

**UCHWAŁA NR LXXVIII/756/2023  
RADY GMINY ŚWIDNICA**

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałami nr LII/521/2021 i LII/522/2021 Rady Gminy Świdnica z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust.1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1A, 1B, 1C i 1D – stanowiące integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość podaną w metrach, mierzoną od średniego poziomu terenu w miejscu usytuowania budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu / krawędzi dachu / attyki; w przypadku innych obiektów budowlanych ich pełną wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższego punktu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku lub obiektu budowlanego, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem: stacji paliw, myjni samochodowych, działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów;
- 8) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, obejmujące działalności gospodarcze

z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;

- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych z wyłączeniem masztów i słupów zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budowli powierzchnię zabudowy należy przyjąć jako rzut poziomy przegród zewnętrznych lub dachu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia dla terenów oznaczonych symbolami:

1) **1MNU, 2MNU i 3.MNU:**

a) przeznaczenie podstawowe:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren usług;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleni urzędową,
- drogi wewnętrzne;

2) **1MNW:**

a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

b) przeznaczenie uzupełniające – usługi towarzyszące.

2. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących: parkingów, garaży, budynków gospodarczych i wiat, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów do działek budowlanych.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem obszaru planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy nakaz sytuowania nowej zabudowy w odległości minimum 6 m od dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych wyłącznie w terenach oznaczonych symbolem MNU;
- 4) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach całego terenu;
- 5) nakaz stosowania elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające materiałów takich jak: klinkier, drewno, szkło, kamień naturalny;

- 6) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 7) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów inny niż drewno;
- 9) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 6. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru:

- 1) ruralistycznego wsi Witoszów Dolny;
- 2) obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska.

2. Granice obszarów wymienionych w ust.1 są tożsame ze sobą i wyznaczone zostały na rysunku planu.

3. W granicach historycznego układu ruralistyczny wsi Witoszów Dolny ustala się:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy wsi, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 i 7;
- 2) zakaz stosowania na elewacjach barw podstawowych i odblaskowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów masztowych.

4. Ustala się ochronę obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w zasięgu którego inwestycje związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony nad zabytkami.

5. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

## Rozdział 7.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej teren od strony dróg położonych poza granicami planu;
- 2) formę zabudowy: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%;
- 4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,01 ,
  - b) maksymalna – 0,4;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) maksymalną wysokość
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie więcej niż 9,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 7) dachy:
  - a) geometria:
    - dwuspadowy o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
    - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
  - b) pokrycie:
    - dachówka ceramiczna, cementowa;
    - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę,
    - kolor pokrycia w odcieniach czerwieni lub grafitu;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
  - a) wolnostojącą - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczą i szeregową - 800 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren od strony dróg położonych poza granicami planu;
- 2) formę zabudowy: wolnostojącą;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50%;
- 4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 1;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 6) maksymalną wysokość
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie więcej niż 9,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 7) dachy:
  - a) geometria:
    - dwuspadowy o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
    - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
  - b) pokrycie:
    - dachówka ceramiczna, cementowa w kolorze czerwieni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 800 m<sup>2</sup>.
  3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNU** ustala się:
    - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi położonej poza granicami planu;
    - 2) formę zabudowy: wolnostojącą;
    - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
    - 4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) minimalna – 0,01,
      - b) maksymalna – 0,3;
    - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
    - 6) maksymalną wysokość:
      - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 9,0 m,
      - b) dla wiat, budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m;
    - 7) dachy:
      - a) geometria:
        - dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
        - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°,
        - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych,
        - kalenica prostopadła lub równoległa do drogi lub bocznej granicy działki;
      - b) pokrycie:
        - dachówka ceramiczna, cementowa w kolorze czerwieni lub grafitu,
        - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę;
    - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 2000m<sup>2</sup>.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6 m od 9,3 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi położonej poza granicami planu;
- 2) formę zabudowy: wolnostojącą;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
- 4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,3;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) maksymalną wysokość:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 9,0 m,
  - b) dla wiat, budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 7) dachy:
  - a) geometria:
    - dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°,
    - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
    - kalenica prostopadła lub równoległa do drogi lub bocznej granicy działki;
  - b) pokrycie:
    - dachówka ceramiczna, cementowa w kolorze czerwieni, grafitu;
    - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 2000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 8.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi - 20m;
- 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:
  - a) w terenie 1MNU:
    - pod zabudowę wolnostojącą – 1200 m<sup>2</sup>,
    - pod zabudowę bliźniaczą i szeregową – 800 m<sup>2</sup>.
  - b) w terenie 2MNU – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenach 1MNW i 3MNU – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;
- 5) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

#### **Rozdział 10.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

#### **Rozdział 11.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji**

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi drogami położonymi poza obszarem planu oraz drogami wewnętrznymi nie wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi, a dopuszczonymi do realizacji ustaleniami planu.

2. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a dopuszczonych do realizacji ustaleniami planu w terenach 1MNU ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 8,0 m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonego do układu komunikacyjnego, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych;
- 3) długość drogi ustalonej w ust. 2 pkt 2 nie może przekroczyć 150m.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
  - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - c) dla usług towarzyszących w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1;
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania.
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych potoków i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
  - b) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków**:
- a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań proekologicznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną** ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
- 11) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem:
- 1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

## **Rozdział 12.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 13.**

### **Przepisy końcowe**

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.



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

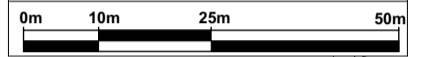
Przewodnicząca Rady Gminy  
Świdnica

**Regina Adamska**

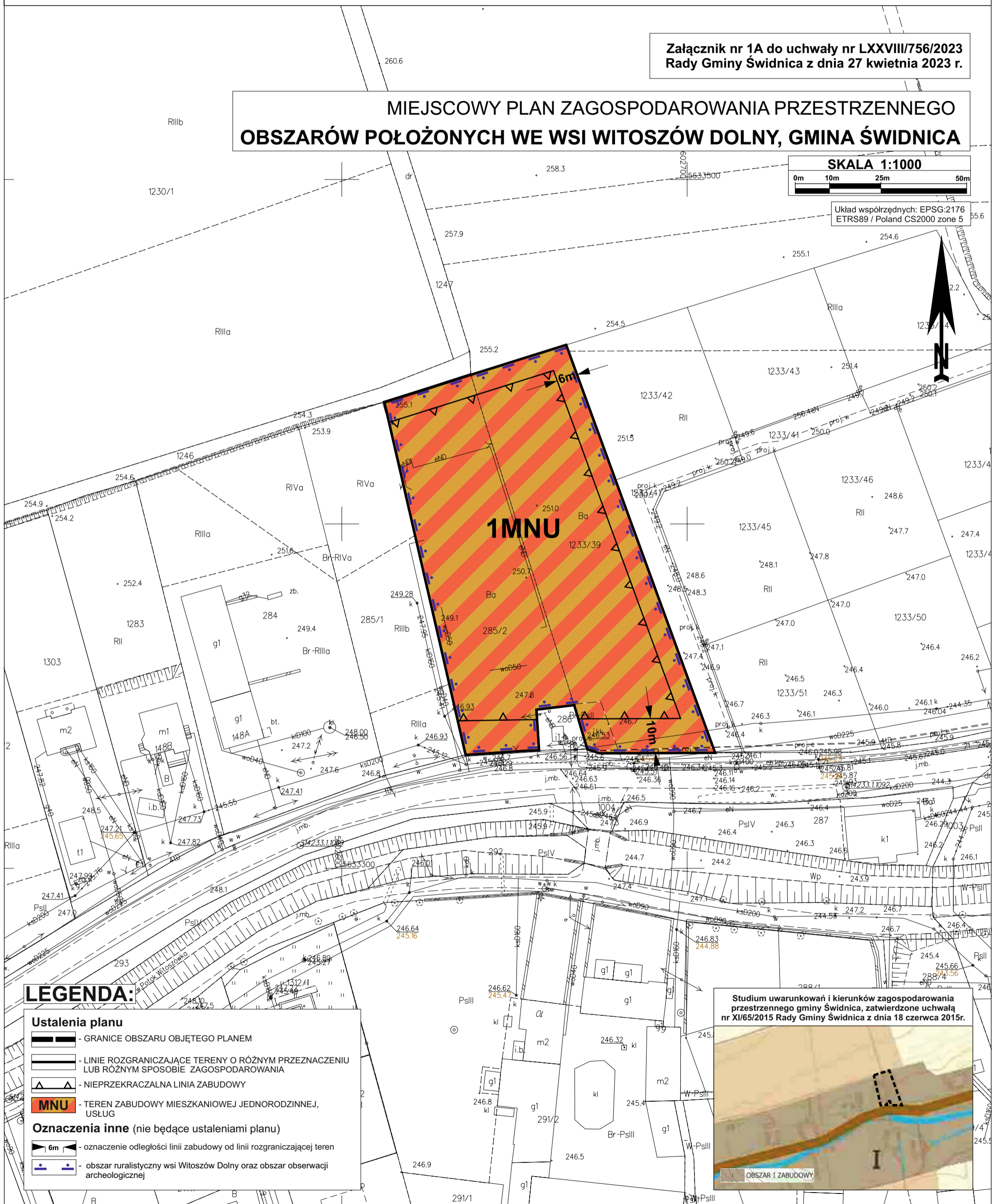
Załącznik nr 1A do uchwały nr LXXVIII/756/2023  
Rady Gminy Świdnica z dnia 27 kwietnia 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI WITOSZÓW DOLNY, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych: EPSG:2176  
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



**LEGENDA:**

- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOBIE ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUG
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
  - obszar ruralistyczny wsi Witoszów Dolny oraz obszar obserwacji archeologicznej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Świdnica, zatwierdzone uchwałą  
nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r.



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
obr. Witoszów Dolny 0029: dz. 411/1  
Sekcje mapy: 5.142.33.14.1; 5.142.33.09.3  
SKALA 1:1000

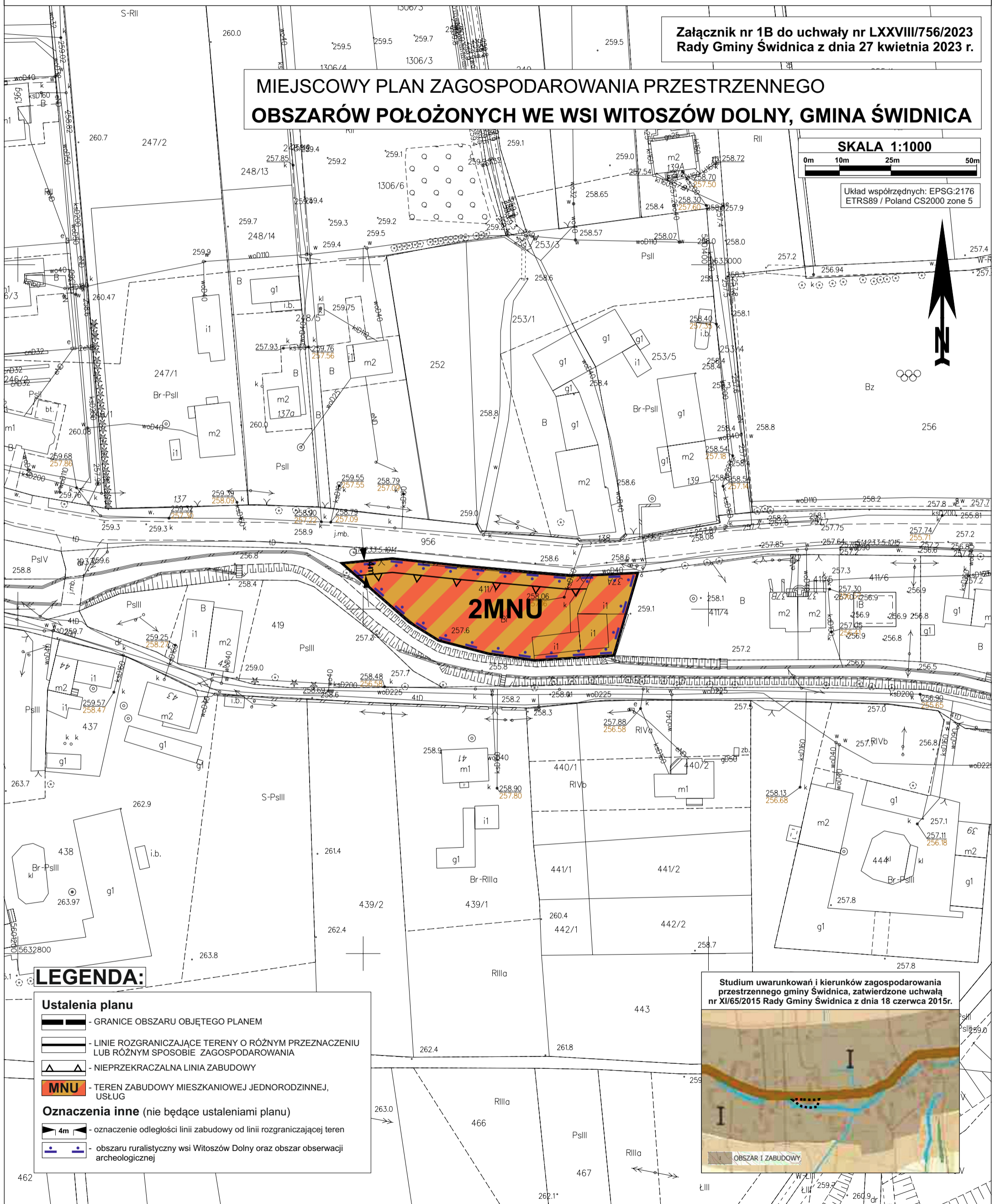
Załącznik nr 1B do uchwały nr LXXVIII/756/2023  
Rady Gminy Świdnica z dnia 27 kwietnia 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI WITOSZÓW DOLNY, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych: EPSG:2176  
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



**LEGENDA:**

- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - **MNU** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUG
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
  - obszaru ruralistyczny wsi Witoszów Dolny oraz obszar obserwacji archeologicznej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Świdnica, zatwierdzone uchwałą  
nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r.



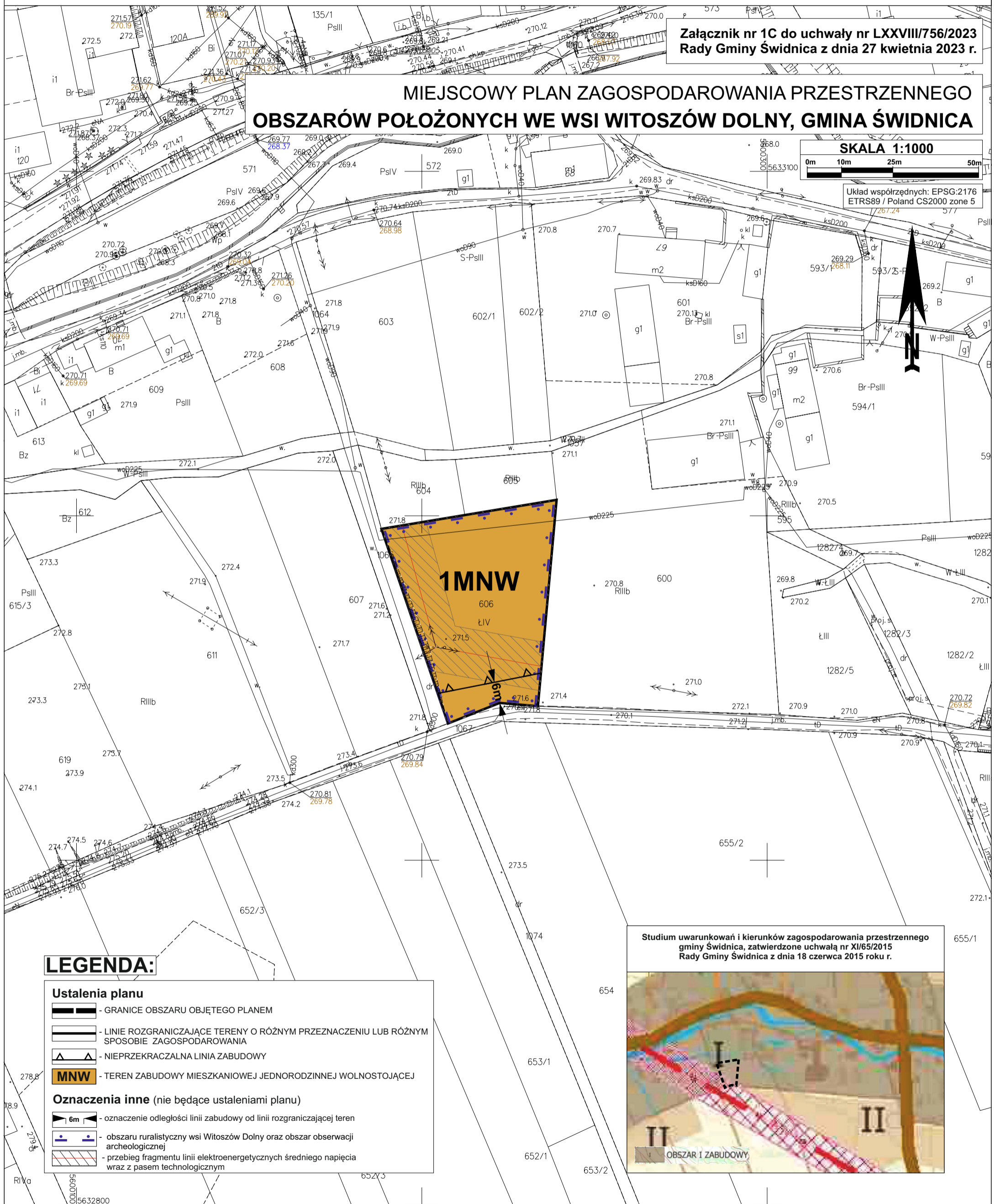
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
obr. Witoszów Dolny 0029: dz. 606  
Sekcje mapy: 5.142.33.13.2; 5.142.33.08.4  
SKALA 1:1000

Załącznik nr 1C do uchwały nr LXXVIII/756/2023  
Rady Gminy Świdnica z dnia 27 kwietnia 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI WITOSZÓW DOLNY, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000  
0m 10m 25m 50m

Układ współrzędnych: EPSG:2176  
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



**LEGENDA:**

- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
  - obszaru ruralistyczny wsi Witoszów Dolny oraz obszar obserwacji archeologicznej
  - przebieg fragmentu linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Świdnica, zatwierdzone uchwałą nr XI/65/2015  
Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015 roku r.



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
obr. Witoszów Dolny 0029; dz. 780  
Sekcje mapy: 5.142.33.12.2; 5.142.33.13.1  
SKALA 1:1000

Załącznik nr 1D do uchwały nr LXXVIII/756/2023  
Rady Gminy Świdnica z dnia 27 kwietnia 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI WITOSZÓW DOLNY, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000

0m 10m 25m 50m

Układ współrzędnych: EPSG:2176  
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5  
5632800



3MNU

780

RIVb

RIVa

LEGENDA:

Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUG

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
- obszaru ruralistycznego wsi Witoszów Dolny oraz obszaru obserwacji archeologicznej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Świdnica, zatwierdzone uchwałą nr XI/65/2015  
Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVIII/756/2023

Rady Gminy Świdnica

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica, w ustawowo przyjętym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Gminy Świdnica nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVIII/756/2023

Rady Gminy Świdnica

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVIII/756/2023  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 27 kwietnia 2023 r.  
Zalacznik4.gml



## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr LII/517/2021 z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica.

Plan stanowi zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Witoszów Dolny.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek właścicieli terenów oraz z inicjatywy Wójta Gminy Świdnicy. Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Przedmiotowy plan zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świdnica, zatwierdzonej uchwałą nr L/371/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013r. i stanowi obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, z uwagi na małą powierzchnię terenów objętych planem odstąpiono od ustalenia ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r., nie naruszając jego ustaleń.

Obszar planu obejmuje grunty klasy Ba, Bi, ŁIV, RIVb. Grunty tych klas zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2021 poz. 1326 ze zm.) nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze.

Do dokumentacji formalno - prawnej planu zostały dołączone:

-Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica;

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica.

Wykonana w prognozie finansowej analiza, wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 19.04.2022r., nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosowanie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu został zaopiniowany i uzgodniony.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie będzie trwało od 31 stycznia 2023 r. do 21 lutego 2023r r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na dzień 7 lutego 2023 r.

W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 7 marca 2023 r., do projektu planu można składać uwagi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenia przedmiotowego planu.