

z dnia 11 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Lutomia Górna, gmina Świdnica**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2016r., poz. 446 ze zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr XXV/195/2016 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Lutomia Górna, 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.

**Rada Gminy Świdnica uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Lutomia Górna, gmina Świdnica.

2. Plan obejmuje 3 obszary położone w obrębie Lutomia Górna:

- 1) obszary obejmujący działki nr 336 i 339/2 obręb Lutomia Górna, których granice określa rysunek nr 1 planu;
- 2) obszar obejmujący części działek nr 744, 745 i 746 obręb Lutomia Górna, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 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 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) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary osuwania się mas ziemnych a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 5) uwarunkowania wymagające ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż określony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Lutomia Górna, gmina Świdnica;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym nie mniej niż 70% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym mała architektura i zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, ma charakter opcjonalny i może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu i/lub funkcje stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenu;
- 6) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze niezwiązane z bryłą budynku przeznaczenia podstawowego, otwarte altany ogrodowe oraz wolnostojące budynki infrastruktury technicznej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15°;
- 9) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:
  - a) kalenicy budynku/wiaty, w wypadku dachu stromego,
  - b) górnej krawędzi dachu lub attyki budynku/wiaty w wypadku dachu płaskiego;
  - c) pełnej wysokości obiektu budowlanego nie będącego budynkiem lub wiatą.

§ 4. 1. 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 wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 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 i przyrody:

- 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
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
KDW	teren nie podlega ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;
- 4) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 7) na obszarze objętym planem ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gospodarką odpadami.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 9;
- 2) stosowanie pokryć dachów stromych - matowe, z dachówki ceramicznej lub materiału imitującego dachówkę w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) stosowanie w wykończeniu elewacji budynków mieszkalnych: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła;
- 4) nawiązanie nowo realizowaną zabudową mieszkaniową do tradycyjnych cech regionalnych budownictwa w zakresie rozplanowania, zasad stosowania materiałów wykończeniowych oraz elementów dekoracyjnych;
- 5) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji uwzględniającej walory estetyczne otoczenia, z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
- 6) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy falistej i trapezowej;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów masztowych oraz urządzeń technicznych na elewacjach eksponowanych w kierunku przestrzeni publicznych;
- 8) 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 granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
  - a) zabytkowego układu ruralistycznego wsi Lutomia Górna wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
  - b) obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 lit. a ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 6 i § 9;
- 3) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 lit. b dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) cały obszar oznaczony na rysunku nr 2 planu, leży w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Nietoperzy Gór Sowich, o kodzie PLH 020071;
- 5) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 4 ustala się ochronę obszaru, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami § 5.

§ 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 – 700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 15,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 70<sup>0</sup>–110<sup>0</sup>.

§ 9. Ustala się wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów określone w poniższych tabelach 2 - 4: Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.MN i 2.MN:

1.	<b>Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;</li> <li>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</li> </ol>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik intensywności zabudowy:           <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimum 0,05;</li> <li>b) maksimum 0,30;</li> </ol> </li> <li>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30;</li> <li>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy:           <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynków przeznaczenia podstawowego – 10,00m;</li> <li>b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m;</li> <li>c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m;</li> </ol> </li> <li>5) geometria dachów - główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45<sup>0</sup>;</li> <li>6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi 6,00m;</li> <li>7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2;</li> <li>8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5:           <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25<sup>0</sup> lub zastosowania dachów płaskich;</li> <li>b) w obiektach infrastruktury technicznej;</li> </ol> </li> <li>9) ustalenia pkt. 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę</li> </ol>

techniczną.
-------------

Tabela 3: ustalenia dla terenu 1.RM i 2.RM:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna ograniczona do obiektów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (dz. U. z 2015r., poz. 909 ze zm.);</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum 0,001;</p> <p>b) maksimum:</p> <p>- na terenie 1.RM – 0,50;</p> <p>- na terenie 2.RM - 0,30;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</p> <p>a) na terenie 1.RM - 0,30;</p> <p>b) na terenie 2.RM – 0,15;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p> <p>a) na terenie 1.RM – 20%;</p> <p>b) na terenie 2.RM – 50%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków przeznaczenia podstawowego – 10,00m;</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m;</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m;</p> <p>5) geometria dachów - główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45°.</p> <p>6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 6,00m;</p> <p>7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2;</p> <p>8) ustalenia pkt. 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.</p>

Tabela 4: ustalenia dla terenu 1.KDW:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem istniejącym, tj. 5,00 – 5,50m;</p> <p>2) obiekty infrastruktury technicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu.</p>

§ 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 terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Nowo projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych wymagających ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref ochronnych.

4. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

5. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obszary objęte planem mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący system dróg położonych stycznie do ich granic oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem I.KDW, dla której ustalenia zawiera § 9 tabela 4;

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

1) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;

2) 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 – poprzez istniejące i projektowane zjazdy – zgodnie z przepisami odrębnymi.


§ 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 KOŃCOWE:**

§ 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**

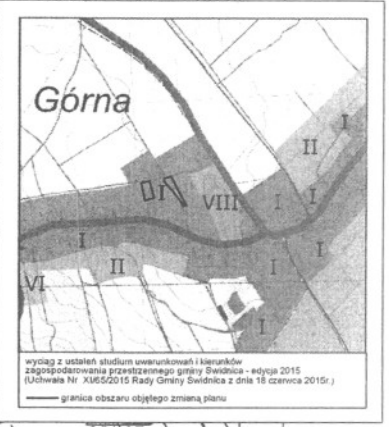
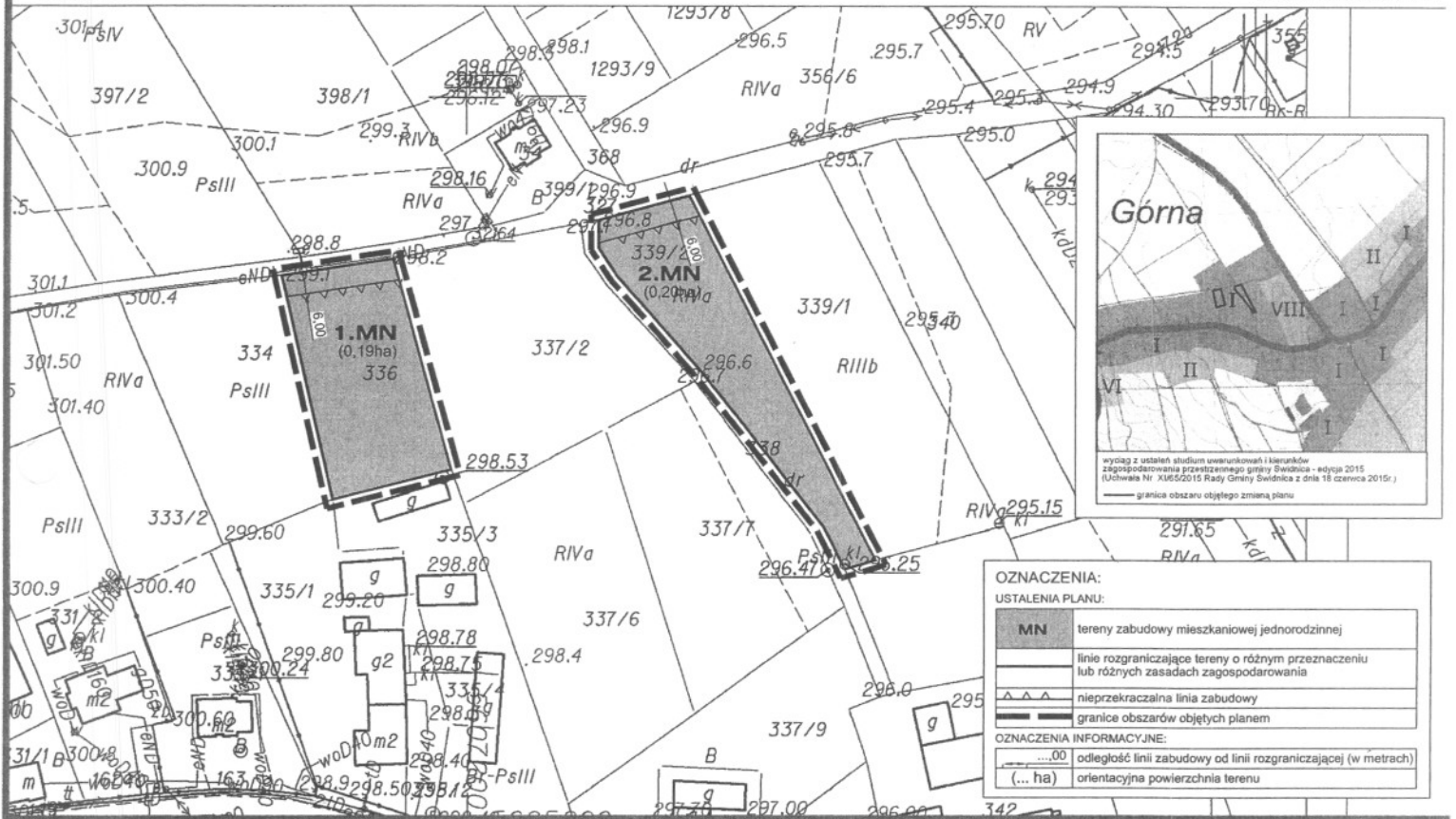


# MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI LUTOMIA GÓRNA, GMINA ŚWIDNICA

RYSUNEK NR 1 PLANU

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/363/2017  
Z DNIA 11 MAJA 2017 R.

skala 1:1000



**OZNACZENIA:**

**USTALENIA PLANU:**

<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granice obszarów objętych planem

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

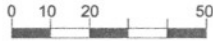
	odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w metrach)
	orientacyjna powierzchnia terenu



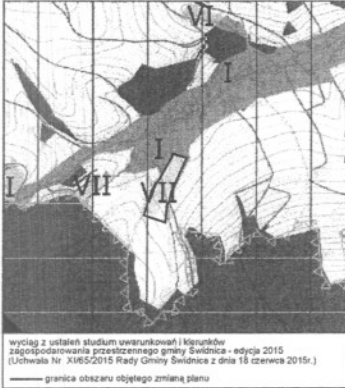
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI LUTOMIA GÓRNA, GMINA ŚWIDNICA

RYSUNEK NR 2 PLANU

skala 1:1000



ZALACZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XLII/363/2017  
Z DNIA 11 MAJA 2017 R.



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

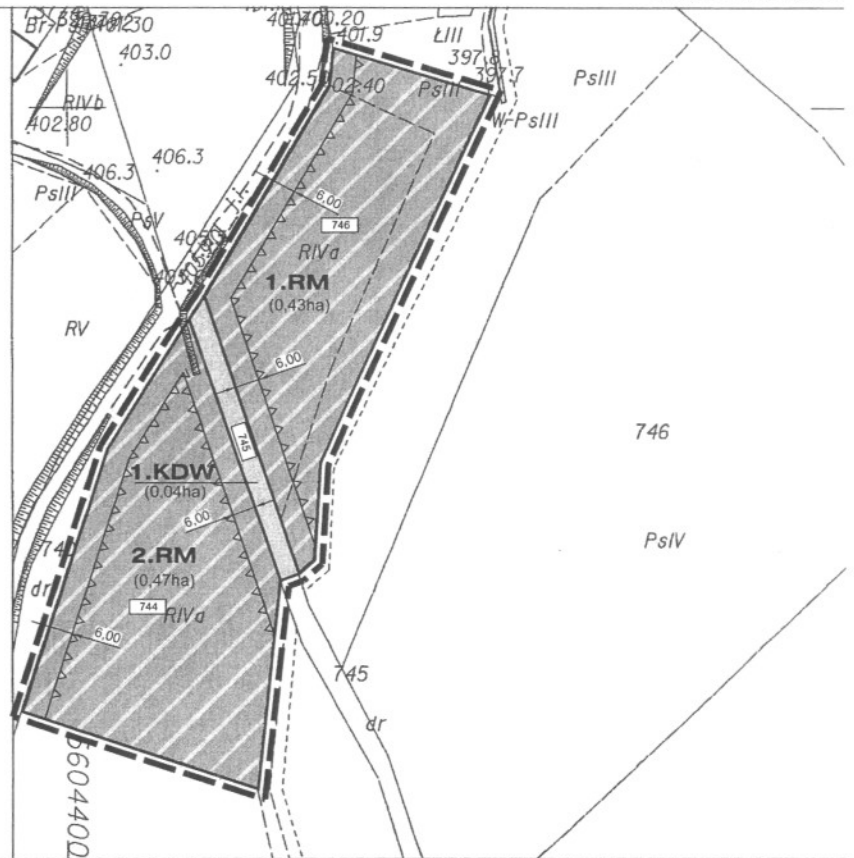
## OZNACZENIA:

### USTALENIA PLANU:

<b>RM</b>	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
<b>KDW</b>	teren drogi wewnętrznej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica obszaru objętego planem

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w metrach)
	orientacyjna powierzchnia terenu
	numery ewidencyjne działek





**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XLII/363/2017  
RADY GMINY ŚWIDNICA  
Z DNIA 11 MAJA 2017 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Lutomia Górna, 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 planu.

## UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Lutomia Górna, 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 ze zm.) a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XXV/195/2016 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Lutomia Górna, 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 ze zmianami).

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

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.256.2016.DK z dnia 30 sierpnia 2016 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy Postanowieniem Nr 172/16, znak ZNS.600.25.2016.EK z dnia 1 września 2016 r,

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – opinia pismem znak WSI.410.652.2016.DK z dnia 3 stycznia 2017 r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzgodnienie Postanowieniem znak WPN.610.118.2016.AP z dnia 22 grudnia 2016 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świdnicy – Postanowieniem nr 249/16 znak ZNS.27.2016.EK z dnia 29 grudnia 2016 r.

W terminie od 22 lutego 2017 r. do 17 marca 2017 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 16 marca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 31 marca 2017r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu uwagi nie wpłynęły.

Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko uwagi i wnioski także 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).

Plan nie przeznaczają gruntów rolnych kl. I – III na cele nierolnicze oraz nie obejmuje gruntów leśnych. 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 planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica. Obszary objęte planem położone są w granicach stref I i VII, tj. w obszarze wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (I) oraz gruntach rolnych dopuszczonych do zabudowy rolniczej (VII). Ustalenia planu odpowiadają powyższym dyspozycjom funkcjonalnym. W projekcie planu uwzględnione zostały także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne.

Projekt planu bazował na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym w roku 2015. Opracowanie to w ramach prac planistycznych zostało zweryfikowane pod kątem aktualności (w odniesieniu o obszarze objętego planem). Powyższa weryfikacja potwierdziła jego aktualność.

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

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie i pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. Planowane zagospodarowanie nie wkracza w cenne dla gospodarki rolnej kompleksy gruntów. Tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej; plan odnosi się do postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych; wymaga także kształtowania nowo realizowanej zabudowy w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy istniejącej; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan 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;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zachowanie i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w wyznaczonym w studium obszarze osadnictwa. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy, minimalizują długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także wnioski dysponentów terenów w możliwi najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – nie uszczupla terenów rezerwowanych pod inwestycje celu publicznego, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- plan 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 zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski. Plan 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 wskazaniem 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 czytelne powiązanie z istniejącym układem osadniczym gminy. 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. z 2003 r. 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 niniejszego planu jest zgodne z przyjętym programem prac planistycznych.

Jak wskazano w analizie skutków finansowych uchwalenia planu, projekt planu dotyczy obszaru, na którym obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczają tereny objęte niniejszym opracowaniem na cele rolnicze.

W związku z uchwaleniem nowego planu nastąpi więc potencjalny wzrost dochodów gminy z tytułu podatków lokalnych na docelowym poziomie ok. 1 300,00zł. Ponadto gmina nabywa uprawnienia do naliczenia opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości. Biorąc pod uwagę nieznaczny wzrost podatków oraz niepewność w zakresie pobrania opłaty planistycznej, uznano, iż perspektywy budżetu gminy, skutki finansowe nie będą znaczące.

Równocześnie po stronie gminy plan nie wywołuje zobowiązań związanych z wykupem gruntów na cele publiczne, realizacji zadań własnych z zakresu uzbrojenia terenów ani wypłaty odszkodowań.

W związku z powyższym uchwalenie planu nie obciąża budżetu gminy, a może spowodować nieznaczny wzrost jej dochodów.

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

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

RADCA PRAWNY  
*Jarosław Wasyliszyn*  
Wt-346

*Sprzedawca: W. Wasyliszyn*