

z dnia 30 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów  
położonych we wsi Pogorzała, gmina Świdnica**

Na podstawie art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2016r., poz. 446) oraz na podstawie Uchwały Nr L/385/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Pogorzała, 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 2015r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Pogorzała, gmina Świdnica, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje następujące obszary położone w obrębie Pogorzała:

- 1) obszar obejmujący część działki nr 106/7, którego granice określa rysunek nr 1 planu;
- 2) obszar obejmujący działkę nr 93, którego granice określa rysunek nr 2 planu;
- 3) obszar położony w centralnej części wsi, na południe od drogi powiatowej nr 3396D obejmujący posesje nr 12 i 13 oraz ich otoczenie, którego granice określa rysunek nr 3 planu;

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załączniki nr 1 do nr 3 – rysunki nr 1 do nr 3 planu sporządzone na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 4 - 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 4 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) 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) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 4) 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 Pogorzała, gmina Świdnica;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu/przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winny stać się, w ramach realizacji planu, obligatoryjnym dominującym 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) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone na terenie, o ile przepisy szczegółowe tak stanowią, które może zajmować nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 5) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące obligatoryjnie funkcje stanowiące podstawowe lub uzupełniające przeznaczenie terenu oraz opcjonalnie garaże;
- 6) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz altany ogrodowe;
- 7) **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) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1: Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
1.MN,U; 2.MN,U	tereny mieszkaniowo – usługowe
1.MN,RM; 2.MN,RM	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10;
- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 7) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2.MN, RM znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 5/16/86-22 podlegające ochronie; zamierzenia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi w granicach w/w stanowiska oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1. KD/Z oraz 1.KD/D;
- 2) w obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
  - c) obiekty małej architektury, zieleń oraz urządzenia techniczne należy lokalizować z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

**§ 8. 1.** W obszarach objętych planem ochronie na podstawie odrębnych przepisów podlega stanowisko archeologiczne nr AZP 5/16/86-22.

2. Granice stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 określa rysunek nr 3 planu.

3. Ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami § 10 przy zachowaniu wymogów zawartych w § 6 pkt 1.

**§ 9.** 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 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 15,00m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60<sup>0</sup>–120<sup>0</sup>.

**§ 10.** 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 2 do 7: Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.MN,U oraz 2.MN,U:

1.	<b>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</b>
	1) przeznaczenie terenów: a)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b)tereny zabudowy usługowej; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określają rysunki planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b>
	1) typ zabudowy - wolnostojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a)minimum 0,05; b)maksimum 0,40;

	<p>3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków przeznaczenia podstawowego - 10,00m;</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej – 6,00m;</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m;</p> <p>6) geometria dachów – główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45°;</p> <p>7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunkach planu, tj. w odległości 8,00m od linii rozgraniczających przyległy układ drogowy;</p> <p>8) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6:</p> <p>a) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25° lub zastosowania dachów płaskich;</p> <p>b) w zabudowie istniejącej krytej dachami o innej geometrii na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego;</p> <p>9) ustalenia pkt. 2-4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.</p>
--	--

Tabela 3 – ustalenia dla terenów 1.MN, RM oraz 2.MN, RM:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe terenów:</p> <p>a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>b) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) w granicach terenu 1.MN, RM – nie dopuszcza się;</p> <p>b) w granicach terenu 2.MN, RM:</p> <p>- wody powierzchniowe śródlądowe – stawy rekreacyjne i hodowlane;</p> <p>- drogi wewnętrzne;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określają rysunki planu.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta;</p> <p>2) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum 0,10;</p> <p>b) maksimum 0,60;</p> <p>3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków przeznaczenia podstawowego:</p> <p>- na terenie 1.MN, RM - 10,00m;</p> <p>- na terenie 2.MN, RM – 12,00m;</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej – 6,00m;</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m;</p> <p>6) geometria dachów – główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45°;</p> <p>7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunkach planu, tj.:</p> <p>a) na terenie 1.MN, RM w odległości 5,00m – 6,50m od linii rozgraniczającej przyległy układ drogowy;</p> <p>b) na terenie 2.MN, RM w odległości 10,00m od linii rozgraniczającej na styku z terenem 1.WS oraz 8,00m od linii rozgraniczającej przyległy układ drogowy;</p> <p>8) szerokość dróg wewnętrznych – minimum 5,00m; maksimum 12,00m;</p> <p>9) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6:</p> <p>a) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25° lub zastosowania dachów płaskich;</p> <p>b) w zabudowie istniejącej krytej dachami o innej geometrii na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego;</p>



	10) ustalenia pkt. 2-4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.
--	--

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 1.WS:

1.	<b>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</b> 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe, śródlądowe – koryto potoku Witoszówka; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b> 1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy mostów i kładek oraz budowli hydrotechnicznych; 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 1.KD/Z:

1.	<b>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</b> 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy zbiorczej – fragment drogi powiatowej nr 3396D; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b> 1) klasa techniczna „Z” – droga zbiorcza; 2) szerokość w liniach rozgraniczających (fragmentu terenu położonego w granicach planu) – zgodna z rysunkiem planu tj. 5,50m do 9,50m 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 4) teren 1.KD/Z jest przestrzenią publiczną – obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 1.KD/D:

1.	<b>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</b> 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej – pas terenu przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b> 1) klasa techniczna „D” – droga dojazdowa; 2) szerokość w liniach rozgraniczających części drogi położonej w granicach planu – zgodna z rysunkiem planu tj. 0,00m – 3,50m; 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 4) teren 1.KD/D jest przestrzenią publiczną – obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 6 – ustalenia dla terenów 1.KDW i 2 KDW:

1.	<b>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</b> 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b> 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu tj.: a) teren 1.KDW – 3,50m – 10,00m; b) teren 2.KDW – 4,00m – 13,00m; 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

§ 11. 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. Sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.
4. Istniejącą sieć wodociągową magistralną wskazuje się do zachowania z prawem podejmowania działań inwestycyjnych mających na celu jej prawidłowe funkcjonowanie.
5. Projektowane sieci przesyłowe są dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem, że:
- 1) nie spowodują kolizji z ustalonym zagospodarowaniem terenów;
  - 2) nie wymagają ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lub stref ochronnych.
6. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 tabelach 4-6.
8. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.
9. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania:
- 1) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
  - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
    - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
    - b) na terenach usługowych – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
    - c) na terenach mieszkaniowych – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- § 12. 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 kocowe**

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Świdnica

  
**Regina Adamska**

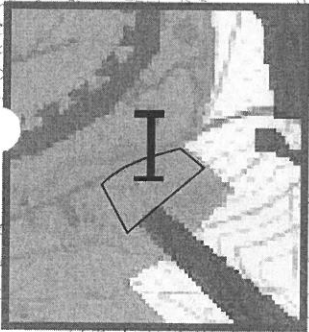
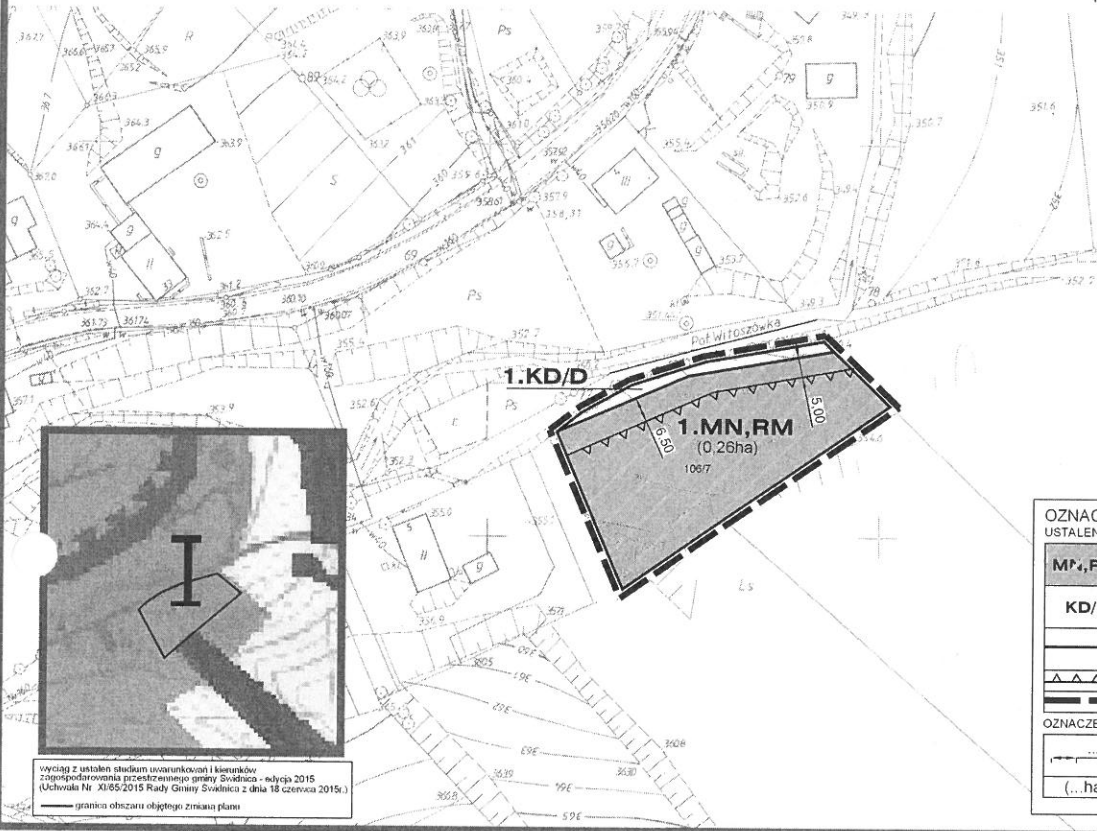
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI POGORZAŁA, GMINA ŚWIDNICA

RYSUNEK NR 1

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIX/240/2016  
 RADY GMINY ŚWIDNICA Z DNIA 30 CZERWCA 2016 R.



skala 1:1000



wyciąg z ustalen studium uwarunkowań i kierunków  
 zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica - uchwała 2016  
 (Uchwała Nr. XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r.)  
 — granica obszaru objętego zmianą planu

**OZNACZENIA:**  
**USTALENIA PLANU:**

<b>MN, RM</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren zabudowy zagrodowej
<b>KD/D</b>	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica obszaru objętego planem
<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE:</b>	
	...00 charakterystyczne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających (w metrach)
(...ha)	orientacyjna powierzchnia terenu



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI POGORZAŁA, GMINA ŚWIDNICA

RYSUNEK NR 2

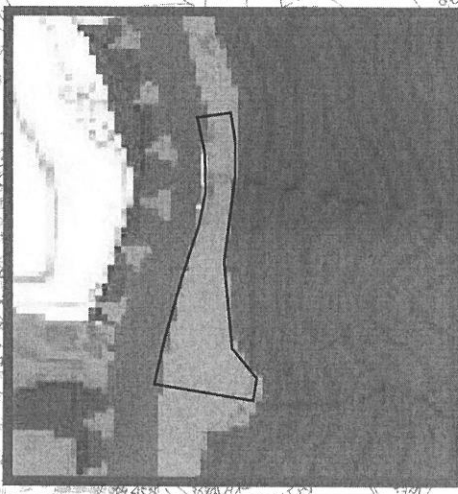
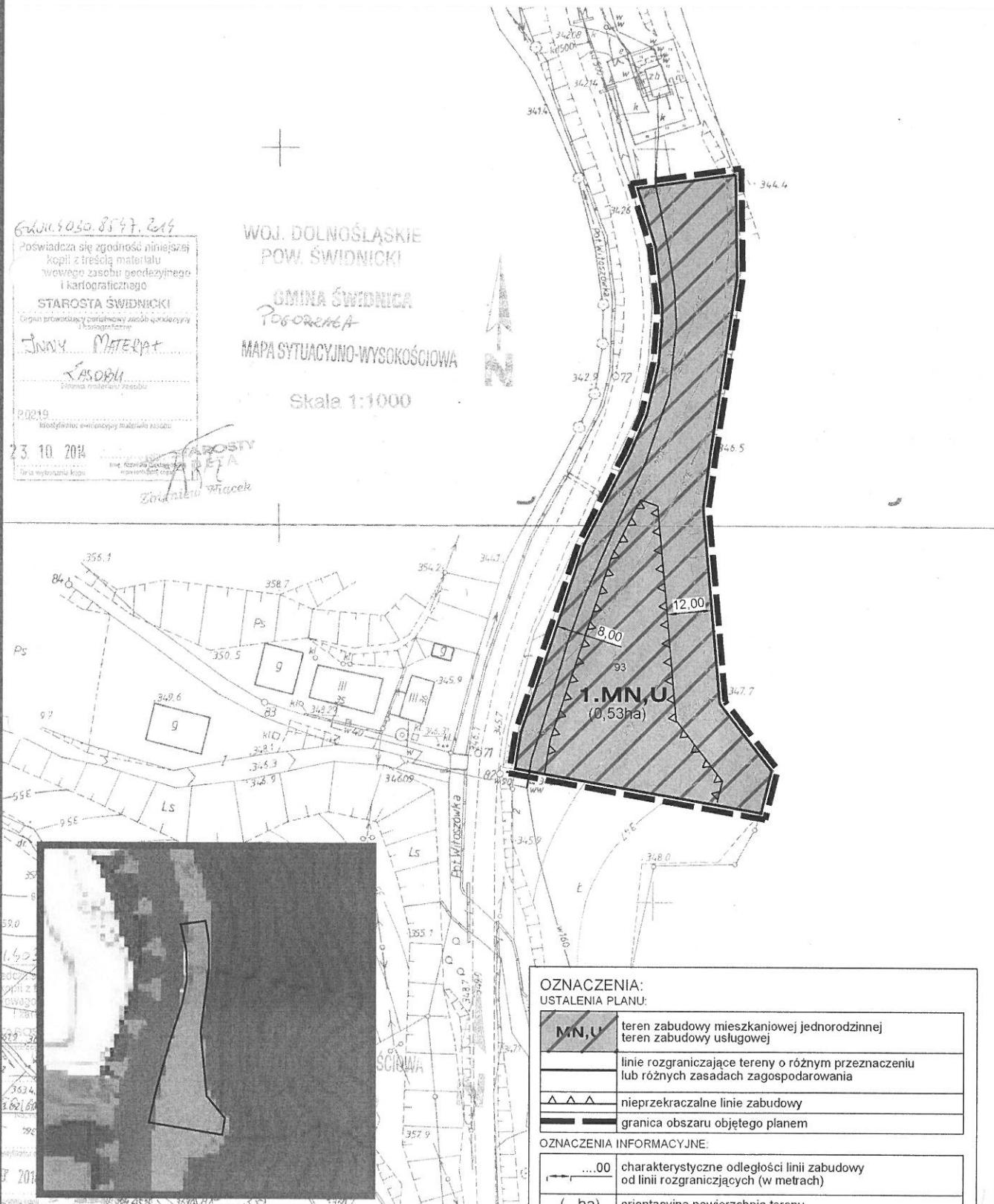
skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXIX/240/2016  
RADY GMINY ŚWIDNICA Z DNIA 30 CZERWCA 2016 R.

6200.5050.8597.019  
Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału wowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
STAROSTA ŚWIDNICKI  
Organ prowadzący centralny zasób geodezyjny i kartograficzny  
JINNY MATERIAŁ  
ZASOBY  
23.10.2014

WOJ. DOLNOŚLĄSKIE  
POW. ŚWIDNICKI  
GMINA ŚWIDNICA  
Pogorzała  
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA  
Skala 1:1000



<b>OZNACZENIA:</b>	
<b>USTALENIA PLANU:</b>	
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren zabudowy usługowej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica obszaru objętego planem
<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE:</b>	
	....00 charakterystyczne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających (w metrach)
	(..ha) orientacyjna powierzchnia terenu
	sieć wodociągowa magistralna

wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica - edycja 2015  
(Uchwała Nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r.)



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI POGORZAŁA, GMINA ŚWIDNICA

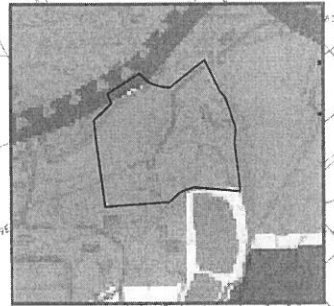
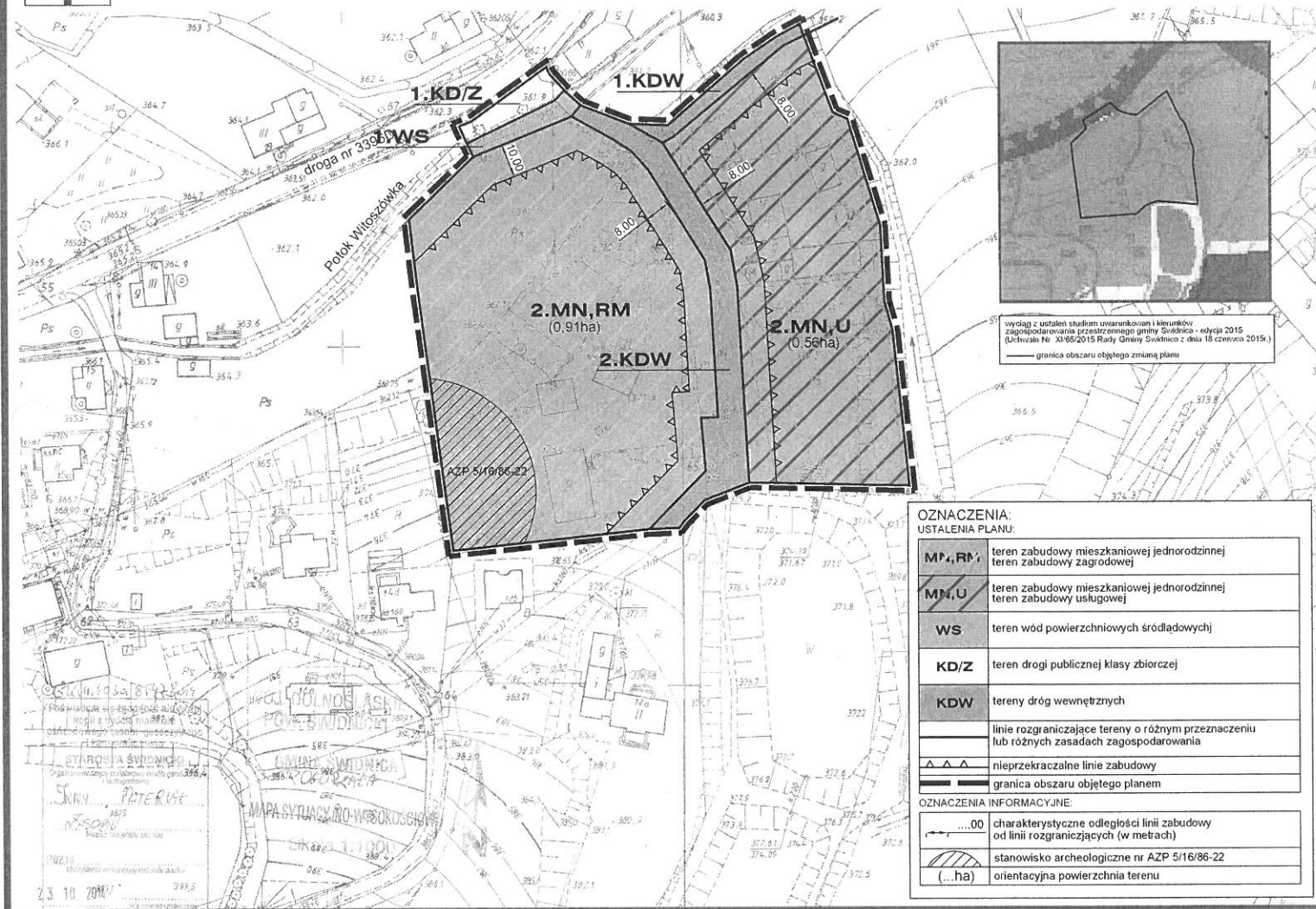
RYSUNEK NR 3



skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXIX/240/2016  
RADY GMINY ŚWIDNICA Z DNIA 30 CZERWCA 2016 R.



wywiad z ustaleniami uzasadnionymi i kierunkowo  
zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica - edycja 2015  
(Uchwała Nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r.)  
— granica obszaru objętego zmianą planu

**OZNACZENIA:  
USTALENIA PLANU:**

<b>MP, RM,</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren zabudowy zagrodowej
<b>MN, U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren zabudowy usługowej
<b>WS</b>	teren wód powierzchniowych śródlądowych
<b>KD/Z</b>	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
<b>KDW</b>	tereny dróg wewnętrznych
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica obszaru objętego planem

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

	...00 charakterystyczne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających (w metrach)
	stanowisko archeologiczne nr AZP 5/16/86-22
	(...ha) orientacyjna powierzchnia terenu

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIX/240/2016  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 30 czerwca 2016 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 Pogorzała, gmina Świdnica, po stronie gminy nie wystąpią 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 Pogorzała, gmina Świdnica i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778) a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr L/385/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 r. 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 Pogorzała, 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 2016r. poz. 353).

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

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.417.2014.DK z dnia 25 listopada 2014 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy Postanowieniem Nr 149/14 znak ZNS.600.24.2014.US z dnia 19 listopada 2014r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.129.2015.JN z dnia 9 kwietnia 2015 r.;
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świdnicy – Postanowieniem Nr 30/15 znak ZNS.602.16.2015.EK z dnia 24 marca 2015r.

W terminie od 26 kwietnia 2016 r. do 19 maja 2016r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 19 maja 2016r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 03 czerwca 2016r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonych dokumentów uwagi nie wpłynęły.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). W obszarach objętych zmianą planu znajdują się grunty rolne kl. III, o powierzchni 0,7510 ha, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze decyzją z dnia 18 grudnia 2015r., znak GZ.tr.057-602-563/15.

Rada Gminy Świdnica stwierdziła iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica. Projekt zmiany planu bazował na aktualnym opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym w roku 2014.

Niniejsza zmiana planu realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- opracowanie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- zmiana planu w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszary objęte planem są skoncentrowane w strefie osadnictwa - nie obejmują zwartych obszarów rolniczych i leśnych a także wpływają negatywnie na te obszary.
- dokument wypełnia wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej i lokalnej tradycji w zakresie

skali i formy oraz ochrony potencjalnych znalezisk archeologicznych; na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- zmiana planu respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- zmiana planu w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zagospodarowanie działki położonej w obrębie ukształtowanej struktury urbanistycznych; koncentrowanie zabudowy, przeciwdziałanie jej rozproszeniu i minimalizowanie długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektując prawa nabyte; uwzględnia także wnioski i uwagi w możliwie najwyższym stopniu, przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego; w granicach zmiany planu nie wyznacza się terenu pod inwestycje publiczne;
- zmiana planu uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- dokument chroni interes publiczny nie ingerując w obszary niezbędne dla realizacji inwestycji celu publicznego, a także poprzez przyjęte ustalenia zgodne z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- zmiana planu nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski oraz uwagi. Zmiana planu respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, a zmiany dotychczasowych ustaleń odpowiadają złożonym wnioskom. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy w tym wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym układem osadniczym miasta. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141),

Gmina Świdnica przeprowadziła analizy, o których mowa w art. 32 ust. 2, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęte Uchwałą Nr L/371/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 r. Sporządzenie niniejszej zmiany planu jest zgodne z przyjętym programem prac planistycznych.

Jak wskazano w analizie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, dokument ten nie wpłynie istotnie na finanse gminy. Proponowane rozwiązania projektu zmiany planu zaspokoją przede wszystkim oczekiwania dysponentów terenów, którzy wnioskowali o opisane powyżej zapisy. Z perspektywy budżetu gminy mogą spowodować niewielki wzrost dochodów z tytułu podatków lokalnych (na poziomie niespełna 10 000,00zł). Istnieje również potencjalna możliwość naliczenia tzw. opłaty planistycznej w związku ze



wzrostem wartości nieruchomości o łącznej powierzchni 7 900m<sup>2</sup>, które zyskują prawo zabudowy w miejsce dotychczasowego zakazu. Plan generuje także konieczność wykupu przez gminę terenu o powierzchni ok. 190m<sup>2</sup> na cele komunikacyjne oraz budowę odcinka ok. 70m drogi dojazdowej w śladzie istniejącej drogi rolniczej.

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

*W. Ulaszys*

**Kierownik**  
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej  
*B. Strózik*  
**Bartłomiej Strózik**

**RADCA PRAWNY**

*AS*  
**Anna Sapińska-Mackowiak**  
WU/WB/604