

z dnia 19 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Pszenno, gmina Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r., poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XL/341/2017 Rady Gminy Świdnica z dnia 24 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno, gmina Świdnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno, gmina Świdnica.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1 – stanowiący integralną część planu;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość podaną w metrach, na której znajduje się najwyżej położona kalenica, mierzona od średniej rzędnej nie przekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku, w przypadku innych obiektów budowlanych ich pełną wysokość mierzona od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu do najwyższego punktu;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;

3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględnienia obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;

8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:

a) stacji paliw,

b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,

c) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów;

- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) **1.MN/MW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zieleń urządzoną,
 - c) drogi wewnętrzne;
 - 2) **2.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu;
 - a) usługi, realizowane na zasadach określonych w ust.3,
 - b) drogi wewnętrzne.
 - 3) **3.MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zieleń urządzoną,
 - c) drogi wewnętrzne;
 - 4) **4.KD-GP** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, przeznaczony na powiększenie skrzyżowania drogi krajowej z gminnej;
 - 5) **5.KDW** – teren drogi wewnętrznej;
 - 6) **6.KD-D** – teren drogi dojazdowej przeznaczony na poszerzenie skrzyżowania drogi gminnej z krajową;
 - 7) **7.ZP** – teren zieleni urządzonej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu parkingi;
 - 8) **8.ZC** – teren istniejącego cmentarza;
 - 9) **9.KDW** – teren drogi wewnętrznej;
 - 10) **10.R** – teren rolniczy.
2. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.
3. Na terenach oznaczonych symbolem MN usługi można realizować w formie wydzielonych lokali użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z paneli PCV;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- § 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:
- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.
4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

- § 6. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.
- § 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

- § 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/MW ustala się:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości
 - a) 10m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KDGP*,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KDW*;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy -- 60% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
 - 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,05,
 - b) maksymalny – 0,8;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35;
 - 5) maksymalna wysokość:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 12m,
 - b) dla zabudowy usługowej -- nie więcej niż 10m;
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m;
 - 6) dachy:

a) geometria:

- dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
- kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych;

b) pokrycie:

- dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze czerwonym,
- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej matową dachówkę ceramiczną.

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KDGP*;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 60% powierzchni całkowitej działki budowlanej;

3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny – 0,05,

b) maksymalny – 0,3;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35;

5) maksymalna wysokość:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 10m;

b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m;

6) dachy:

a) geometria:

- dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
- kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków usługowych, gospodarczych i garażowych;

b) pokrycie:

- dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze czerwonym,
- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej matową dachówkę ceramiczną.

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MW** ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości

a) 14,2m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KDGP*,

b) 4m i 6m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem *5.KDW*,

c) od 4,8m do 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KDW*;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 60% powierzchni całkowitej działki budowlanej;

3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny – 0,05,

- b) maksymalny – 2,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 15m,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie więcej niż 10m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m;
- 6) dachy:
 - a) geometria:
 - dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
 - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) pokrycie:
 - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze czerwonym,
 - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej matową dachówkę ceramiczną.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 800m².
- 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.KD-GP** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 1m do 9,5m zgodnie z rysunkiem planu.
- 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 14,38m do 22,4m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.KD-D** ustala szerokość w liniach rozgraniczających od 1m do 14,7m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.ZP** ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, z dopuszczeniem obiektów małej architektury i obiektów zabudowy uzbrojenia technicznego;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 70.
- 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **8.ZC** ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy nowymi obiektami kubaturowymi, z dopuszczeniem kolumbariów, obiektów małej architektury i obiektów zabudowy uzbrojenia technicznego;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10.
- 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8m, z poszerzeniem na plac do zawracania do 87m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **10.R** ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

- § 10.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 11.** 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi - 20m,
 - 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki,
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 800m²;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki wyłącznie w celu poprawy cech geometrycznych lub poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
 - 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°.

Rozdział 10.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 12.** 1. Na części terenów 2.MN, 3.MW, 7.ZP, 9.KDW i 10.R położonych w odległości 50m od granic cmentarza, której granicę oznaczono na rysunku planu, obowiązują zakazy w sytuowaniu nowej zabudowy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarza.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

- § 13.** 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi drogami.
2. Dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych do realizacji, ustala się:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6m;
 - 2) dla drogi wewnętrznej nie posiadającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:
- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy usługowej – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w oznaczonych strefach ruchu ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) 1 miejsce przy parkingach powyżej 5 stanowisk,
 - c) 2 miejsca przy parkingach powyżej 15 stanowisk.
- § 14.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
1. Dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu.
 2. Nowe sieci infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne, za wyjątkiem przypadku braku warunków technicznych lub możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.
 3. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu.
 4. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.
5. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. W zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych** ustala się:
- 1) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN;
 - 2) zakazanie się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
8. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- 1) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
 - 2) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych i innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
9. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy, szczególnie w zakresie systemu gazowego.
10. W zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.


Przepisy końcowe

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

§ 17. W terminie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

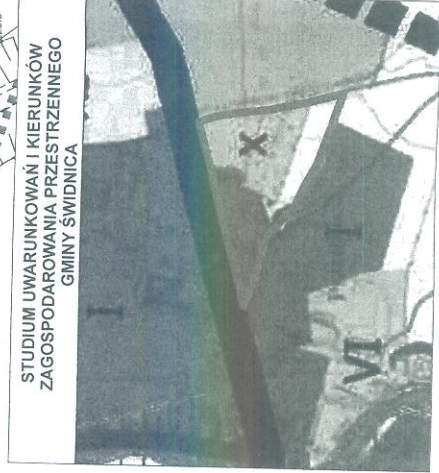
Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica


Regina Adamska

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Świdnica z dnia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI PSZENNO, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŚWIDNICA

LEGENDA:

Ustalenia planu

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LUB WIELORODZINNEJ
- TERENY CEMNTARZA
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY DROGI GŁÓWNEJ/RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
- TERENY ROLNICZEJ

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- oznaczenie dróg przyłączonych do obszaru planu stanowiących obsługę komunikacyjną
- granica strefy od oświetlenia
- wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu

UZASADNIENIE^{gł}
do uchwały nr ~~XVI~~^{XVII}/19
Rady Gminy Świdnica
z dnia 19.12.2019r.

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

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XL/461/2017 Rady Gminy Świdnica z dnia 24 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno. Stanowi on w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przeznaczonego pod realizację drogowego obejścia miasta Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Świdnica nr LIII/518/2006 Rady Gminy Świdnica z dnia 30 marca 2006r. (ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Dol. z dnia 28 kwietnia 2006r. Nr 87, poz. 1487).

Obszar objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych, Gminy Świdnica oraz Parafii Rzymskokatolickiej.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z inicjatywy Wójta Gminy Świdnica. Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Przedmiotowa zmiana planu zgodna jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świdnica, zatwierdzonej uchwałą nr L/371/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013r. i stanowi obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej oraz ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową.

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu plan wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r., nie naruszając jego ustaleń. Tereny objęte planem położone są w granicach stref I obszarze wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, strefy X obszarze cmentarzy czynnych i zamkniętych oraz obszarze rolniczym wyłączonym z zabudowy. 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.

Do dokumentacji formalno prawnej planu zostały dołączone:

- Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Pszenno, gmina Świdnica;
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Pszenno, gmina Świdnica.

Wykonana w prognozie finansowej analiza, wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. 25 kwietnia 2018r. nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosowanie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu został zaopiniowany i uzgodniony.

Zmiana planu, po przeanalizowaniu wszystkich warunków art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161), wymagała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze. Wójt Gminy wystąpił z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze. Decyzją Gz.tr.602.527.2018 z dnia 10 października 2019r. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klasy R III położonych w działce 223 obr. Pszenno.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Pszenno, gmina Świdnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 5 listopada 2019r. do 26 listopada 2019r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na dzień 26 listopada 2019r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 10 grudnia 2019r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenia przedmiotowego planu.

SPORZĄDZIŁA A. Konińska

KIEROWNIK
Działu Inwestycji
i Infrastruktury Technicznej
Katarzyna Miłkowska

Katarzyna Miłkowska

RADCA PRAWNY

Jarosław Wasyliszyn
44-346

Załącznik nr 2
do uchwały nr XVIII.124/2019
Rady Gminy Świdnica
z dnia 19.12.2019

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

Ze względu na brak uwag, o których mowa w art.17 pkt. 11 i 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie podejmuje się rozstrzygnięcia w przedmiocie uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XVII.1.184/2019
Rady Gminy Świdnica
z dnia18.12.2019

Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Plan dopuszcza rozwój infrastruktury technicznej, remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury oraz urządzenie terenów zieleni urządzonej. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy oraz wszelkich środków pomocowych oraz funduszy unijnych.