

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica

Na podstawie art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2015 r., poz. 1515) oraz na podstawie uchwały nr L/389/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica, po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica – edycja 2015, uchwalonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015 r. **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje następujące obszary położone w obrębie Witoszów Górny:

- 1) obszar położony w granicach działki nr 230/1, którego granice określa rysunek nr 1 planu;
- 2) obszar położony w granicach działki nr 67/2, którego granice określa rysunek nr 2 planu;

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek nr 1 planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek nr 2 planu sporządzony na mapie w skali 1: 1000;
- 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.

4. Załącznik nr 3 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
- 1) obszary przestrzeni publicznych;
 - 2) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
 - 3) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 4) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
 - 5) uwarunkowania wymagające ustalenia wymagań w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- § 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winny stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna oraz zieleń;
- 4) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące obligatoryjnie funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu oraz opcjonalnie garaże wbudowane;
- 5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz altany ogrodowe;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice obszarów objętych planem.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) obszary objęte planem ze względów akustycznych zalicza się do kategorii „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;
- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

5) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. 1. W obszarach objętych planem ochronie na podstawie odrębnych przepisów podlega cały teren oznaczony symbolem 2.MN w związku z położeniem w otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego ustanowionej Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 5 z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008r., nr 63 poz. 808);

2. Ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami § 5 oraz § 9 przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenie 1.MN – 1000 m²;

b) na terenie 2.MN – 800m²;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,00 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰.

§ 9. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 1 i 2: Tabela 1 – ustalenia dla terenu 1.MN:

| | |
|----|--|
| 1. | Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające: |
| | 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu. |
| 2. | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: |
| | 1) typ zabudowy - wolnostojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 0,40; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego - 9,00m; b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 9,00m; 6) geometria dachów – główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45°; 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu, tj. w odległości 8,00m od linii rozgraniczającej teren 1.MN od strony wschodniej; 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000,00m ² ; 9) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępowanie od geometrii dachów ustalonej w pkt 6 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25° lub zastosowania dachów płaskich; 10) ustalenia pkt. 2-4 oraz 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną. |

Tabela 2 – ustalenia dla terenu 2.MN:

| | |
|----|---|
| 1. | Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające: |
| | 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu. |
| 2. | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: |
| | 1) typ zabudowy - wolnostojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 0,45; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego - 9,00m; b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 9,00m; 6) geometria dachów – główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45°; 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu, tj. w odległości 8,00 od linii rozgraniczającej teren 2.MN od strony północno - wschodniej; 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800,00m ² ; 9) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25° lub zastosowania dachów płaskich; 10) ustalenia pkt. 2-4 oraz 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną. |

§ 10. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych;
2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.
3. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) na obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny. Tereny 1.MN oraz 2.MN mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ drogowy usytuowany poza granicami planu;
 - 2) ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
 - 3) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

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

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica



Regina Adamska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/121/2015

Rady Gminy Świdnica

z dnia 29 października 2015 r.

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

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica, po stronie gminy nie wystają zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia zmiany planu.

UZASADNIENIE:

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm) a także zobowiązań wynikających z uchwały nr L/389/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w zmiany planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że:

„plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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”.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica przed przedłożeniem go Radzie Gminy Świdnica do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.418.2014.DK z dnia 25 listopada 2014r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy Postanowieniem Nr 152/14 znak ZNS.600.27.2014.US z dnia 19 listopada 2014r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – opinia pismem znak WSI.410.133.2015.JN z dnia 9 kwietnia 2015r.;
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzgodnienie Postanowieniem znak WPN.610.27.2015.JS z dnia 25 marca 2015r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świdnicy – Postanowieniem Nr 34/15 znak ZNS.602.12.2015.EK z dnia 24 marca 2015r.

W terminie od 17 sierpnia 2015r. do 10 września 2015r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 10 września 2015r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 25 września 2015r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonych dokumentów uwagi, ani wnioski nie wpłynęły.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszary objęte zmianą planu nie obejmują gruntów rolnych i leśnych wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w art. 7 ust. 2

ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015, poz. 909 z późn. zm.). W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Gminy Świdnica stwierdziła iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica. Projekt planu bazował na aktualnym opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym w roku 2014.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.

SPORZĄDZIŁA: *Ulija Wasyliszyn*

B. Strózik
Kierownik
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej
Bartłomiej Strózik

RADCA PRAWNY
Jarosław Wasyliszyn
Wt-346