

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Bojanice, 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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1875) oraz na podstawie Uchwały Nr XXV/188/2016 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Bojanice, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Bojanice, gmina Świdnica.

2. Plan obejmuje 2 obszary położone w obrębie Bojanice:

1) obszar obejmujący działkę nr 108 oraz część działki nr 298 obręb Bojanice, którego granice określa rysunek nr 1 planu;

2) obszar obejmujący działki nr 44/1, 44/2, 44/4 oraz części działek nr 312 i 313; obręb Bojanice, 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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) zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

2) obszary przestrzeni publicznych;

3) tereny i obiekty podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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, 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 Bojanice, 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 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 atyki budynku/wiaty w wypadku dachu płaskiego;

c) pełnej wysokości obiektu budowlanego nie będącego budynkiem lub wiatą.

§ 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 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
KDW	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 § 8;
- 4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 5) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
- 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 odblaskowych;
- 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. 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 i 3: Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.MN, 2.MN:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna i drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek

	planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) minimum 0,05; 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 – 40% 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 ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN – 4,00 i 6,00m; b) na terenie 2.MN – 4,00 – 32,00m; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2; 8) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN – 1 000m²; b) na terenie 2.MN – 1 200m²; 9) szerokość dróg wewnętrznych – 6,00 – 12,00m; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5: <ol style="list-style-type: none"> a) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25° lub zastosowania dachów płaskich; b) w obiektach infrastruktury technicznej; 11) ustalenia pkt. 1 – 3 oraz 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela3: ustalenia dla terenów 1.KDW i 2.KDW:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, tj: <ol style="list-style-type: none"> a) teren 1.KDW – 6,00m; b) teren 2.KDW – 6,00 – 11,00m; 2) obiekty infrastruktury technicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu.

§ 9.1. 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 za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

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

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszary objęte planem mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1.KDW i 2.KDW;
- 2) ustalenia dla terenów dróg zawiera § 8, tabela 3.

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) 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.


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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica


Regina Adamska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI BOJANICE, GMINA ŚWIDNICA

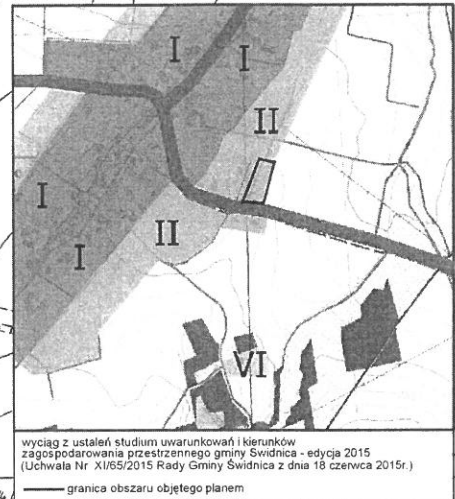
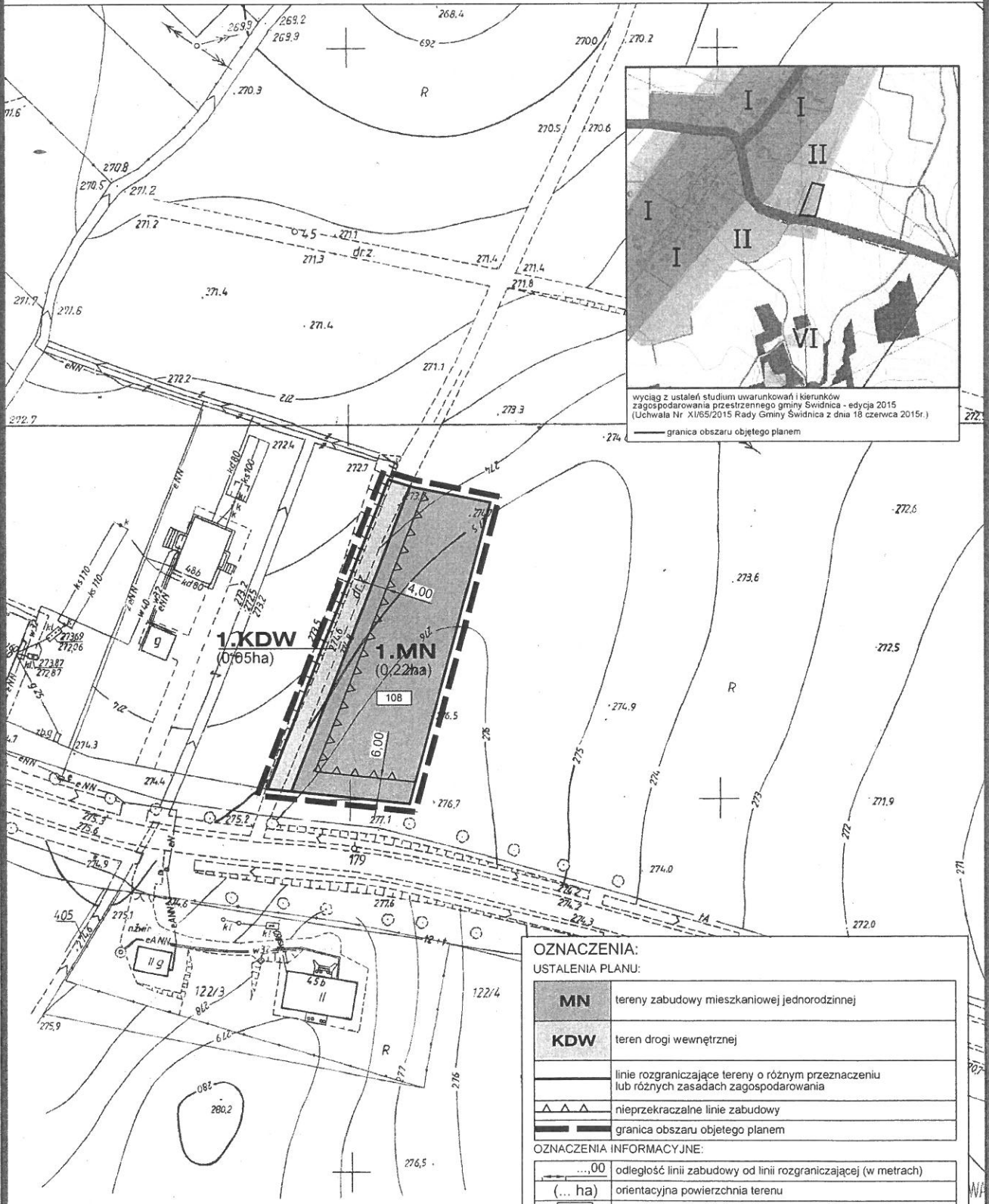
RYSUNEK NR 1 PLANU



skala 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LIII/476/2017
RADY GMINY ŚWIDNICA Z DNIA 28 GRUDNIA 2017 ROKU



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
108	numer ewidencyjny działki

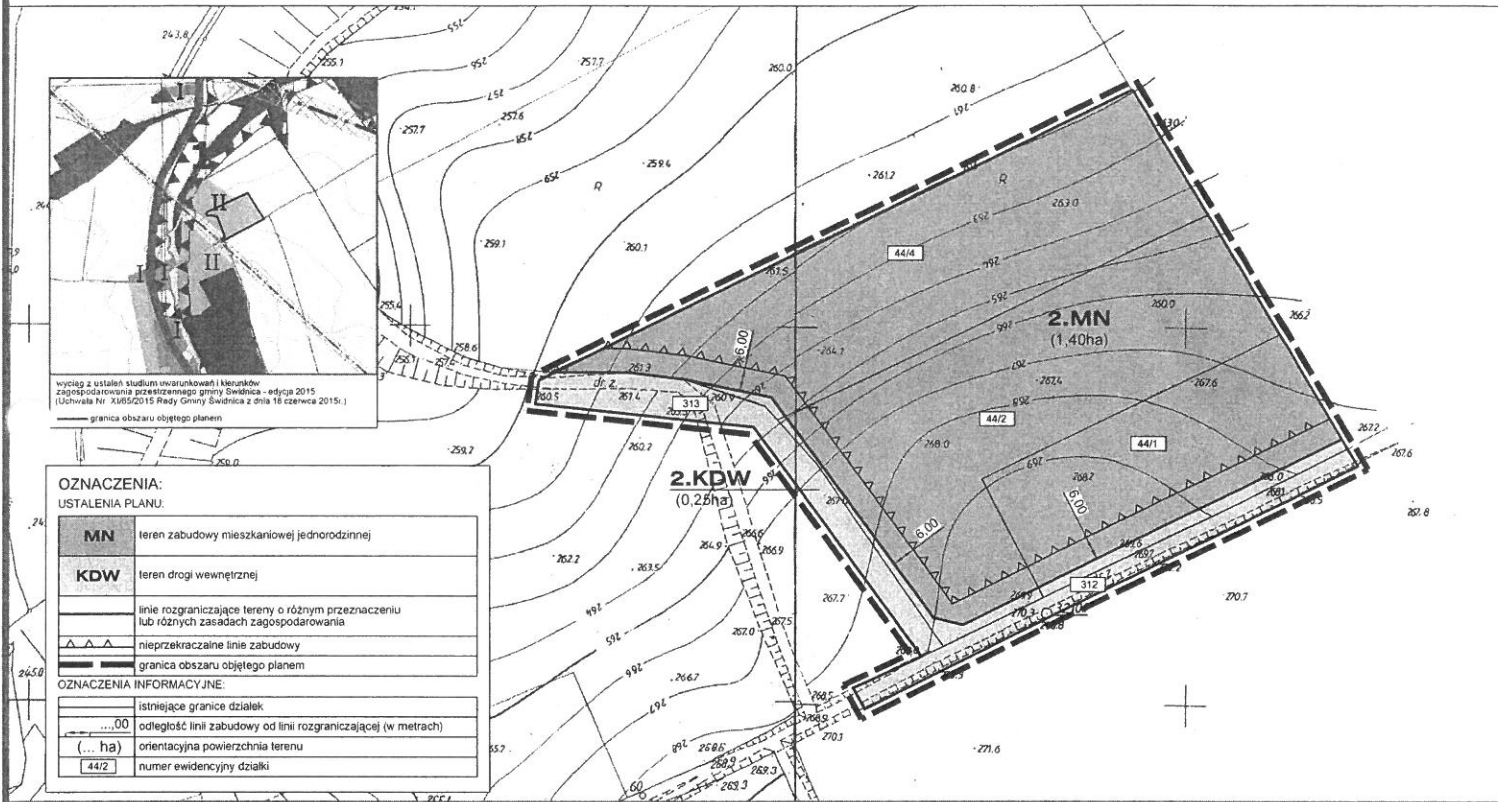
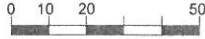
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI BOJANICE, GMINA ŚWIDNICA

RYSUNEK NR 2 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LIII/476/2017
RADY GMINY ŚWIDNICA Z DNIA 28 GRUDNIA 2017 ROKU

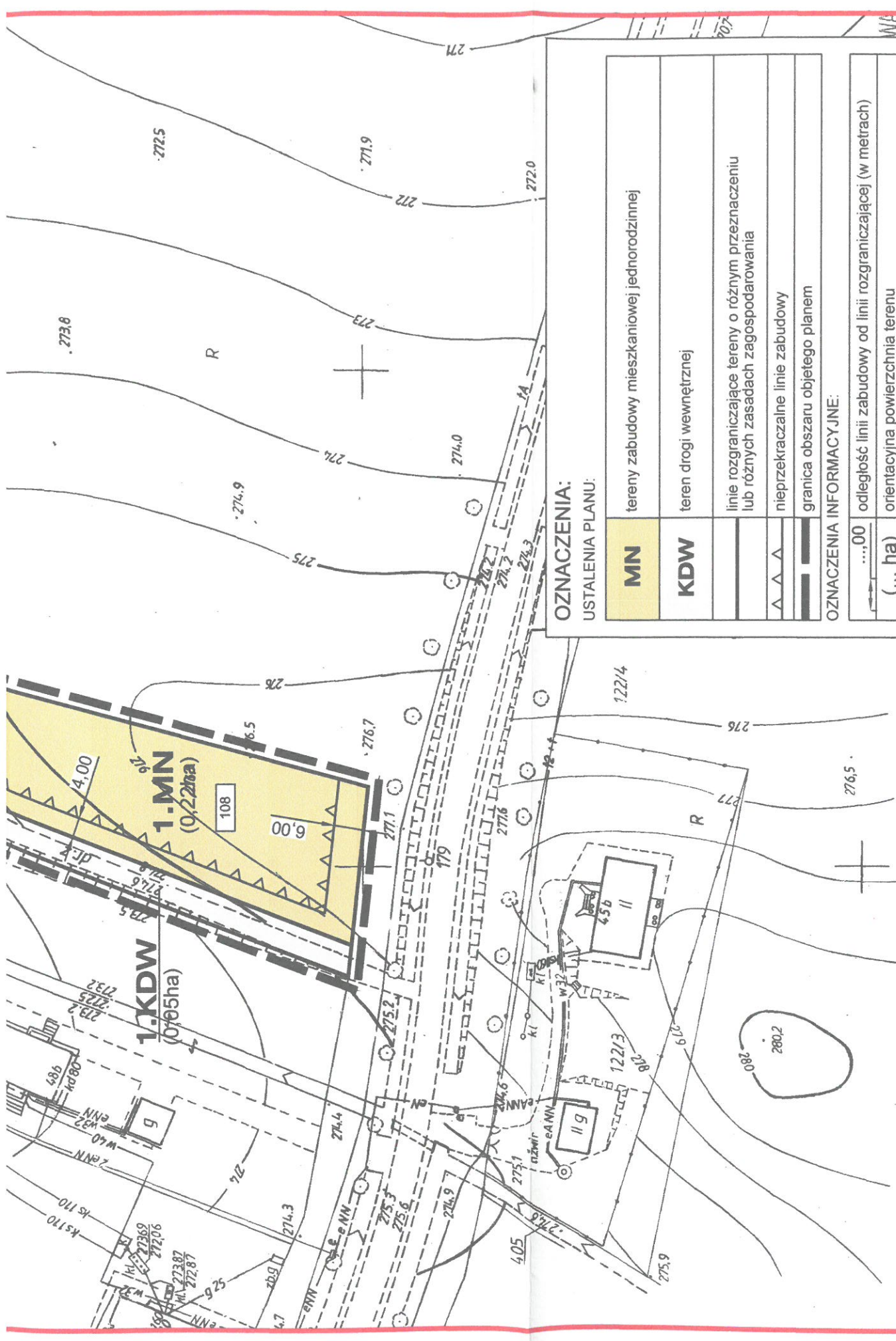


skala 1:1000



**OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU:**

MN	teren 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:	
	istniejące granice działek
	odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w metrach)
	orientacyjna powierzchnia terenu
	numer ewidencyjny działki



**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
108	numer ewidencyjny działki

... ul. MAŁEPIAŁY **GMINA SWIDNICA**

WA

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LII/476/2017

Rady Gminy Świdnica

z dnia 28 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Bojanice, gmina Świdnica, nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2017r., poz. 1875) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Świdnica postanawia rozpatrzyć uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Bojanice, gmina Świdnica, w następujący sposób:

treść uwagi	sposób rozpatrzenia uwagi
1. Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1500m ² do 1000m ²	<u>Uwaga nie uwzględniona w zakresie ustalenia minimalnej powierzchni działki na poziomie 1000m².</u> Równocześnie w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi przez Wójta Gminy Świdnica, w granicach terenu 2.MN dopuszczono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych = 1200m ² . Teren 2.MN położony jest na peryferiach wsi Bojanice, ma trudny dostęp komunikacyjny i powinien być zagospodarowany mniej intensywnie niż obszary zabudowy w centrum wsi. Stąd uwzględnienie uwagi w pełnym zakresie nie jest uzasadnione.
2. Nadanie drodze 2.KDW statusu drogi publicznej	<u>Uwaga nie uwzględniona:</u> Dostęp komunikacyjny do terenu poprzez drogę wewnętrzną nie narusza przepisów prawa. Charakter funkcjonalny drogi (która w głównej mierze związana jest z obsługą gruntów rolnych) uzasadnia zachowanie jej obecnego charakteru tj. drogi wewnętrznej.
3. Ustalenie dla dróg wewnętrznych możliwych do wydzielania w obrębie terenu 2.MN najmniejszej szerokości przewidzianej dla tej kategorii dróg	<u>Uwaga nie uwzględniona:</u> Szerokość dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu 2.MN ustalono na min. 6,00m. Drogi te zostaną wydzielone jedynie w przypadku dokonania podziału terenu na działki budowlane. Proces taki zwiększy liczbę posesji wymagających obsługi komunikacyjnej. Przyszłym użytkownikom należy więc zapewnić bezpieczne i racjonalne warunki obsługi komunikacyjnej, pozwalające m.in. na dojazdy służb komunalnych czy ratowniczych oraz bezpieczeństwo w warunkach zimowych. Spełnienie tych wymagań uzasadnia zachowanie parametrów ustalonych w planie.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LII/476/2017
Rady Gminy Świdnica
z dnia 28 grudnia 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 Bojanice, 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 Bojanice, 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/188/2016 Rady Gminy Świdnica z dnia 22 marca 2016r. 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 Bojanice, 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.411.264.2016.DK z dnia 30 sierpnia 2016 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy Postanowieniem znak ZNS.600.23.2016.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.410.653.2016.DK z dnia 3 stycznia 2017 r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzgodnienie Postanowieniem WPN.610.119.2016.AP z dnia 22 grudnia 2016 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świdnicy – Postanowieniem nr 253/16 znak ZNS.602.31.2016.EK z dnia 29 grudnia 2016 r.

W terminie od 23 października 2017 r. do 14 listopada 2017 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 14 listopada 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 28 listopada 2017 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły 4 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Świdnica: 1 uwaga została uwzględniona, 1 uwzględniona w części a pozostałe 2 uwagi nie uwzględnione.

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 obejmuje grunty rolne kl. III, o powierzchni ok. 1570m² i nie obejmuje gruntów leśnych. Grunty rolne spełniają kryteria określone w art. 7 pkt 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161). 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 strefy II tj. obszarze dominującej funkcji mieszkaniowej, oraz na terenach rolniczych i leśnych, w ramach których dopuszczalna jest lokalizacja funkcji ustalonych w planie. Projekt uwzględnia także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne.

Projekt planu bazował na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym w roku 2014. Opracowanie to w ramach prac planistycznych zostało zweryfikowane pod kątem aktualności (w odniesieniu do obszaru 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 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 wyznaczonych 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 ze zm.).

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 części których obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bojanice w Gminie Świdnica uchwalony Uchwałą nr LIX/511/2014 Rady Gminy Świdnica z dnia 11 lipca 2014r. 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 1,6ha, 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. 20 000,00 zł.

Tereny objęte planem posiadają częściowy dostęp do uzbrojenia, a projekt planu zakłada możliwość stosowania rozwiązań indywidualnych w przypadku braku możliwości podłączenia zabudowy do sieci zbiorczych. Nowo projektowana zabudowa położona jest w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych, zatem w przypadku rozbudowy systemów infrastruktury technicznej na gminę nie spadnie obowiązek istotnego wydłużenia tych systemów.

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

RADCA PRAWNY

Jarostaw Wasyliszyn

Wk. 346

Kierownik
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej

Barłłomiej Strózik

Sporządziła:
Alicja Masłyk

SCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RÓW POŁOŻONYCH WE WSI BOJANICE, GMINA ŚWIDNICA

RYSUNEK NR 2 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LIII/476/2017
RADY GMINY ŚWIDNICA Z DNIA 28 GRUDNIA 2017 ROKU

