

**UCHWAŁA NR L/375/2013
RADY GMINY ŚWIDNICA**

z dnia 10 października 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi
Witoszów Dolny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/231/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Witoszów Dolny, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Dolny, w granicach określonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) przepisach wykonawczych – należy przez to rozumieć przepisy rozporządzeń utworzonych na podstawie delegacji ustawy;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 6) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi opieki zdrowotnej, handlu, gastronomii, usług turystyki oraz inne o podobnej funkcji;
- 7) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej [%];
- 8) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%];
- 9) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające parametr pojemności;
- 10) zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków mieszkalnych zdefiniowanych w przepisach wykonawczych do Prawa budowlanego;
- 11) zabudowie i zagospodarowaniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć taką zabudowę i takie zagospodarowanie, które uzupełnia oraz umożliwia właściwe użytkowanie obiektów budowlanych i zagospodarowanie działki zgodnie z przeznaczeniem terenu, są to: zabudowa garażowa i gospodarcza, miejsca

parkingowe, powierzchnie biologicznie czynne, urządzenia infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu, nawierzchnie utwardzone.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalne liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 1.M/U pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu 1.M/U obejmuje:

- 1) zabudowę mieszkaniową;
- 2) zabudowę zamieszkania zbiorowego;
- 3) zabudowę usług użyteczności publicznej.

3. W granicach terenu 1.M/U dopuszcza się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące;
- 2) drogi wewnętrzne.

4. Ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zasady lokalizacji względem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisem w § 3 pkt 1,
- b) układ zabudowy względem nieprzekraczalnych linii zabudowy: dowolny,
- c) dopuszcza się zabudowę wolno stojącą, bliźniaczą, szeregową lub grupową,
- d) zakazuje się stosowania oblicówki wykonanej z tworzyw sztucznych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 12 m,
- b) minimalna szerokość elewacji: 6 m,
- c) geometria dachu / spadek głównych połaci dachu budynku: dach stromy, symetryczny / 15° - 30° lub dach mansardowy; dopuszcza się dach płaski w budynkach o wysokości do 9 m,
- d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania geometrii dachu nad wejściem do budynku;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) wskaźnik zabudowy: 50,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.

5. Ustala się:

1) minimalne ilości miejsc parkingowych na działce budowlanej:

- a) 1 miejsce parkingowe / lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe / 60 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;

2) sposób realizacji miejsc parkingowych:

- a) realizowane poza budynkiem: dopuszcza się naziemne,
- b) realizowane w budynku: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

§ 5. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 2.KD-D pod teren drogi publicznej.

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 3.KDW pod teren drogi wewnętrznej.

2. W granicach terenu 3.KDW:

- 1) zakazuje się zabudowy;
- 2) dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się, że na terenie 1.M/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Ograniczenie wskazane w ust. 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

4. Do celów grzewczych należy stosować rozwiązania proekologiczne.

5. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

6. Obszar planu nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody co powoduje brak podstaw prawnych do określenia zasad ochrony krajobrazu kulturowego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Na obszarze planu nie występują obiekty i tereny wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną realizować jako zieleń urządzoną, która będzie wykonana przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin;
- 3) usytuowanie szyldów i reklam winno spełniać następujące warunki:
 - a) dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu posesji w pasie 1,50 m od wejścia / wjazdu na posesję,
 - b) umieszczone na elewacji budynku:
 - nie mogą deformować bryły ani zniekształcać fasady,
 - wyłącznie do wysokości stropu nad 1. kondygnacją nadziemną,
 - c) dopuszcza się wolnostojące reklamy o wysokości do 12 m realizowane jako słupy reklamowe lub maszty.

Rozdział 6.

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

§ 10. Na obszarze planu odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) należy uwzględnić wskaźniki i warunki zagospodarowania działki określone w planie;
- 2) front działek wydzielonych pod zabudowę nie może być mniejszy niż 16 m;
- 3) minimalna powierzchnia działki: 250 m²;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 30%;
- 5) wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z odpowiednimi przepisami rozdziału 9.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustala się system komunikacji:

- 1) droga publiczna 2.KD-D powiązana z systemem komunikacyjnym dróg publicznych Gminy Miasto Świdnica;
- 2) droga wewnętrzna 3.KDW;
- 3) drogi wewnętrzne wyznaczone na podstawie ustaleń planu.

§ 14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) dla drogi publicznej 2.KD-D:
 - a) wymagane parametry techniczne jak dla drogi publicznej klasy „dojazdowa” w terenie zabudowanym;
- 2) dla drogi wewnętrznej 3.KDW:
 - a) wymagane parametry techniczne drogi:
 - szerokość jezdni minimum 5 m,
 - minimum jednostronny chodnik,
 - b) dopuszcza się realizację jako ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 5 m,
 - c) wymaga się minimalnej nośności pasa jezdni jak dla dróg pożarowych;
- 3) dla dróg wewnętrznych wyznaczonych na podstawie planu:
 - a) minimalna nośność pasa jezdni jak dla dróg pożarowych,
 - b) realizacja drogi jako ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 5 m.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się, że lokalizacja nowych budowli i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu winna umożliwiać wykorzystanie terenu 1.M/U zgodnie z warunkami określonymi w planie;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu należy prowadzić jako podziemne;
- 3) remont istniejącej sieci nie wymaga spełnienia warunku określonego w pkt 2;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków bez drenażu rozsączającego;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu;

6) teren 1.M/U należy traktować jak teren zabudowy jednorodzinnej dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Realizację nowej zabudowy warunkuje się spełnieniem wymogów w zakresie dostarczenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Nie wyznacza się i nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,

o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 17. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, równą 30%.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

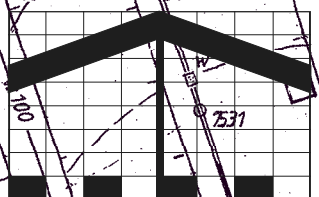
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 19. 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 OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI WITOSZÓW DOLNY

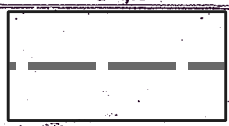
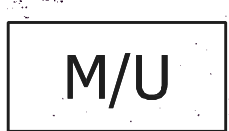


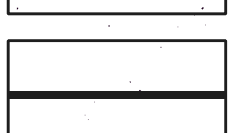
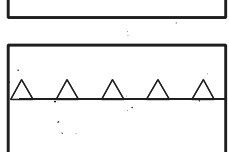


SKALA 1:1000

POW. ŚWIDNICKI
GROM. WITOSZÓW DOLNY
WIEŚ WITOSZÓW DOLNY

WYRYS ZE
STUDIUM UJKZP

LEGENDA:

-  GRANICA OPRACOWANIA
-  TEREN ZABUDOWY
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ
klasy technicznej "dojazdowa"
-  TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE
-  NIEPRZEKRACZALNA
LINIA ZABUDOWY

3.KDW

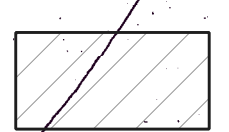
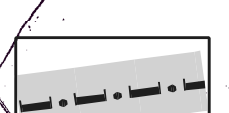
Gmina
Miasto Świdnica

1.M/U

2.KD-D

Gm. Świdnica
okr. Witoszów Dolny

oznaczenia informacyjne:

-  obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia
planu, dla którego pozostają ustalenia obowiązującego
miejscowego planu
-  granica Gminy Świdnica

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR L/375/2013
RADY GMINY ŚWIDNICA
Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2013 R.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/375/2013
Rady Gminy Świdnica
z dnia 10 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, nieuwzględnionych przez
Wójta**

O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Dolny, Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 8 lipca 2013 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Świdnica oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Świdnicy, a także w Wiadomościach Świdnickich w wydaniu z dnia 8 lipca 2013 r.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 16 lipca 2013 r. do 5 sierpnia 2013 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Świdnicy. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 5 sierpnia 2013 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Świdnica można było składać do dnia 19 sierpnia 2013 r.

Do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr L/375/2013

Rady Gminy Świdnica

z dnia 10 października 2013 r.

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

1. Inwestorem zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie Gmina Świdnica oraz administratorzy lub właściciele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

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

UZASADNIENIE

Rada Gminy Świdnica uchwałą nr XXXIV/231/2012 z dnia 5 listopada 2012 r. zobowiązała Wójta Gminy Świdnica do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi **Witoszów Dolny**.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonym Nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r.