

**UCHWAŁA NR XXX/204/2012
RADY GMINY ŚWIDNICA**

z dnia 31 lipca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi
Witoszów Górny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), 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 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VII/44/2011 Rady Gminy Świdnica z dnia 2 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Witoszów Górny i po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Witoszów Górny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwalonego uchwałą Nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Witoszów Górny.

2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu jako załącznik nr 1 w skali 1:1000 składający się z 3 arkuszy ponumerowanych od I do III.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 2) 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, jako załącznik nr 3.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 2) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej;
- 4) **terenie lub terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi z wyłączeniem:
 - a) usług należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usług należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) usług motoryzacyjnych (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, usług obróbki drewna (w tym w szczególności stolarni, tartaków), usług mechanicznych (w tym w szczególności ślusarni, lakierni, blacharni), piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt;

6) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, budowle i obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, oraz wszelkie instalacje i urządzenia techniczne.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Górny;
- 5) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 6) obiekty figurujące w wykazie zabytków;
- 7) wymiarowanie;
- 8) oznaczenia literowe wraz z numerami arkusza oraz numerami wyróżniającymi poszczególne tereny funkcjonalne:
 - a) na arkuszu I:
 - od 1 do 3 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1 M – teren zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub usługowej,
 - 1 MNU – teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
 - od 1 do 2 RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - od 1 do 3 ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - 1 R – teren rolniczy,
 - od 1 do 3 WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 1 E – teren obiektu infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
 - od 1 do 4 KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - b) na arkuszu II
 - od 4 do 5 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1 R – teren rolniczy,
 - c) na arkuszu III
 - 1 MN/RM - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
 - 1 ZL – las.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- a) tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poza granicami planu wynikające z obowiązujących planów,
- b) napowietrzne linie elektroenergetyczne,
- c) granica otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego,
- d) granica Książańskiego Parku Krajobrazowego.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację celów publicznych na całym terenie planu na warunkach określonych w planie dla tych terenów, w szczególności dotyczy to realizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności obiektów liniowych;
- 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizacja urządzeń (np. kolektory kanalizacji sanitarnej, pompownie ścieków, odstożniki wód opadowych, kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie wody, zbiorniki wody, wodociągi, studnie, urządzenia i linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, urządzenia – maszty i linie teletechniczne, urządzenia – np.: stacje redukcyjno – pomiarowe i sieci gazowe itp.) jest możliwa na każdym terenie wskazanym w planie. Wielkość terenu przeznaczonego pod urządzenia infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 500 m². Dopuszcza się wydzielenie na ten cel działki gruntu, do której dojazd powinien spełniać wymagania przejazdu pożarowego;
- 4) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych;
- 5) ustala się zasady lokalizowania nośników reklam:
 - a) zakaz umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego takie jak kolumny, pilastry, lizeny, okna, obramowania okien i portali, przyczółki, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płycizny i dekoracje sztukatorskie, połacie dachowe,
 - b) maksymalna powierzchnia reklam na elewacjach budynków:
 - usługowych - 30% powierzchni elewacji,
 - mieszkalnych - 10% powierzchni elewacji,
 - pozostałych - 20% powierzchni elewacji.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w tym wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko na mocy przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej, w tym obiektów liniowych;
- 2) w granicach terenów oznaczonych:
 - a) symbolami literowymi z numerem wyróżniającym I.3 MN, I.1 RM wprowadza się zakaz zabudowy w odległości 8 m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, licząc w poziomie od osi linii,
 - b) zakaz zabudowy o którym mowa w lit. a obowiązuje do czasu likwidacji kolizji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 3) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako przeznaczone pod "zabudowę mieszkaniową jednorodzinną" - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, M, MN/MR, RM, MNU;
- 4) ustala się strefę K ochrony krajobrazu, w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach strefy ochrony krajobrazu:
 - a) formę nowych i modernizowanych budynków należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu do historycznej zabudowy,
 - b) poddaje się szczególnym wymogom estetycznym takie elementy krajobrazu jak: mostki i balustrady przy ciekach wodnych, zwłaszcza wzdłuż zabudowy,
 - c) ustala się ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zachowaniem wykształconego sposobu parcelacji gruntów i form użytkowania;
- 5) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu lub lokalu (w przypadku usług wbudowanych), do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Górny, w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Górny ustala się:

a) ochronę zasadniczych elementów historycznego rozplanowania – układu zabudowy, dróg, podziałów i sposobów zagospodarowania działek, kształtu zewnętrznej zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem,

b) dla nowej zabudowy:

- nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej w tym kształtu i wysokości dachu,

- nawiązanie formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,

- kształtowanie nowej zabudowy w taki sposób, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi poprzez:

- stosowanie tradycyjnych, historycznych rodzajów pokrycia dachowego,

- kolorystykę uwzględniającą rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi,

- zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;

2) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której ochronie podlegają nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiegokolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badań archeologicznych obejmujących struktury, konstrukcje, zespoły budowlane, eksploatowane tereny, przedmioty, zabytki innego rodzaju, jak też ich otoczenia znajdujące się na ziemi;

3) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) obory w zespole dworskim – nr 15 o lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych poprzez:

- zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu,

- utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznych detali architektonicznych, historycznego pokrycia dachowego,

- zachowanie kształtu, rozmieszczenia oraz wielkości otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

- utrzymanie lub odtworzenie kształtu oryginalnej stolarki okiennej,

- możliwość wykonania nowych otworów wyłącznie poprzez właściwe zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją,

- stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań,

- zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych,

- realizację elementów instalacji technicznych z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obiektu;

b) dawnego cmentarza rodowego poprzez prowadzenie działań rewaloryzacyjnych na terenie dawnego cmentarza rodowego;

4) ustala się na pozostałych terenach nie objętych ochroną konserwatorską, że odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej wskaźnikiem intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej powierzchnią biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ustala się lokalizację budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem planu w życie z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, zgodne z funkcją oraz przepisami odrębnymi; w szczególności dotyczy to wydzielenia działki w taki sposób by cały front działki przylegał do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię projektowanych działek:
 - a) 1500 m² dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia I. 1 MN, I.2 MN, I.3 MN, I.1 M, I.1 MNU, I.2 RM,
 - b) 1000 m² dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia II.4 MN,
 - c) 2000 m² dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia II.5 MN,
 - d) 4000 m² dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia I.1 RM,
 - e) 3000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 75000 m² dla zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia III.1 MN/RM;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu projektowanej działki:
 - a) 30 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia I. 1 MN, I.2 MN, I.3 MN, II.5 MN, III.1 MN/RM, I.1 MNU,
 - b) 25 m dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia II.4 MN,
 - c) 20 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia I.1 M, I.2 RM,
 - d) 35 m dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia I.1 RM;
- 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek, określonych w pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) kąt położenia granic projektowanych działek w stosunku do pasa drogowego nie może wynosić mniej niż 45⁰.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się „Książański Park Krajobrazowy”, w granicach określonych na rysunku planu, ustanowionego Rozporządzeniem nr 5 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego. Dla terenów położonych w granicach „Książańskiego Parku Krajobrazowego” obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się otulinę „Książańskiego Parku Krajobrazowego”, w granicach określonych na rysunku planu, ustanowionego Rozporządzeniem nr 5 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego. Dla terenów położonych w granicach otuliny „Książańskiego Parku Krajobrazowego” obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się tereny komunikacji wewnętrznej KDW zapewniające niezbędny dojazd i dojście do działek budowlanych poprzez teren prywatny oraz połączenia z drogami publicznymi lub drogami wewnętrznymi;
- 2) w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, linii elektroenergetycznych SN i NN poza jezdniami za zgodą zarządcy drogi.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:
- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla obiektów usług turystyki oraz gospodarstw agroturystycznych – minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
 - 3) dla pozostałych usług – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej.

3. Dla dróg wewnętrznych realizowanych w obrębie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe ustala się następujące wymagania:

- 1) minimalna szerokość drogi dla terenów o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych: 8 m;
- 2) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje;
- 3) miejsce i warunki włączenia do publicznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi publicznej;
- 4) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych (drogi dojazdowe do gruntów rolnych nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych) wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów; w przypadku uznania drogi wewnętrznej jako drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary 20x20 m.

§ 11. 1. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury - sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno – bytowe z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu oddania do użytkowania sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, z rzutem ścieków do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach lub oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu oddania do użytkowania sieci kanalizacyjnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do ziemi na terenie własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) należy stosować urządzenia o niskiej emisji zanieczyszczeń.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się - zasilanie z istniejących podlegających rozbudowie linii napowietrzno – kablowych, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 12. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej bez zabudowy.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi z numerami wyróżniającymi: I.1 MN, I.2 MN, I.3 MN, II.4 MN, II.5 MN, I.1 M, I.1 MNU, I.1 RM, I.2 RM, III. 1 MN/RM. – 30%;
- 2) dla pozostałych nieruchomości – 1%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 do 3 MN na arkuszu I:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w postaci budynków wolnostojących,
 - c) ustala się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – dla terenów od 2 do 3 MN - wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - dla budynków pozostałych – 6,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
 - g) obsługa komunikacyjna:
 - z terenu drogi 3 KDW poprzez teren 1 WS dla terenu 1 MN,
 - z terenu drogi 3 KDW dla terenu 2 MN,
 - z terenu dróg 2 KDW, 3 KDW lub istniejących dróg wewnętrznych poza terenem planu dla terenu 3 MN,
 - h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania.
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu - 1 MN zgodnie z §5 pkt 4.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 4 do 5 MN na arkuszu II:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w postaci budynków wolnostojących,
 - c) ustala się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - dla budynków pozostałych – 6,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
- f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^o do 45^o,
- g) obsługa komunikacyjna:
 - z terenu istniejących dróg wewnętrznych poza terenem planu dla terenu 4 MN,
 - z terenu istniejących dróg wewnętrznych poza terenem planu dla terenu 5 MN,
- h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN/RM na arkuszu III:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) ustala się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - 0,5 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 0,4 – dla zabudowy zagrodowej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - 60 % – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 70 % – dla zabudowy zagrodowej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - dla budynków pozostałych – 6,0 m, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej – 10 m,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^o do 45^o,
 - g) obsługa komunikacyjna:
 - z terenu istniejących dróg wewnętrznych poza terenem planu,

- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust.3,

h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;

4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z §9 pkt 2.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 M na arkuszu I:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub usługowej nieuciążliwej,

b) uzupełniające – tereny sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych na działce budowlanej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,

- dla budynków pozostałych – 6,0 m, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej – 9,0 m,

- dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych – 2,

- dla budynków pozostałych – 1,

f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰,

g) obsługa komunikacyjna - z terenu drogi 1 KDW lub istniejącej drogi publicznej poza terenem planu dla terenu dla terenu 1 M,

h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;

4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów 1 M zgodnie z §6 pkt 1 i 2.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MNU na arkuszu I:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

b) uzupełniające – usługi sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych na działce budowlanej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,

- dla budynków pozostałych – 6,0 m,

- dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
 - g) obsługa komunikacyjna:
 - z terenu drogi 4 KDW,
 - dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust.3,
 - h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z §6 pkt 2 i §8 pkt 2.
- § 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 do 2 RM na arkuszu I:**
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa związana wyłącznie z produkcją rolniczą, ogrodnictwem lub przetwórstwem rolno - spożywczym;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – 10,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych – 2,
 - dla budynków pozostałych – 1,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
 - g) obsługa komunikacyjna:
 - z terenu istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenu 1 RM,
 - z terenu drogi 1KDW dla terenu 2 RM,
 - h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
 - 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
 - a) 1 RM zgodnie z §6 pkt 1.
 - b) 2 RM zgodnie z §6 pkt 1, 2, 3.
- § 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 E na arkuszu I:**
- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektu infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – 10,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - e) dachy dowolne,
 - f) obsługa komunikacyjna z terenu istniejących dróg publicznych poza terenem planu,
 - g) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e z zakazem ich dalszego przekraczania;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z §6 pkt 2.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 do 3 ZP na arkuszu I:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - ustala się zakaz zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%,
 - b) obsługa komunikacyjna:
 - z terenu drogi 3 KDW dla terenu 1 ZP,
 - z terenu dróg 1 KDW lub 3 KDW dla terenu 2 ZP,
 - z terenu dróg 1 KDW, 3 KDW dla terenu 3 ZP,
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
 - a) 1 ZP zgodnie z §5 pkt 4,
 - b) 2 ZP zgodnie z §6 pkt 1 i 2,
 - c) 3 ZP zgodnie z §6 pkt 1, 2 i 3.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 R na arkuszu I:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) ustala się zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - c) dopuszcza się zalesienia – wyłącznie z użyciem składu gatunkowego odpowiedniego dla naturalnego siedliska; zalesienia wyłącznie za zgodą lub na wniosek właściciela nieruchomości;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu – obsługa komunikacyjna – z terenu drogi 3 KDW.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 do 3 WS na arkuszu I:

- 1) przeznaczenie terenów – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli: urządzeń wodnych, w tym służących umocnieniu skarp, obwałowań przeciwpowodziowych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej, mostów, pomostów,
- b) dopuszcza się realizację prac z zakresu: regulacji, drożności, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych, a także wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZL na arkuszu III:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie zgodne z planem urządzania lasu,
 - b) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 100%,
 - d) obsługa komunikacyjna – z terenu istniejących dróg wewnętrznych poza granicami planu;
- 4) ograniczenie w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z §9 pkt 1 i §9 pkt 2.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R na arkuszu II:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) ustala się zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - c) dopuszcza się zalesienia – wyłącznie z użyciem składu gatunkowego odpowiedniego dla naturalnego siedliska; zalesienia wyłącznie za zgodą lub na wniosek właściciela nieruchomości;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu - obsługa komunikacyjna – z terenu istniejących dróg wewnętrznych lub publicznych poza granicami planu.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 do 4 KDW na arkuszu I:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - b) zakazuje się utwardzania terenu żużlem.

**Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

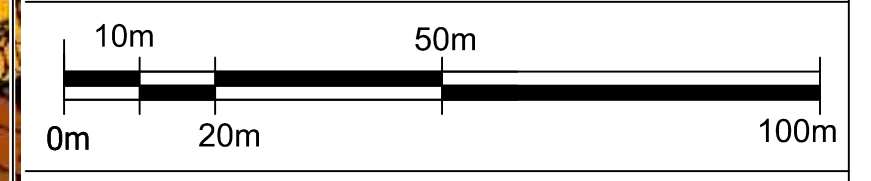
Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica

Regina Adamska

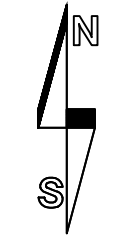
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
dla obszarów położonych w obrębie
wsi Witoszów Górny

Załącznik nr 1 Arkusz I
do uchwały nr XXX/204/2012
Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca 2012 r.

SKALA - 1:1000



Świdnica, rok 2012



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Górny
- granica strefy K ochrony krajobrazu
- granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej
- obiekty figurujące w wykazie zabytków
- wymiarowanie

oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:

- 1-3 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1 M teren zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub usługowej
- 1 MNU teren zabudowy mieszkaniowej - usługowej
- 1-2 RM tereny zabudowy zagrodowej
- 1-3 ZP tereny zieleni urządzonej
- 1 R teren rolniczy
- 1-3 WS tereny wód powierzchniowych źródłowych
- 1 E teren obiektu infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki
- 1-4 KDW tereny dróg wewnętrznych

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poza
- napowietrzne linie elektroenergetyczne
- granica otuliny Książńskiego Parku Krajobrazowego



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIDNICA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LV/468/2009 RADY GMINY ŚWIDNICA Z DNIA 4 GRUDNIA 2009 R.



MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH Skala 1: 1000

nrj. dolnośląskie
owiat: świdnicki
mimo: Świdnica
bręb: WITOSZÓW GÓRNY

skoje: 462.413.122,131,133
z. 97703011, KRS:00 67-2702811

mgr inż. KRZYSZTOF HOLYSZEWSKI
GEODETA I KARTOGRAF
Zaw. Nr 1419/2005 z 2005 r. MZPMB
tel. 71 335 892 90
PRACOWNIA
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNA
P O M I A P
K. Holyszewski, D. Syrek
58-100 Świdnica, ul. Łukasiewicza 7
tel./fax 75 640-88-55, 71P 231-15-52-377

STAROSTA ŚWIDNICKI
Powiatowe Biuro Geodezji i Katastru
Podwładza się zgodności
niniejszego dokumentu
z oryginałem przyjętym
do państwowego zasobu
geodezyjnego i
kartograficznego

14.07.2011
14.07.2011

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH Skala 1: 1000

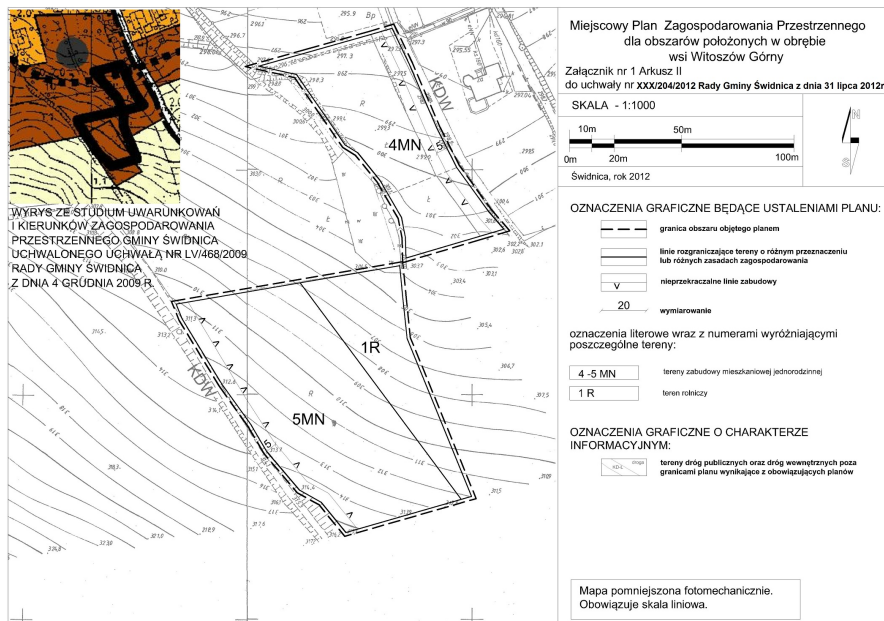
wj. dolnośląskie
powiat: świdnicki
gmina: Świdnica
obsz.: WITOSZÓW GÓRNY

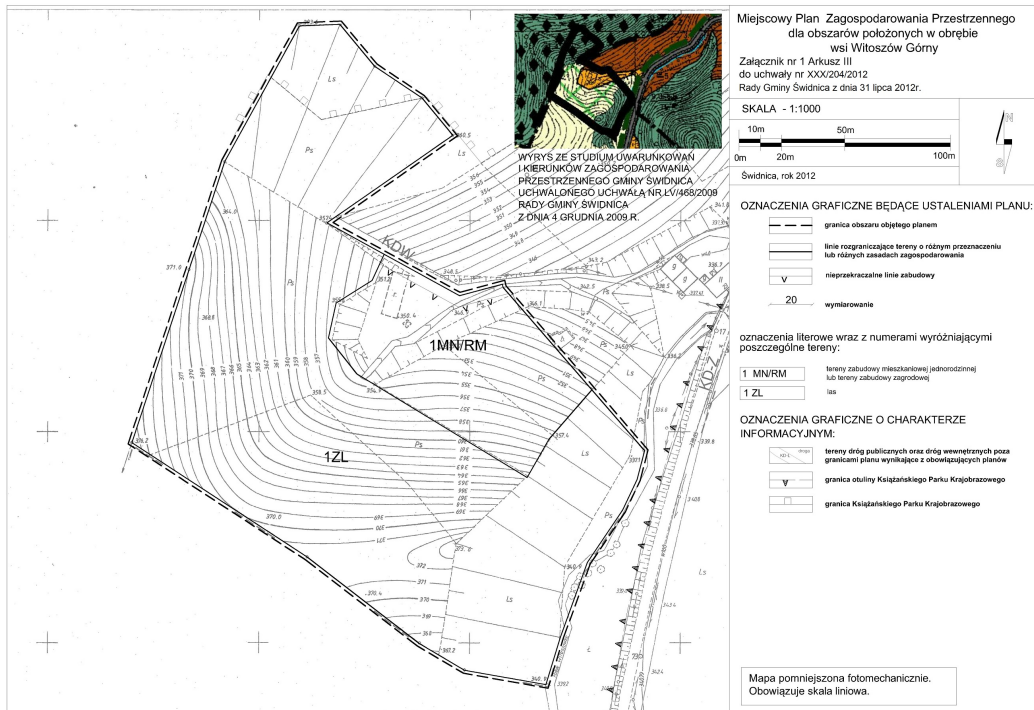
sekcja: 462.413.133, 181
oz. 97703011, KRS:00 67-2702811

mgr inż. KRZYSZTOF HOLYSZEWSKI

STAROSTA ŚWIDNICKI
Powiatowe Biuro Geodezji i Katastru
Podwładza się zgodności
niniejszego dokumentu
z oryginałem przyjętym
do państwowego zasobu
geodezyjnego i
kartograficznego

Mapa pomniejszona fotomechanicznie.
Obowiązuje skala liniowa.





Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1.06.2012	Krystyna Jarosz, Tadeusz Jarosz ul. Marcinkowskiego 51/3 58/105 Świdnica	Zmiana minimalnej powierzchni projektowanych działek na 0,1 ha	Działka nr 187	Ustalenia planu zawarte w § 15 odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym terenu oznaczonego symbolem 4 MN; - minimalna powierzchnia projektowanych działek - 2000 m ²	X				Dla terenu 4 MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono minimalną powierzchnię projektowanych działek - 2000m ² . Zgodnie z polityką gminy w zakresie wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmniejszenie działek do powierzchni 1000 m ² nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i pozwoli zachować wiejski charakter wsi Witoszów Górny zgodny z polityką przestrzenną gminy. Ponadto zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 1000 m ² spowodowało konieczność zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej do 25 m

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/204/2012
Rady Gminy Świdnica
z dnia 31 lipca 2012 r.

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

- budżet Gminy Świdnica,
- środki i fundusze zewnętrzne,
- fundusze prywatne.