

**Uchwała nr /20
Rady Gminy Świdnica
z dnia 2020r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego 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 2020r., poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XII/120/2019 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 sierpnia 2019r. i uchwałą XV/149/2019 Rady Gminy Świdnica z dnia 7 listopada 2019r. 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 – załącznik 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) **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;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem: stacji paliw, myjni samochodowych, działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

- 9) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu.

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.M/U** – teren zabudowy mieszkaniowej i/lub zabudowy usługowej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę garażową,
 - b) zieleń urządzoną,
 - c) ciągi piesze i rowerowe;
 - d) drogi wewnętrzne;
- 2) **2.KP** – teren ciągu pieszego;
- 3) **3KDW i 9.KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 4) **4.MN, 6.MN, 8.MN, 10.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi, realizowane w formie wydzielonych lokali użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) zieleń urządzoną,
 - c) ciągi piesze i rowerowe,
 - d) drogi wewnętrzne;
- 5) **5.U** – teren zabudowy usługowej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi, za wyjątkiem działalności wykluczonych w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy,
 - b) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w zabudowę usługową o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
 - c) zieleń urządzoną,
 - d) drogi wewnętrzne;
- 6) **7.R i 11.R** – tereny rolnicze.

2. Na całym obszarze planu, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

3. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych.

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 wymiarowaną 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 **M/U** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe;

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. 1. Plan położony jest poza obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi Pszenno oraz poza obszarem obserwacji archeologicznej nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce.

2. W obszarze planu nie występują zabytki nieruchome oraz zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

3. 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 dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§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.M/U** 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 *KD-GP*,
 - b) 0m od linii rozgraniczającej teren z drogą 3.KDW,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 9.KDW i z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KDW*;
 - d) 4m od linii rozgraniczającej teren z ciągiem pieszym 2.KP;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla zabudowy garażowej realizowanej w granicach wydzielenia wewnętrznego określonego na rysunku planu oraz w przypadku zmiany sposobu użytkowania tej zabudowy na usługową – 100% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 2,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 30;
 - b) dla zabudowy garażowej i w przypadku zmiany sposobu użytkowania zabudowy garażowej na usługową – 0;
- 5) maksymalna wysokość nie więcej niż 15m,
- 6) dachy dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) geometria:
 - dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 40°,

- 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 dachówkę ceramiczną.
- 7) dachy dla zabudowy usługowej i garażowej symetryczne dwuspadowe lub płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 800m²,
 - b) dla zabudowy usługowej 300m²;

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KP** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 6m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 5,8m do 26,5m zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 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 głównych 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 dachówkę ceramiczną.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 800m²;

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 3.KDW i *KDW* położoną poza granicami opracowania planu,
 - b) 15m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami opracowania i oznaczoną symbolem KD-D;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20;
- 5) maksymalna wysokość nie więcej niż 10m;
- 6) dachy:
 - a) geometria:
 - dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 35°,

- 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 dachówkę ceramiczną;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 500m².

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.MN, 8.MN i 10.MN** ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami 3.KDW i 9.KDW;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 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 głównych 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 dachówkę ceramiczną.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **9.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z poszerzeniem na plac do zawracania do 30m, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **7.R i 11.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 700m²;
- 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°;

- 6) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 10

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

§12. 1. Fragmenty terenów 4.MN, 5.U i 6.MN położone są w pasie izolującym teren cmentarny od innych terenów, o zasięgu 50m od cmentarza, której zasięg oznaczono na rysunku planu i w granicach którego obowiązują zakazy w sytuowaniu nowej zabudowy i rodzaju usług, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy.

2. Dla terenów zlokalizowanych w pasie izolującym teren cmentarny od innych terenów o zasięgu 150m od cmentarza, wymagane jest zaopatrzenie budynków mieszkalnych w wodę wyłącznie z gminnej sieci wodociągowej.

3. W granicach planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV, dla której:

- 1) na rysunku planu wyznaczono pasa technologiczny o szerokości 15m, po 7,5m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) w zasięgu pasa technologicznego, o których mowa w ust. 1 zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej, której wysokość nie może przekraczać 3m i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

4. W przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.

Rozdział 11

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

§13.1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi i projektowanymi drogami.

2. Dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu a dopuszczonych do realizacji, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej – 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 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 1;
- 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 przy uwzględnieniu ustaleń § 12.

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) zakazuje 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 ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego;
- 2) dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz.

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 %.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

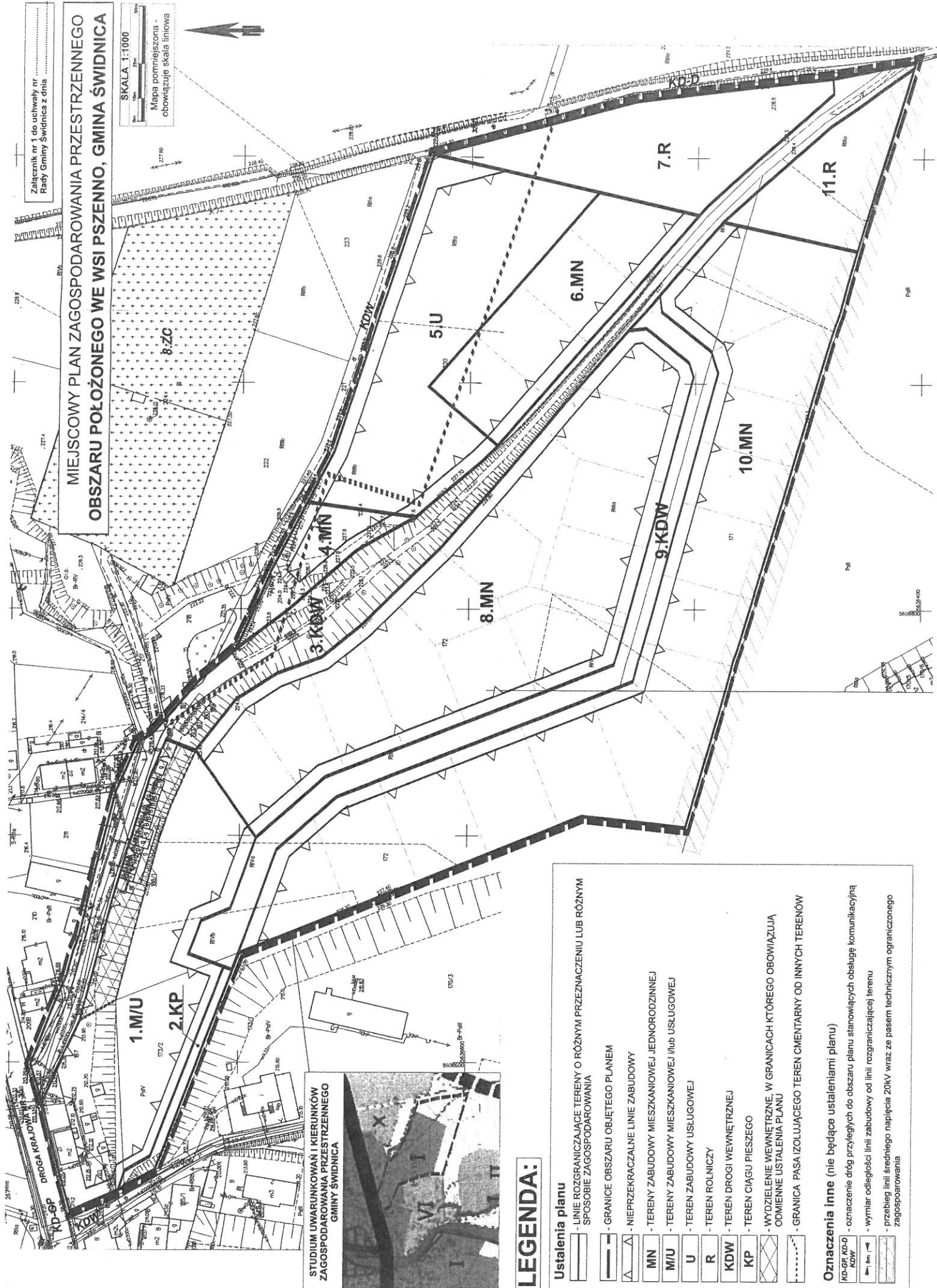
§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Świdnica z dnia

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

SKALA 1:1000

Mapa pomniejszona -
obowiązuje skala linowa



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŚWIDNICA**



LEGENDA:

- Ustalenia planu**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - M/U** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I/lub USŁUGOWEJ
 - U** - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - R** - TEREN ROLNICZY
 - KDW** - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
 - KP** - TEREN CIĄGU PIESZEGO
 - WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE W GRANICACH KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ ODMIENNE USTALENIA PLANU
 - GRANICA PASAIZOLUJĄCEGO TEREN CMENTARNY OD INNYCH TERENÓW
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- KD-GP, KD-D, KD-W** - oznaczenie dróg przyłącznych do obszaru planu stanowiących obsługę komunikacyjną
 - bn, m** - wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu
 - przebieg linii średniego napięcia 20kV wraz ze pasem technicznym ograniczonego zagospodarowania

UZASADNIENIE
do uchwały nr .../.../...20
Rady Gminy Świdnica
z dnia 2020r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego we wsi Pszenno, gmina Świdnica

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XII/120/2019 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 sierpnia 2019r. i uchwały XV/149/2019 Rady Gminy Świdnica z dnia 7 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno, gmina Świdnica. Stanowi on w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przeznaczanego 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 i Gminy Świdnica.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek właścicieli oraz 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 zaopatrzonych 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 oraz w 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 obszaru położonego we wsi Pszenno, gmina Świdnica;

– Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego 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. do 18 listopada 2019r. i do 9 grudnia 2019r., 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 zostanie 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), wymaga uzyskania 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 z dnia 13 września 2020r. Sz.tr.602.17.2020 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 3,5377 ha gruntów rolnych klasy IIIa.

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 obszaru położonego we wsi Pszenno, gmina Świdnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie będzie trwało od 6.10.2020 do 26 października 2020r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na dzień 26 października 2020r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 10 listopada 2020 r. do projektu planu nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 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.