunku planu, którą należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 14. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel detaliczny, w tym stacje paliw, handel hurtowy, usługi rzemieślnicze, biura i agencje, obsługa pojazdów, warsztaty, gastronomia, motel.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,

b) 9,0 m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 15,0 m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°÷45°, dopuszcza się dach płaski na obiektach stacji paliw,

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 70,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) całkowitą powierzchnię zabudowy, wyrażoną w procentach jako stosunek sumy powierzchni rzutów poziomych parterów wszystkich budynków i wiat na działce, mierzonych po obrysie zewnętrznym z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki:

a) minimalną 1%,

b) maksymalną 45%,

2) wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki:

a) minimalny 0,01,

b) maksymalny 1,35,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

a) komunikacji wewnętrznej,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc postojowych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych o parametrach określonych w ust. 3.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi powiatowej nr 1181F.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 5000 m^2.

§ 16. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

1) dla obiektów usługowych oraz innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi,

2) dla motelu – w ilości minimalnej odpowiadającej liczbie pokojów przeznaczonych do wynajęcia i 2 miejsca postojowe.

2. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w formie parkingu terenowego. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

§ 18. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 5000 m^2.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki 30,0 m.

3. Ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 10°.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1-3, przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 8.

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach stref ograniczonego użytkowania i pasów technicznych infrastruktury:

1) zakazuje się:

a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0 m,

b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) miejsc postojowych – parkingów,

c) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m.

d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych wbudowanych w budynki lub jako wolno stojące w granicach terenu o symbolu U.

4. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

a) dla stacji słupowych 3x3 m,

b) dla stacji kompaktowych 5x6 m,

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej z wyłączeniem drogi krajowej Nr 27.

5. Projektowane linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe. Dopuszcza się, w okresie przejściowym, linie napowietrzne.

6. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

§ 21. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej należy prowadzić jako linie kablowe.

2. Ustala się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Zaopatrzenie w wodę należy prowadzić z gminnego systemu wodociągowego.

§ 24. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Wody opadowe należy odprowadzać w obszarze własnej nieruchomości z zachowaniem retencji terenowej.

§ 25. Zaopatrzenie w gaz należy prowadzić z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §8 uchwały.

Rozdział 9.

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§ 27. 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 ustaleniami uchwały.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 28. 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.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Eliasz Madej

5754617,89 5754617,89

5528690,69 5528967,66

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - OBRĘB SŁONE, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000

0 10 20 40 60m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI / 121 / 2016
RADY GMINY ŚWIDNICA
Z DNIA 2 MARCA 2016r.

DROGA KRAJOWA NR 27

DROGA POWIATOWA NR 1181F

U

25m

Obręb Słone Gmina Świdnica

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY ŚWIDNICA SKALA 1:10000

GRANICA OPRACOWANIA MPZP

LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U — TERENY USŁUG
- ORIENTACYJNY ZASIĘG STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 62-13/23

PRACOWNIA PROJEKTOWA ArKom s.c. Zielona Góra • ul.Niecała 2D

ZESPÓŁ AUTORSKI:
MGR INŻ. ARCH. AGNIESZKA NIERZWICKA-MRÓZ - UPR. URB. NR 1493
MGR INŻ. GRZEGORZ MRÓZ
INŻ. AGNIESZKA SYNOWIEC

Wycinek mapy Syt-wys.
woj. lubuskie SKALA 1: 1000
miasto (gmina) Świdnica
ul. obręb STONE dz. nr 478/25
nr ewid. oryginału mapy S.166 24.04.3

Poświadcza się zgodność kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA ZIELONOGÓRSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zielonej Górze
Nazwa materiału zasobu inny materiał
P.08.09.7ODGiK.I.6642.1491.2015
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu Ls
Data wykonania kopii 21.SIE.2015
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

5754217,92 5754217,92

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/121/2016

Rady Gminy Świdnica

z dnia 2 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 199 zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890.), art. 7 ust.7 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2015r. poz. 1515 zm. poz. 1045 i 1890.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2013 r. poz. 885 późn. zm.[1)].), uchwały Rady Gminy Świdnica Nr III/25/04 z dnia 9 czerwca 2004 r. w sprawie przyjęcia Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Świdnica i Nr VII/31/05 z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie zmian do uchwały Rady Gminy Świdnica Nr III/25/04

Rada Gminy Świdnica rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ustaleń planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji , które należą do zadań własnych gminy.

2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, z terminem realizacji po 2030 roku. Wcześniejsza realizacja tej infrastruktury, będzie możliwa jedynie w przypadku jej sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego. Porozumienie musi określać wzajemne obowiązki stron porozumienia, jego przedmiot i sposób rozliczeń finansowych.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków z:

a) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,

b) kredytów i pożyczek,

c) obligacji komunalnych,

d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

[1)] Zm. poz. 938 i 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626 i 1877 oraz z 2015 r. poz. 238, 532, 1045, 1117, 1130, 1189, 1190, 1358, 1513, 1830, 1854, 1890 i 2150.