

UCHWAŁA NR XLII/368/2017
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 11 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, 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/202/2016 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 marca 2016r. z późniejszą zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr XXX/248/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, 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 Witoszów Dolny, gmina Świdnica.

2. Plan obejmuje 3 obszary położone w obrębie Witoszów Dolny:

- 1) obszar obejmujący działki nr 192/4, 192/5 oraz część działki nr 988 obręb Witoszów Dolny, którego granice określa rysunek nr 1 planu;
- 2) obszar obejmujący działki nr 949/1 do 949/7 oraz część działki nr 1027 obręb Witoszów Dolny, którego granice określa rysunek nr 2 planu;
- 3) obszar obejmujący działki nr 937, 938, 939/1, 939/2, 1196/2, 1197/2 oraz część działki nr 1132 obręb Witoszów Dolny, 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) 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. Załączniki nr 3 i nr 4 nie stanowią 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, 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową

i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;

- 7) tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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) zabytki oraz 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 sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędowania 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 Witoszów Dolny, 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 ty mała architektura i zielen;
- 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;
- 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	Teren zabudowy zagrodowej
U	1)w przypadku wprowadzenia funkcji związanych z usługami oświaty, wychowania i opieki społecznej – teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; 2)w przypadku wykorzystania terenu pod inne funkcje – teren nie podlega ochronie akustycznej
Pozostałe tereny	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 § 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 oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w §9;
- 2) stosowanie pokryć dachów stromych - matowe, 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 odbłaskowych;
- 6) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy falistej i trapezowej;

7) 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 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 70⁰–110⁰.

§ 8. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku nr 2 planu leży w granicach obszaru chronionego krajobrazu Góry Bardzkie i Sowie;
- 2) w związku z uwarunkowaniem określonym w pkt 1 obowiązują ustalenia zawarte w § 5 oraz przepisach odrębnych.

§ 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 - 8: Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.MN i 2.MN:

1.	<p>Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<p>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN: <ul style="list-style-type: none"> - minimum 0,05; - maksimum 0,40; b) na terenie 2.MN: <ul style="list-style-type: none"> - minimum 0,01; - maksimum 0,13; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN – 0,30; b) na terenie 2.MN – 0,10; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN – 40%; b) na terenie 2.MN – 70%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) budynków przeznaczenia podstawowego – 10,00m; b) zabudowy towarzyszącej – 6,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m; 5) geometria dachów - główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35-45°; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustalają rysunki planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN - 6,00m; b) na terenie 2.MN – 6,00 i 12,00m; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2; 8) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN – 1000m²; b) na terenie 2.MN – 3000m²; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się

<p>odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5: a) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25° lub zastosowania dachów płaskich; b) w obiektach infrastruktury technicznej; 10) ustalenia pkt. 1 – 3 oraz 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.</p>

Tabela 3: ustalenia dla terenu 1.RM:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,001; b) maksimum 0,40; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30% 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – 10,00m; b) zabudowy towarzyszącej – 6,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m; 5) geometria dachów - główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45°; 6) linie zabudowy – nie ustala się, zabudowę należy sytuować z zachowaniem przepisów odrębnych; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2; 8) szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00m; 9) ustalenia pkt. 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.</p>

Tabela 4: ustalenia dla terenu 1.U:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) mieszkalnictwo towarzyszące usługom; b) infrastruktura techniczna; c) parkingi; d) drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,001; b) maksimum 0,50; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30% 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – 12,00m; b) zabudowy towarzyszącej – 6,00m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m; 5) geometria dachów - główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45°; 6) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie ustala rysunek</p>

	<p>planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 17,00m;</p> <p>7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2;</p> <p>8) szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00m;</p> <p>9) ustalenia pkt. 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.</p>
--	---

Tabela 5: ustalenia dla terenów 1.KDW do 4.KDW:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;</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.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, tj:</p> <p>a) teren 1.KDW – 5,80 - 7,00m;</p> <p>b) teren 2.KDW – 7,00 – 18,50m;</p> <p>c) teren 3.KDW – 4,00m – zgodnie ze stanem istniejącym;</p> <p>d) teren 4.KDW – 6,50 - 8,00m;</p> <p>2) obiekty infrastruktury technicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu.</p>

Tabela 6: ustalenia dla terenów 1.R do 3.R:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające – dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) ustala się zakaz zabudowy;</p> <p>2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenów.</p>

Tabela 7: ustalenia dla terenu 1.Z:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni nieurządzonej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) wody powierzchniowe, śródlądowe;</p> <p>b) dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej oraz budowle związane z gospodarką wodną;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) ustala się zakaz zabudowy;</p> <p>2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu.</p>

Tabela 8: ustalenia dla terenów 1.ZL i 2.ZL:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – lasy;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające – zagospodarowanie dopuszczone w lasach, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) ustala się zakaz zabudowy;</p> <p>2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu.</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 infrastruktury technicznej 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:

- 1) obszary objęte planem mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący system dróg położonych stycznie do ich granic oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1.KDW do 4.KDW;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenów 1.U oraz 1.RM, spełniających wymagania określone w tabelach 3 i 4 ust. 2 pkt 8.

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

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;

2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;

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 pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

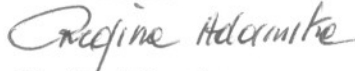
§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI WITOSZÓW DOLNY, GMINA ŚWIDNICA

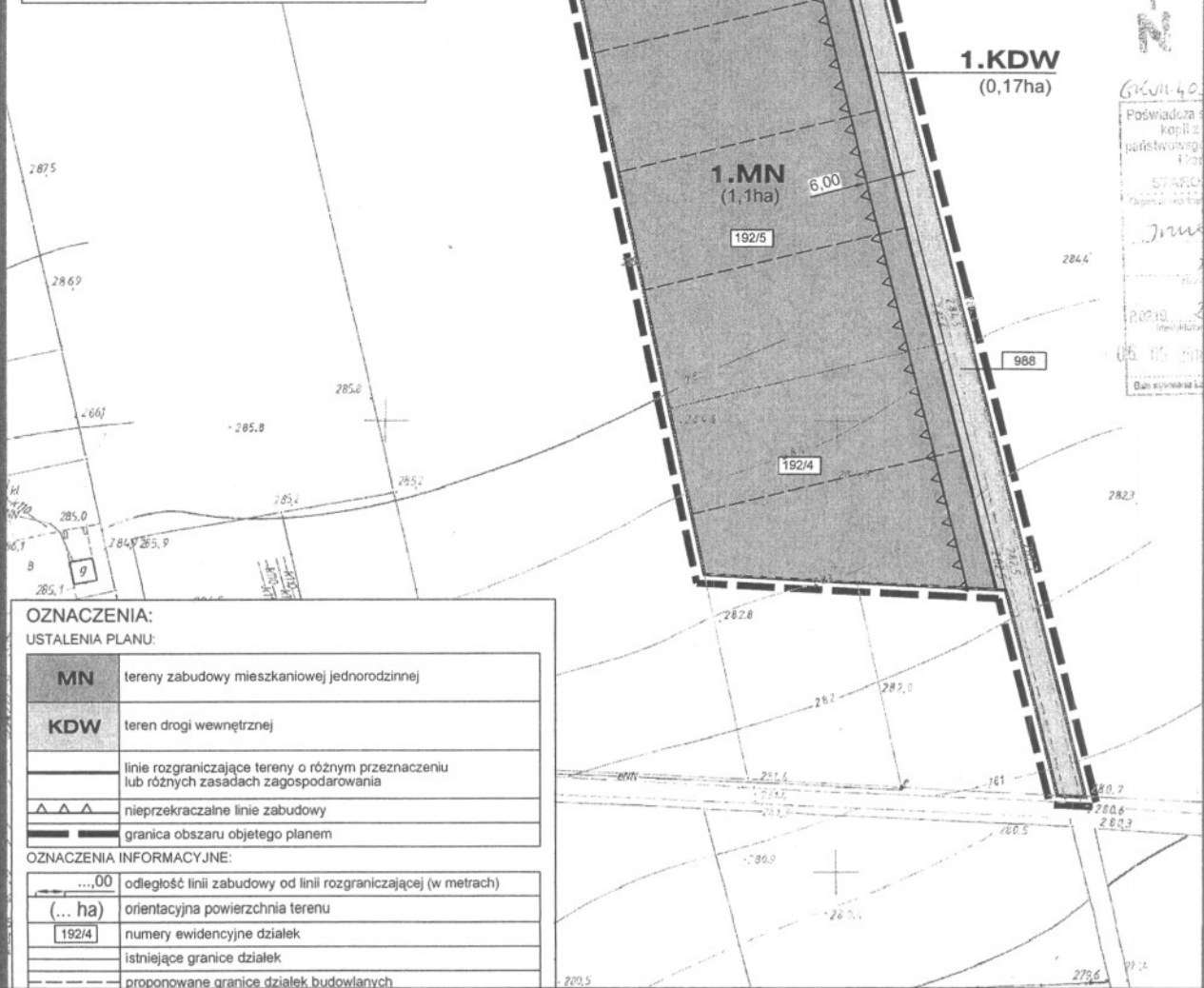
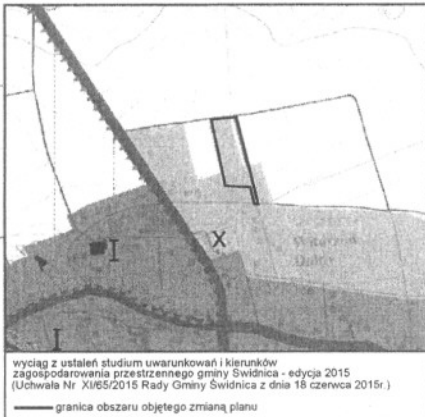


skala 1:1000



RYСУNEK NR 1 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/368/2017
Z DNIA 11 MAJA 2017 R.



WOJ. DŁ.
POLSKA
KARTA SYTUACJI
GMINA ŚWIDNICA
GMINA 40
Poświęca się
kopii z
państwowego
Planu
STAROSTA
Świdnica
Jana
20210
05.10.2017
Białe Kopyce 40

OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KDW	teren drogi wewnętrznej
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
▲▲▲	nieprzekraczalne linie zabudowy
—	granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

...00	odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w metrach)
(... ha)	orientacyjna powierzchnia terenu
192/4	numery ewidencyjne działek
---	istniejące granice działek
---	proponowane granice działek budowlanych

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XLII/368/2017
RADY GMINY ŚWIDNICA
Z DNIA 11 MAJA 2017 R.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2016r., poz. 446 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Świdnica postanawia rozpatrzyć uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica, w następujący sposób:

treść uwag	sposób rozpatrzenia uwagi
<p>Wniosek o zmianę zapisów projektu planu dotyczących terenu oznaczonego symbolem 1.MN (działki nr 192/4 oraz 192/5) i ustalenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalnej powierzchni działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800m² 2) minimalnej szerokości frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości 16,00m; 3) rozszerzenie uzupełniającego przeznaczenia terenu o drogi wewnętrzne; 4) podwyższenie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,40 na 0,60; 5) zwiększenie maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki z 0,30 do 0,40; 6) zbliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 3,00m do linii rozgraniczającej; 7) zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1000m² na 800m²; 8) ustalenie szerokości dróg wewnętrznych na poziomie 3,00 – 12,00m; 9) wskazanie, że ustalenia par. 9 tab. 2 ust. 2 pkt 1 – 3 oraz 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne; 10) zmianę zapisów par. 11 w sposób uwzględniający dopuszczenie dróg wewnętrznych na terenie 1.MN; 11) dokonanie wszelkich innych koniecznych zmian, które umożliwiłyby ewentualne wydzieleni dróg wewnętrznych, a co za tym idzie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 800m² 	<p>Uwagi nie uwzględnione</p> <p>obszar objęty uwagami usytuowany jest na terenie wiejskim. Ustalone w planie wskaźniki urbanistyczne oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zostały dostosowane do ekstensywnego charakteru zabudowy istniejącej. Uwzględnienie uwag doprowadziłoby do lokalnego, nadmiernego, nie uzasadnionego zagęszczenia zabudowy. Działki nr 192/4 i 192/5 przylegają wzdłuż wschodniej granicy do drogi wewnętrznej, która w pełni realizuje wymogi dostępu komunikacyjnego. Równocześnie plan nie stawia przeszkód do dokonania innego podziału terenu niż zaproponowany w projekcie planu, w tym także uwzględniającego zmianę orientacji działek. Wydzielanie dodatkowych dróg nie jest konieczne dla osiągnięcia tego celu.</p>

**ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XLII/368/2017
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 Witoszów Dolny, 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 Witoszów Dolny, 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/202/2016 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 marca 2016r. z późniejszą zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr XXX/248/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania 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 Witoszów Dolny, 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.411.258.2016.DK z dnia 30 sierpnia 2016 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy Postanowieniem nr 168/16, znak ZNS.600.28.2016.EK z dnia 1 września 2016 r.,

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – opinia pismem znak WSI.410.655.2016.DK z dnia 3 stycznia 2017 r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzgodnienie na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świdnicy – Postanowieniem nr 254/16 znak ZNS.602.25.2016.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 wpłynęły uwagi, które nie zostały zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Świdnica.

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

Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów rolnych kl. III. Grunty leśne położone w granicach opracowania zachowują swoje przeznaczenie. Tym samym w ramach

procedury planistycznej 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 II tj. obszarze wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (I) oraz obszarze dominującej funkcji mieszkaniowej (II) w ramach których dopuszczalna jest lokalizacja funkcji ustalonych w planie. Część obszarów stanowi tereny rolnicze i leśne. Równocześnie studium stanowi, że w planach miejscowych dopuszcza się korekty przebiegu granic obszarów funkcjonalnych w pasie o szerokości do 50 m, o ile nie spowoduje to negatywnego oddziaływania na obszary chronione. W projekcie planu skorzystano z tego dopuszczenia spełniając wszystkie warunki określone w studium. Projekt uwzględnia 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 obszar objęty 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 zasad 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; plan ustala wymogi dotyczące ich ochrony i kształtowania zabudowy, a także w 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 obszarów, na których nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu uwzględnia wnioski złożone na ręce Wójta Gminy Świdnica przez dysponentów terenów. Oceniono, że w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości prywatnych o powierzchni ok 4,15ha, co daje potencjalną możliwość uzyskania przez gminę dochodów z tytułu opłaty planistycznej. Zmiana przeznaczenia terenów przyczyni się także do wzrostu podatków lokalnych, które wg obowiązujących stawek oceniono na ok. 48 500,00zł.

Obszar objęty planem posiada dostęp do istniejących systemów komunikacyjnych i technicznych. Projekt planu przewiduje ponadto możliwość stosowania rozwiązań indywidualnych w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. W związku z powyższym uchwalenie planu nie obciąża budżetu gminy.

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

RADCA PRAWNY
Jarosław Wasyliszyn
W1-346

Kierownik
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej
Barłomiej Strózik

3

Sporządziła: W. Ułarży