



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 kwietnia 2023 r.

Poz. 954

UCHWAŁA NR LII/381/2023 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 22 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Piaski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747), w związku z Uchwałą Rady Gminy Świdnica Nr XLVI/332/2022 z dnia 14 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Piaski, **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Piaski nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Świdnica Nr XXXI/225/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Piaski, zwany dalej planem.

3. 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,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 3,
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 4.

§ 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 cyfrowo-literowym,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi

liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych, infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, parkingów, portierni o maksymalnej powierzchni 25 m² i maksymalnej wysokości budynku 4,0 m, wag, szluz sanitarnych,

- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, wagi terenowe, służby sanitarne,
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) wiacie – należy przez to rozumieć lekką budowlę, posiadającą dach, nie obudowaną ze wszystkich stron ścianami lub nawet w ogóle ścian pozbawioną, której celem jest ochrona miejsca lub rzeczy przed oddziaływaniem atmosferycznym.

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

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) **U-KO** – tereny usług lub obsługi komunikacji,
- 2) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej,
- 3) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu

§ 4. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu, wymiary podano w metrach – od 6,0 m do 25,0 m.

2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi, w tym przeciwpożarowymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków, budowli przy/na granicy działki w przypadku, gdy inwestycja ma być realizowana na dwóch lub więcej działkach.

§ 5. W zakresie kolorystyki elewacji budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 6. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 7. 1. Zakazuje się lokalizowania instalacji, wykorzystujących energię otrzymaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem instalacji, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

2. Dopuszcza się lokalizowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, niewymagających wyznaczenia oraz ustanowienia stref ochronnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o maksymalnej mocy określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub innego odbiornika, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych z dachów budynków/budowli w celu ich gospodarczego wykorzystania lub odprowadzenia powierzchniowego do gruntu w obrębie nieruchomości,

3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, za pomocą urządzeń do podczyszczania, przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika.

§ 9. 1. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do ziemi i wód powierzchniowych.

2. W obszarze planu, w całości położonym w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 301 Pradolina Zasięki – Nowa Sól, obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów Prawa wodnego i ustaleń uchwały.

§ 10. Nie wyznacza się terenów objętych ochroną przed hałasem, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska.

§ 11. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem źródeł i urządzeń, o których mowa w § 7 ust. 1.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne;

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej o symbolu 1KD,
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 1KR.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację elementów małej architektury, infrastruktury, związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz wykonywaniem zadań w ramach realizacji celu publicznego,
 - b) lokalizowanie infrastruktury technicznej,
 - c) realizację innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa publicznego.

§ 14. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-KO**, **2U-KO** ustala się przeznaczenie: tereny usług lub obsługi komunikacji,

2. Ustala się lokalizowanie:

- 1) budynków biurowych, socjalnych,
- 2) budynków warsztatowych,
- 3) myjni autobusowej,
- 4) stacji paliw,
- 5) wiat, budynków portierni,
- 6) placów, parkingów,
- 7) innych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących, związanych z prowadzoną działalnością w zakresie przeznaczenia terenu.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 15,0 m do najwyższego punktu dachu,

2) dachy płaskie, dwuspadowe symetryczne, pokryte materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $10^{\circ} \div 45^{\circ}$,

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 130,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

- a) minimalną 1% powierzchni działki,
- b) maksymalną 60% powierzchni działki,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 0,01,
- b) maksymalną 1,8,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- c) zieleni, w tym o charakterze izolacyjnym.

5. Ustala się dojazd od drogi zlokalizowanej poza obszarem planu, od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 1KR.

6. Ustala się powiązanie z układem zewnętrznym – drogą krajową nr 27 poprzez drogi gminne usytuowane poza terenem planu.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m².

§ 16. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenów o symbolu 1U-KO, 2U-KO minimum 1 miejsce postojowe na 1 zatrudnionego.

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. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 17. Ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 18. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin,
- 2) terenów górniczych,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych,

- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, o którym mowa w § 9 ust. 2.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 20. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 5,0 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 2,0 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21. 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, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej jest to strefa ograniczonego użytkowania, na której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach strefy ograniczonego użytkowania oraz pasów eksploatacyjnych 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) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m..

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, demontażu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się przyjęcie parametrów dla infrastruktury technicznej zgodnie z zastosowanymi rozwiązaniami technologicznymi.

§ 22. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami § 7.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych.

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

1) minimalne wymiary działki:

- a) dla stacji słupowych 3,0x3,0 m,
- b) dla stacji kompaktowych 6,0x7,0 m,

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

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

5. Linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe.

6. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej dystrybucyjnej SN – 7,0 m od osi linii w każdą stronę, w obrębie której obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone w przepisach odrębnych i w uchwale.

7. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, przełożenia, skablowania linii elektroenergetycznych.

§ 23. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych bytowo-gospodarczych w obszarze własnej działki.

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

§ 24. Ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych według zaistniałych potrzeb.

§ 25. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

2. Ustala się obowiązek montażu na sieciach wodociągowych nadziemnych hydrantów przeciwpożarowych z zapewnieniem wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. Do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

4. Dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) zbiorników wody na cele przeciwpożarowe,
- 2) zbiorników wyrównawczych, zapewniających dostawę odpowiedniej ilości wody.

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

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 8.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 27. 1. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej.

2. Dopuszcza się budowę zbiorników na gaz.

§ 28. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 29. 1. Wyznacza się teren układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:

- 1) **1KD** – teren komunikacji drogowej publicznej, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 24,00 m do 28,00 m, teren skrzyżowania dróg publicznych,
- 2) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 6,60 m do 7,60 m.

2. W liniach rozgraniczających tereny, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie: chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego.

3. Dla terenu o symbolu 1KR dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu
Stawki procentowe

§ 30. 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.

§ 31. Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Marczewski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/381/2023
Rady Gminy Świdnica
z dnia 22 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503, 1846, 2185, 2747), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40)) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2022r. poz. 1634 z późn. zm.),

Rada Gminy Świdnica rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ustaleń zmiany 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/381/2023
Rady Gminy Świdnica
z dnia 22 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w obrębie Piaski

Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 1846, 2185, 2747), w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Piaski.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/381/2023

Rady Gminy Świdnica

z dnia 22 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę