



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 maja 2017 r.

Poz. 2552

UCHWAŁA NR XLII/360/2017 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 11 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Grodziszcze, gmina Świdnica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr XXV/190/2016 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Grodziszcze, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica – edycja 2015, uchwalonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Grodziszcze, gmina Świdnica.

2. Plan obejmuje obszar w granicach działki nr 547/7 obręb Grodziszcze, którego granice określa rysunek planu;

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) uwarunkowania wymagające ustalenia zakazów zabudowy;
- 5) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż określony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Grodziszcze, gmina Świdnica;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym nie mniej niż 70% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w ty mała architektura i zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, ma charakter opcjonalny i może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu i/lub funkcje stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenu;
- 6) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze niezwiązane z bryłą budynku przeznaczenia podstawowego, otwarte altany ogrodowe oraz wolno stojące budynki infrastruktury technicznej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie przekraczającym 15°;

- 9) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:
- a) kalenicy budynku/wiaty, w wypadku dachu stromeego,
 - b) górnej krawędzi dachu lub attyki budynku/wiaty w wypadku dachu płaskiego;
 - c) pełnej wysokości obiektu budowlanego nie będącego budynkiem lub wiatą.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazany do ochrony;
- 5) granice obszaru objętego planem.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe:

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1: Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
1.MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1.P,U	teren nie podlega ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;
- 4) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 7) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 9;
- 2) stosowanie pokryć dachów stromych - matowe, z dachówki ceramicznej lub materiału imitującego dachówkę w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) stosowanie w wykończeniu elewacji budynków mieszkalnych: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła;

- 4) nawiązanie nowo realizowaną zabudową mieszkaniową do tradycyjnych cech regionalnych budownictwa w zakresie rozplanowania, zasad stosowania materiałów wykończeniowych oraz elementów dekoracyjnych;
- 5) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji uwzględniającej walory estetyczne otoczenia, z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
- 6) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy falistej i trapezowej;
- 7) zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów masztowych oraz urządzeń technicznych na elewacjach eksponowanych w kierunku przestrzeni publicznych;
- 8) ochronę budynku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków poprzez:
 - a) zachowanie głównej, historycznej bryły oraz formy dachu;
 - b) zachowanie lub przywrócenie elementów wystroju elewacji takich jak główne osie kompozycyjne, gzymsy, elementy snycerskie i kamieniarskie;
 - c) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w pkt 2, 3, 5, 6 oraz § 9;
- 9) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - a) zabytkowego układu ruralistycznego wsi Grodziszcze wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - b) obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 lit. a ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 6 i § 9;
- 3) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 lit. b dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) północna część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu, leży w granicach:
 - a) obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
 - b) obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 5) obszary, o których mowa w pkt 6 uznaje się za obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych - ustawy Prawo wodne.

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 15,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 70⁰–110⁰.

§ 9. Ustala się wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów określone w poniższych tabelach 2 i 3: Tabela 2 – ustalenia dla terenu 1.MN:

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
----	---

	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum 0,10;</p> <p>b) maksimum 1,00;</p> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,40;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków przeznaczenia podstawowego – 12,00 m;</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m;</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00 m;</p> <p>5) geometria dachów:</p> <p>a) dach przekrywający budynek przeznaczenia podstawowego – mansardowy o kącie nachylenia połaci minimum 30°;</p> <p>b) dachy przekrywające zabudowę towarzyszącą – o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia 30-45°;</p> <p>6) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 2,40 – 2,60 m;</p> <p>7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2;</p> <p>8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od maksymalnej wysokości zabudowy w obiektach, przekraczających wartość określoną w pkt 4, na rzecz zachowania stanu istniejącego z tolerancją 10%;</p> <p>b) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5 w obiektach infrastruktury technicznej;</p> <p>9) ustalenia pkt. 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.</p>

Tabela 3: ustalenia dla terenu 1.P,U:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym stacja demontażu pojazdów mechanicznych;</p> <p>b) teren zabudowy usługowej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) infrastruktura techniczna;</p> <p>b) parkingi;</p> <p>c) drogi wewnętrzne;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum 0,02;</p> <p>b) maksimum 1,00;</p> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,50;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków przeznaczenia podstawowego – 10,00 m;</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m;</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00 m;</p> <p>5) geometria dachów - strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 20 - 50° lub płaskie;</p> <p>6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala</p>

	<p>rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 1,60 - 8,00 m;</p> <p>7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2;</p> <p>8) szerokość dróg wewnętrznych minimum 5,00 m, maksimum 15,00 m;</p> <p>9) ustalenia pkt. 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;</p> <p>10) północna część terenu leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu wynikające z przepisów odrębnych.</p>
--	--

§ 10. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Nowo projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych wymagających ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref ochronnych.

4. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

5. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę gminną położoną stycznie do jego wschodniej granicy;
- 2) w granicach terenu I.P,U dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu, spełniających wymagania określone w § 9 tabeli 3 ust. 2 pkt 8.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) 1 miejsce postojowe na 3 pracowników w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
- 3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
 - b) na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – poprzez istniejące i projektowane zjazdy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe:

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska



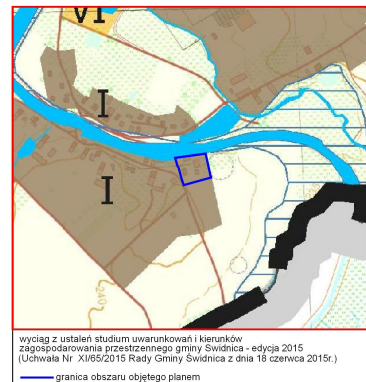
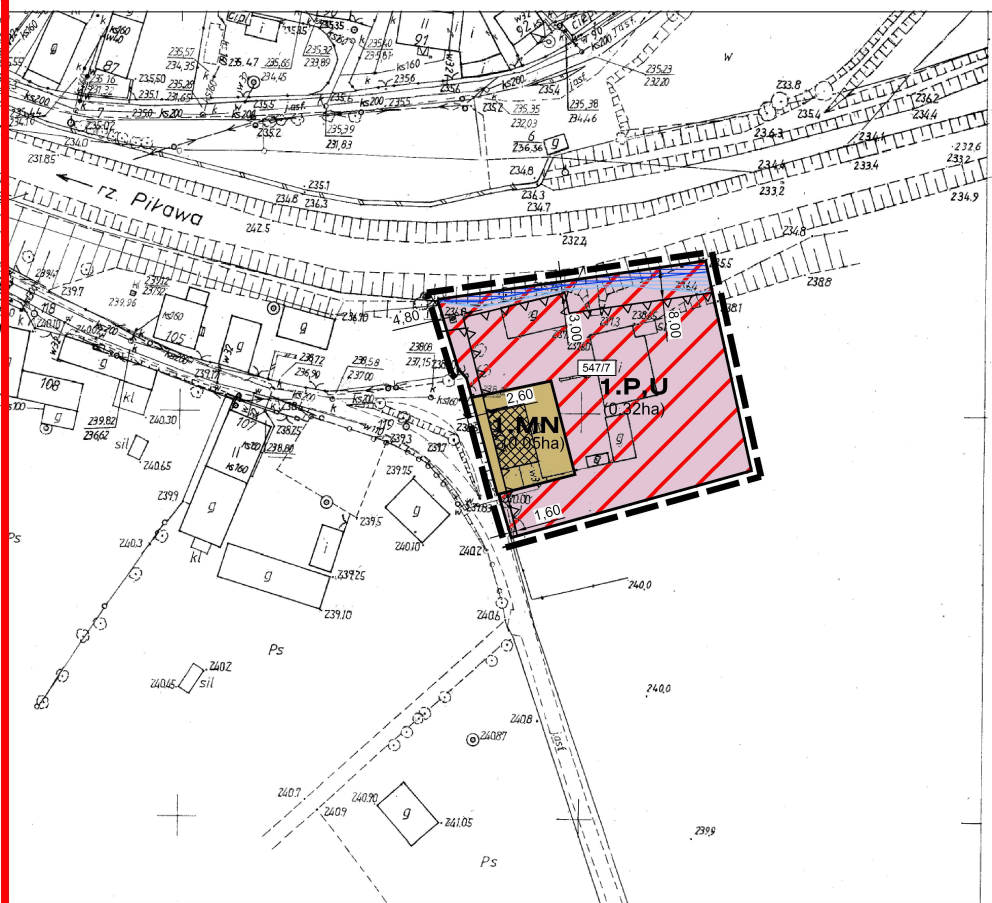
skala 1:1000



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI GRODZISZCZE, GMINA ŚWIDNICA

RYСУNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/360/2017
Z DNIA 11 MAJA 2017 R.



**OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU:**

	P.U	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów teren zabudowy usługowej
	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
		linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
		nieprzekraczalna linia zabudowy
		budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazany do ochrony
		granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

		obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
		obszar, na który prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
		odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w metrach)
		orientacyjna powierzchnia terenu
		numer ewidencyjny działki

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLII/360/2017
RADY GMINY ŚWIDNICA
Z DNIA 11 MAJA 2017 R.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Grodziszczce, gmina Świdnica, po stronie gminy nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.