

z dnia 24 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzczonów w Gminie Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 z 2010 r., poz. 871), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/397/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzczonów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica uchwalonego uchwałą nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r., Rada Gminy Świdnica uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar we wsi Krzczonów, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu: arkusz A w skali 1:2000 oraz arkusz B w skali 1:5000;
- 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. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) działka w bezpośrednim sąsiedztwie – działkę, która posiada boczną granicę (przebiegającą od drogi w głąb terenu) wspólną z sąsiednią i ma zapewniony wjazd i dojeżdżenie z tej samej drogi, przy czym kryterium „tej samej drogi” jest ten sam numer ewidencyjny działki drogi lub ta sama nazwa ulicy;
- 2) nie określa się – ustalenie planu stanowiące, że dla parametru wyrażonego w procentach określonego jako maksimum dopuszcza się 100%, dla parametru wyrażonego w procentach określonego jako minimum dopuszcza się 0%, w przypadku innych wymogów dopuszcza się rozwiązanie dowolne;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć; dopuszcza się przekroczenie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość do 1,3 m częściami budynku takimi jak: okapy, zadaszenia nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie;
- 4) plan – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) przekrój drogowy – wymaganie warunków technicznych jak dla dróg publicznych przebiegających poza terenem zabudowanym;
- 6) przekrój uliczny – wymaganie warunków technicznych jak dla dróg publicznych przebiegających w terenach zabudowanych;
- 7) przeznaczenie terenu / przeznaczenie podstawowe terenu – ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania i funkcje obiektów, określone jako dopuszczalne;
- 8) sięgacz – nieprzelotowy odcinek ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego jednostronnie zakończony placem manewrowym;

- 9) szerokość elewacji frontowej – szerokość budynku mierzona na głębokości 5 m od lica ściany najbardziej wysuniętej do drogi, z której zapewniona jest obsługa komunikacyjna działki;
- 10) tektonika elewacji – zwartość kompozycyjną elewacji (np. proporcje podziałów, osie kompozycyjne, elementy wystroju, materiały elewacyjne, w tym wątki ceglane, itp.);
- 11) teren – powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 12) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 13) wskaźnik zabudowy działki – procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów zdefiniowanych w pkt 14 niniejszego paragrafu w powierzchni działki budowlanej;
- 14) zabudowa – budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające parametr pojemności; zasada kontynuacji zabudowy – nawiązanie się do następujących parametrów istniejącej zabudowy położonej na działce w bezpośrednim sąsiedztwie: szerokości elewacji frontowej z tolerancją do 25% jednak nie węższej niż 6 m, wysokości z tolerancją do 5% nieprzekraczając wysokości ustalonych planem, geometrii dachu, spadku połaci z tolerancją do 5% w przypadku dachów stromych, usytuowania głównej kalenicy – zasada kontynuacji zabudowy nie dotyczy budynków krytych dachami o niesymetrycznym spadku połaci i o przesuniętej w pionie kalenicy.

DZIAŁ II.

Przepisy dla całego obszaru planu

- § 4. 1. Ustalenia działu II obowiązują o ile ustalenia szczegółowe zawarte w dziale III nie stanowią inaczej.
2. Ustala się, że dla terenów oznaczonych wyłącznie symbolem literowym obowiązują odpowiednie przepisy działu II.
3. Ustalenia działów II i III dla poszczególnych terenów należy odczytywać w powiązaniu z ustaleniami graficznymi rysunku planu.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w tabeli nr 1 kolumnie 1 symbolem literowym. Zasady dopuszczenia innych funkcji i zakazy określa kolumna 3 tabeli.

| Tabela nr 1 – przeznaczenie terenów | | |
|-------------------------------------|--|--|
| symbol literowy | nazwa przeznaczenia | dopuszczenia / zakazy |
| 1 | 2 | 3 |
| MN | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | dopuszcza się przeznaczenie max 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego pod usługi, zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t |
| M | tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej | dopuszcza się zabudowę zagrodową z wyłączeniem gospodarstw hodowlanych powyżej 40 DJP |
| US | tereny sportu i rekreacji | dopuszcza się zabudowę |
| R | tereny rolnicze | zakazuje się zabudowy, dopuszcza się drogi dojazdu rolnego |
| RM | tereny zabudowy zagrodowej | - |
| ZL | lasy | zakazuje się zabudowy, zagospodarowanie zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu |
| ZC | cmentarz | dopuszcza się zabudowę usługową związaną z funkcją cmentarza |
| WS | tereny wód powierzchniowych śródlądowych | dopuszcza się urządzenia wodne, budowle hydrotechniczne, mosty |
| KD | tereny dróg publicznych klasy: | dopuszcza się obiekty obsługi komunikacji publicznej o wysokości do |

| | | |
|------------|---|-----------------------|
| | Z – zbiorcza, D – dojazdowa | 4 m |
| KDW | tereny dróg wewnętrznych (ulice, ciągi pieszo-jezdne) | zakazuje się zabudowy |

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zabudowę garażową, gospodarczą, zieleń urządzonej, ciągi piesze, miejsca parkingowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej sieci uzbrojenia terenu oraz drogi wewnętrzne.

3. Ustala się, że na obszarze planu dopuszczona jest lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej. Realizacja infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 6. Ustala się wskaźniki zagospodarowania działki zgodnie z tabelą nr 2.

| Symbol terenu | maksymalny wskaźnik zabudowy | minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej |
|---------------|------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 |
| MN | 45 | 35 |
| M | 55 | 25 |
| US | 20 | nie określa się |
| RM | 60 | nie określa się |
| ZC | 15 | nie określa się |

2. Dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania działki wynikających z jej istniejącego zagospodarowania.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady realizacji zabudowy wzdłuż dróg:

- a) zabudowę należy lokalizować względem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3,
- b) dopuszcza się tolerancję usytuowania głównej kalenicy do 25° na łukach dróg lub wokół placów wtedy gdy ustalenia planu określają układ równoległy lub prostopadły do drogi, linii zabudowy lub granicy działki; w pozostałych przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5°,
- c) jeżeli istniejąca zabudowa znajduje się w całości lub w części między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zabudowa po jej rozbiórce nie może być odtworzona; dopuszcza się zachowanie zabudowy na warunkach określonych w przepisach o drogach publicznych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się pokrycie dachów stromych czerwoną dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej fakturze i kolorze,
- b) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien dachowych, lukarn bez limitowania nachylenia połączeń daszków ani ich geometrii,
- c) zakazuje się stosowania oblicówki wykonanej z tworzyw sztucznych,
- d) minimalna szerokość elewacji frontowej: 6 m;

3) zasady rozbudowy:

- a) budynku krytego dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połączenia jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 10 %,
- b) budynku krytym dachem płaskim: rozbudowa winna być kryta dachem płaskim,
- c) budynku krytym dachem mansardowym: rozbudowa winna być kryta dachem mansardowym lub stromym,

- d) bez względu na geometrię dachu dopuszcza się rozbudowę zwieńczoną tarasem stanowiącym powierzchnię użytkową wyżej położonej kondygnacji, przy czym powierzchnia tej rozbudowy nie może przekroczyć 25 m²;
- e) w przypadku realizacji rozbudowy wzdłuż granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 20 %,
- f) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku nawet gdy przekracza ona wielkości ustalone w planie dla poszczególnych terenów,
- g) tektonika elewacji winna nawiązywać do istniejącego budynku, chyba, że jej zmiana następuje na całym obiekcie, łącznie z istniejącym;

4) zasady nadbudowy:

- a) dopuszczalna wysokość: zgodna z ustaleniami dla terenu; dopuszcza się nadbudowę dachem stromym, symetrycznym budynków krytych dachem płaskim – jeżeli nadbudowa dachem o nachyleniu połaci dachowych zgodnym z ustaleniami szczegółowymi spowodowałaby przekroczenie ustalonej wysokości, dopuszcza się bez względu na wysokość zastosowanie dachu o spadku połaci 30° i ścianki kolankowej do 50 cm wysokości,
- b) geometria dachu: zgodna z odpowiednimi ustaleniami dla terenu z zastrzeżeniem w lit. a,
- c) zakazuje się nadbudowy budynków krytych dachem płaskim kolejną kondygnacją krytą dachem płaskim.

§ 8.1. Ustala się parametry kształtowania zabudowy zgodnie z tabelą nr 3. Warunki rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów określone zostały w § 7.

| Tabela nr 3 – parametry kształtowania zabudowy | | | |
|--|---------------------------|--|--|
| Symbol terenu | max wysokość zabudowy [m] | układ głównej kalenicy budynku | geometria i spadek głównych połaci dachu budynku [°] |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| MN | 10 | kalenica prostopadła lub równoległa do drogi lub bocznej granicy działki | dach stromy, symetryczny 33°-45°; dach mansardowy |
| M | 12 | kalenica prostopadła lub równoległa do drogi lub bocznej granicy działki | dach stromy, symetryczny 33°-45°; dach mansardowy; dopuszcza się dach płaski w budynkach o wysokości do 6 m |
| US | 12 | nie określa się | dach stromy, symetryczny 33°-45°; dach mansardowy; dopuszcza się dach płaski w obiektach jednokondygnacyjnych |
| RM | 12 | nie określa się | dach stromy, symetryczny 33°-45°; dach mansardowy; dopuszcza się dach o nachyleniu poniżej 30° w budynkach gospodarskich i inwentarskich położonych w odległości większej niż 20 m od dróg |

2. Ustalenie dotyczące układu głównej kalenicy budynku dotyczy tylko tych budynków, których frontowa ściana usytuowana jest w odległości do 16 m od frontowej granicy działki.
3. Dopuszcza się zachowanie lub odtworzenie budynku o układzie kalenicy niespełniającym kryteriów określonych w tabeli nr 3.
4. Ustala się, że obiekty garażowe i gospodarcze niezwiązane z budynkiem mieszkalnym, należy traktować jak obiekty przeznaczenia podstawowego terenu przyjmując odpowiednie parametry tabeli nr 3, przy czym realizowane jako budynki wolnostojące nie mogą przekroczyć wysokości 8 m.
5. Ustala się następujące zasady budowy obiektów garażowych i gospodarczych związanych z budynkiem mieszkalnym:
 - 1) wysokość: do 6 m dla obiektów z dachami stromymi, do 3,5 m dla obiektów o dachach płaskich;
 - 2) kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do głównej kalenicy budynku o funkcji podstawowej lub do granicy działki;

3) geometria dachu:

- a) spadki połaci dachowych: jak w budynku o funkcji podstawowej z tolerancją do 20% w granicach 25÷45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski gdy budynek o funkcji podstawowej kryty jest dachem płaskim;
- 4) dopuszcza się dach płaski gdy budynek o funkcji podstawowej kryty jest dachem stromym tylko wtedy gdy projektowany obiekt położony będzie za budynkiem o funkcji podstawowej i minimum 20 m od dróg.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 9. 1. Ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem M obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolami RM obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
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.

§ 10. Do celów grzewczych należy stosować rozwiązania proekologiczne.

§ 11. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

§ 12. Powierzchnię biologicznie czynną należy realizować przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 13. Na obszarze planu nie występują obiekty wymagające ustanowienia przedmiotowych zasad ochrony.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) w strefach ruchu pieszego ustala się zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych;
- 3) obiekty małej architektury winny charakteryzować się jednorodnością przyjętych form ze szczególnym uwzględnieniem zastosowanych materiałów w kontekście sąsiadującej zabudowy;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną realizować jako zieleni urządzoną, która będzie wykonana przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin;
- 5) usytuowanie szyldów winno spełniać następujące warunki:
 - a) dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu posesji w pasie 1,50 m od wejścia / wjazdu na posesję z wykluczeniem ogrodzeń w strefach ochrony konserwatorskiej,
 - b) umieszczone na elewacji budynku:
 - nie mogą deformować bryły ani zniekształcać fasady,
 - wyłącznie do wysokości stropu nad 1. kondygnacją, w pasie maksymalnie do 1,5 m wokół wejścia do budynku;
- 6) usytuowanie reklam winno spełniać następujące warunki:
 - a) zakazuje się umieszczania na ogrodzeniu posesji,

- b) nie może naruszać widoczności na drogach publicznych, ani przesłaniać lub stanowić bezpośredniego tła dla znaków drogowych,
- c) ustala się moduł projektowy reklamy 30 x 30 cm,
- d) umieszczone na elewacji budynku:
 - do wysokości 1. kondygnacji: umieszczone w układzie pionowym lub poziomym,
 - powyżej 1. kondygnacji: o wysokości do 1,80 m i szerokości do 1,80 m zajmując maksymalnie 20% powierzchni elewacji,
- e) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących słupów reklamowych o wysokości do 4,80 m i szerokości do 1,8 m w minimalnej odległości 15,00 m od skrzyżowań dróg.

Rozdział 5.

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

§ 15. Na obszarze planu występuje złoża kopaliny pospolitej podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska i Prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) obszar scalania i podziału nieruchomości winien uwzględniać przebieg linii rozgraniczających i przeznaczenie terenów;
- 2) podział nieruchomości winien spełnić następujące warunki:
 - a) należy uwzględnić wskaźniki i warunki zagospodarowania działki określone w planie,
 - b) front działek wydzielonych pod zabudowę wolnostojącą nie może być mniejszy niż 16 metrów,
 - c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 500 m²,
 - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10%,
 - e) wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z odpowiednimi przepisami rozdziału 8.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 17. 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 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. 1. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych na działce zgodnie z tabelą nr 4.

| Tabela nr 4 – miejsca parkingowe | | |
|---|---|--|
| funkcja obiektu | ilość miejsc parkingowych | jednostka odniesienia |
| 1 | 2 | 3 |
| budynki mieszkalne (mieszkania) | 1÷2 | 1 mieszkanie lub dom jednorodzinny |
| obiekty usługowe z wyłączeniem obiektów handlowych i gastronomicznych oraz punktów usługowych | 1 | 25 ÷ 50 m ² powierzchni użytkowej |
| obiekty handlowe i punkty usługowe do 25 m ² powierzchni użytkowej z wyłączeniem części magazynowo-socjalnej | nie wymaga się | |
| obiekty handlowe powyżej 25 m ² powierzchni użytkowej z wyłączeniem części magazynowo-socjalnej | 1 (ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 obiekt) | 25 ÷ 50 m ² powierzchni użytkowej z wyłączeniem części magazynowo-socjalnej |

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| obiekty gastronomiczne | 1 | 4 ÷ 8 m ² powierzchni pomieszczenia przeznaczonych do konsumpcji |
| magazyny, place magazynowe (składowe) | 1 | 120 m ² powierzchni użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione |

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przyjąć zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o drogach publicznych.

§ 19. 1. Ustala się system komunikacji:

1) drogi publiczne:

a) KD-Z (*droga powiatowa*):

- klasa drogi: zbiorcza,
- w terenie zabudowy: przekrój uliczny;

b) KD-D (*drogi gminne*):

- klasa drogi: dojazdowa,
- przekrój uliczny;

2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;

3) drogi wewnętrzne dopuszczone ustaleniami planu.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy:

1) dróg publicznych KD: parametry techniczne dróg zgodnie z przepisami o warunkach technicznych dla dróg publicznych, odpowiednie dla ustalonej klasy drogi w pasie terenu wyznaczonym na rysunku planu;

2) dróg wewnętrznych KDW:

- a) realizowane jako ulica lub ciąg pieszo-jezdny,
- b) nośność jak dla dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dróg wewnętrznych dopuszczonych ustaleniami planu:

- a) realizowane jako ulica lub ciąg pieszo-jezdny,
- b) nośność jak dla dróg pożarowych;
- c) minimalna szerokość dojazdu do jednej działki budowlanej: 5 m,
- d) minimalna szerokość dojazdu połączonego obustronnie z układem komunikacyjnym wsi: 6 m,
- e) minimalna szerokość dojazdu realizowanego jako sięgacz: 10 m, minimalne wymiary placu do zawracania 20 x 20 m,
- f) minimalna szerokość drogi wewnętrznej przeznaczonej wyłącznie dla ruchu pieszego: 1,5 m.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się, że lokalizacja nowych budowli infrastruktury technicznej winna umożliwiać wykorzystanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w planie;
- 2) przyjmuje się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu wzdłuż dróg;
- 3) realizacja infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu w inny sposób gdy nie ma możliwości zastosowania zasady określonej w pkt 2;

- 5) nowe sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu, w terenach przeznaczonych pod zabudowę, należy prowadzić jako podziemne;
 - 6) remont istniejącej sieci nie wymaga spełnienia warunku określonego w pkt 5;
 - 7) na działkach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu;
 - 8) tereny gdzie dopuszczono zabudowę jednorodziną 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 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21. Nie wyznacza się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 11.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 22. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty równą 30%.

DZIAŁ III.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 23. 1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą nowej zabudowy.

2. Zasady rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy określają odpowiednie przepisy działu II.

§ 24. Ustalenia dla terenów:

1) **A1.MN:**

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy: 20,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45,
- c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;

2) **A2.MN:**

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy: 20,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45,
- c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;

3) **A3.MN:**

- a) dopuszcza się usługi realizowane poza budynkiem mieszkalnym,
- b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;

4) **A4.MN:**

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy: 20,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45,
- c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;

5) **A5.MN:**

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy: 20,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45,
- c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;

6) **A6.MN:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;

- 7) **A7.MN:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 8) **A8.MN:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 9) **A10.MN:**
- a) dopuszcza się zabudowę zagrodową,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 10) **A11.MN:**
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy: 20,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 11) **A1.M:**
- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 12) **A2.M:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 13) **A3.M:**
- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 14) **A4.M:**
- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 15) **A5.M:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 16) **A6.M:**
- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 17) **A7.M:**
- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 18) **A8.M:**
- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 19) **A9.M:**
- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 20) **A10.M:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 21) **A11.M:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 22) **A12.M:**
- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 23) **A13.M:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 24) **A14.M:**

- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 25) **A15.M:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 26) **A16.M:**
- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 27) **A17.M:**
- a) dopuszcza się zasadę kontynuacji zabudowy,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 28) **A1.US:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 29) **A2.US:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 30) **A1.RM:**
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy: 25,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 35,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 31) **A2.RM:**
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy: 25,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 35,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 32) **A3.RM:**
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy: 25,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 35,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
- 33) **A4.RM:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 34) **A5.RM:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 35) **A6.RM:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 36) **A7.RM:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 37) **A8.RM:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
- 38) **A1.ZC:** obowiązują odpowiednie ustalenia działu II.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica



Regina Adamska

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 WSI KRZCZONÓW W GMINIE ŚWIDNICA



ZALĄCZENIE NR 1
 DO UCHWAŁY NR LXXIV/2314
 RADY GMINY ŚWIDNICA
 Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2014 R.
 STRONA 2

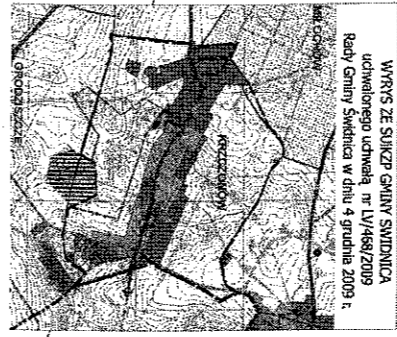


LEGENDA:

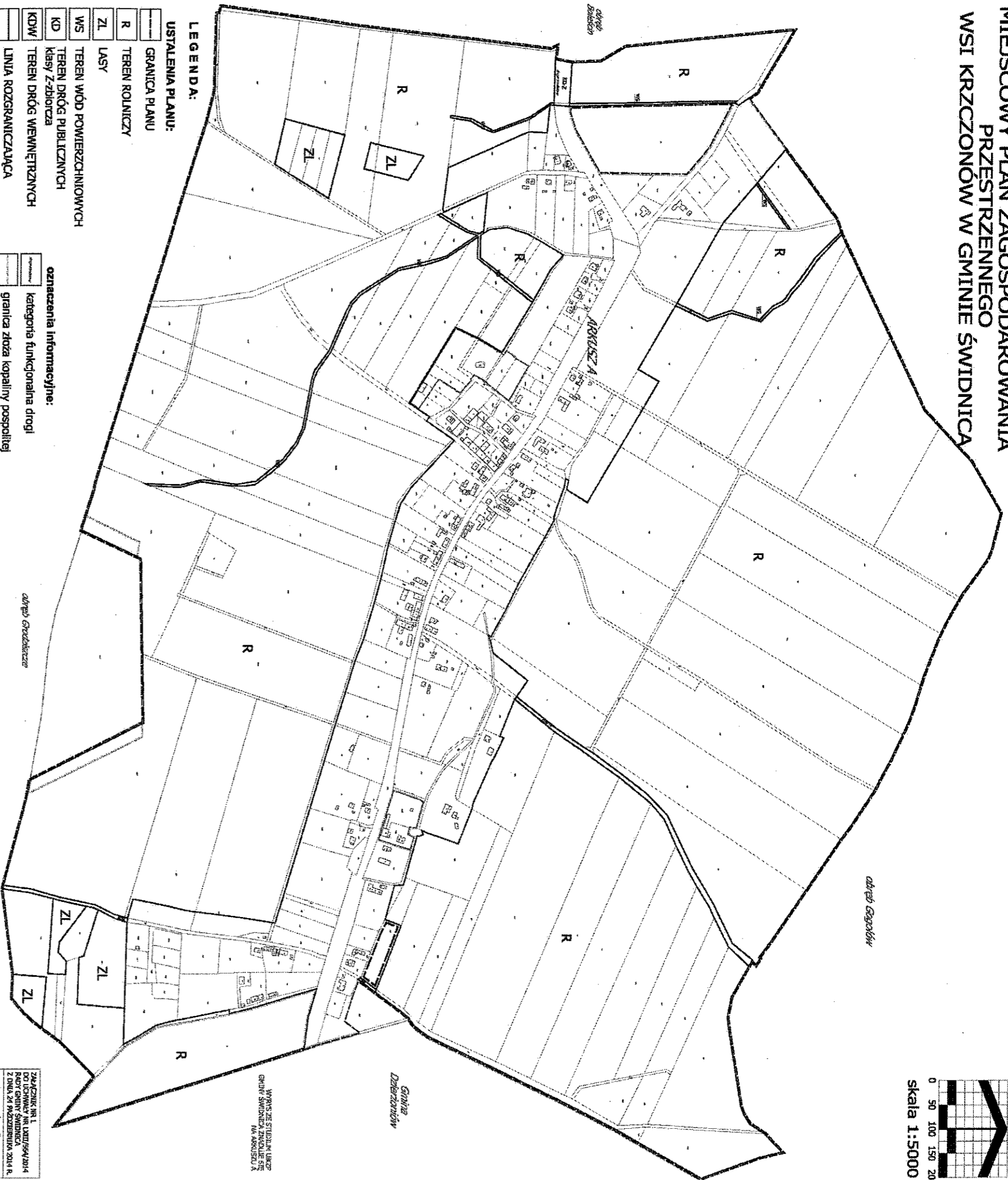
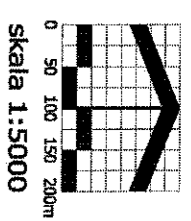
USTALENIA PLANU:

| | |
|--------------------------------|-----|
| GRANICZNA PRZYNU | HN |
| TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ | MN |
| TEREN ZABUDOWY WYKORZYSTANIA | M |
| TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ | M |
| TEREN SPORTU I REKREACJI | US |
| TEREN ROLNICZY | R |
| TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ | RM |
| LSZY | ZL |
| CHRYSTIAZ | ZC |
| TEREN WÓD POWRZECIENIOWYCH | WS |
| TEREN DROG P BALTOWYCH | KB |
| TEREN DROG P DODROBOWYCH | KBW |
| TEREN DROG WENIETRZNYCH | KDW |
| LINIA ROZSEPARCYJNO | |
| NIEMIERZĄCZALNA LINIA ZABUDOWY | |

oznaczenia informacyjne:
 kategoria funkcjonalna drogi
 granica strefy kapilary pospólnej
 granica gminy



MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
WSI KRZCZONÓW W GMINIE ŚWIDNICA



- LEGENDA:**
- USTALENIA PLANU:**
- GRANICA PLANU
 - TEREN ROLNICZY
 - LASY
 - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - TEREN DROG PUBLICZNYCH klasy Z-zbiorcza
 - TEREN DROG WENIĘTRZNYCH
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA

- oznaczenia informacyjne:**
- katęgoria funkcjonalna drogi
 - granica złoża kopaliny pospolitej

ZAKAZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/1944/2014
Z DNIA 21 MARZECIA 2014 R.
ARTYKUŁ 9

WZRÓST STODÓŁKI LINIEC
GMINY ŚWIDNICA ZNAJDUJE SIĘ
NA ARKUSZU A

Gmina
Dzierżoniów

Droga Gminna

Droga Gminna

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXIII/564/2014
Rady Gminy Świdnica
z dnia 24 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagdo projektu planu

Rada Gminy Świdnica nie rozpatrywała nieuwzględnionych uwag przez Wójta.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXIII/564/2014

Rady Gminy Świdnica

z dnia 24 października 2014 r.

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

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

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

do uchwały nr LXIII/564/2014

Rady Gminy Świdnica
z dnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Krzczonów w Gminie Świdnica

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Świdnica w dniu 10 marca 2005 r. podjęła uchwałę nr XXXIV/397/2005 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzczonów w celu uchwalenia planu, który będzie aktem prawa miejscowego definiującym zasady i sposoby zabudowy i zagospodarowania na obszarze wsi.

Wszczęcie prac nastąpiło jesienią 2007 roku. Wykonano opracowania niezbędne do opracowania planu, w tym wykonano inwentaryzację urbanistyczną obszaru wsi, zbadano strukturę władania. W granicach projektu planu nie wystąpiły obszary chronione przyrodniczo oraz obiekty zabytkowe.

Powyższe materiały pozwoliły na sporządzenie pierwszej koncepcji planu miejscowego, jednak z powodu znaczącej ilości wniosków o zmianę zagospodarowania terenów na obszarze gminy, przystąpiono do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, które było podstawą sporządzonej koncepcji planu. Przedmiotowa zmiana studium uchwalona została uchwałą Rady Gminy Nr LV/468/2009 z dnia 4 grudnia 2009 r.

Prace nad projektem planu zostały podjęte ponownie.

W toku prac nad planem nastąpiła istotna zmiana przepisów wprowadzająca równolegle do procedury sporządzenia planu, obowiązkową procedurę „strategicznej oceny oddziaływania na środowisko”. Wymagało to ponownienia czynności administracyjnych odpowiednio do przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ocenie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Uchwalone nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na tyle uległo zmianie, że wymagało to sporządzenia nowego projektu planu miejscowego oraz wykonania map zasadniczych dla terenów wyznaczonych w studium.

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień. W procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne opinie.

Najbardziej czasochłonną procedurą, która nie jest limitowana terminami rozpatrzenia tak jak ww. procedura opiniowania i uzgodnień (brak odpowiedzi organu w terminie traktowany jest jak zaopiniowanie i uzgodnienie projektu bez uwag), była procedura uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Rozpoczęta została w listopadzie 2008 r., kiedy obowiązywał jeszcze przepis wymagający przedmiotowej zgody na grunty klasy IV. W międzyczasie przepis ten został nowelizacją ustawy unieważniony. Kolejne wystąpienia dotyczyły już tylko gruntów wyższych klas w kompleksach powyżej 0,5 ha. To stanowisko, wynikające z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych potwierdzone wyrokami NSA, zostało zakwestionowane przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, i wniosek uwzględniający kompleksy powyżej 0,5 ha został odesłany. Wykonano ponownie dokumentację do wniosku, obejmującą wszystkie

fragmenty gruntów bez względu na ich wielkość, sporządzono dodatkowe zestawienia z rozbiorem na powierzchnie poszczególnych działek i odpowiadające im przeznaczenie w planie, przekazano dane dotyczące przyrostu naturalnego we wsi, przekazano informację dotyczącą udziału gruntów chronionych w powierzchni obrębu Gogołów i w powierzchni całej gminy oraz inne żądane informacje. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskana została tylko na niektóre wnioskowane obszary co spowodowało konieczność korekty projektu planu miejscowego.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym uwzględniają kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Niektóre tereny pozostały w dotychczasowym zagospodarowaniu, pozostawiając możliwość rozwoju w dalszej perspektywie czasowej. Pozostawienie terenów w dotychczasowy użytkowaniu jest zgodne ze studium ponieważ nie uniemożliwia to dokonania zmiany zgodnej z nim w przyszłości.

Ustalenia planu sporządzone zostały na podstawie przepisów ustawy, o której mowa na wstępie, obowiązujących dla planów, których wszczęcie nastąpiło przed wejściem w życie nowelizacji tej ustawy w dniu 21 października 2010 r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, podczas którego została zgłoszona jedna uwaga uwzględniona w przedkładanym projekcie planu miejscowego.

Podsumowując, stwierdza się, że przedmiotowy plan miejscowy optymalnie i kompleksowo rozwiązuje problemy zabudowy i zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, problemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

Wojciech Ulanowski

Kierownik
Biura Inżynierii i Infrastruktury Technicznej
B. Strózik
Barbiloniej Strózik

RADCA PRAWNY

Jarosław Wasyliszyn

701-346