

**UCHWAŁA NR XXXVII/365/2021  
RADY GMINY ŚWIDNICA**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi  
Witoszów Dolny, 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 XII/121/2019 z dnia 29 sierpnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Dolny, 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 Witoszów Dolny, 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;
- 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 terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem:

- 1) **1.M/U** – teren zabudowy mieszkaniowej i/lub teren zabudowy usługowej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) ciągi piesze i rowerowe;
  - c) drogi wewnętrzne;
- 2) **2.U/KS** – teren zabudowy usługowej i/lub teren komunikacji – parkingi, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) ciągi piesze i rowerowe,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) wody śródlądowe;

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 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.

## **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 **M/U** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, przy uwzględnieniu zapisów pkt 2;
- 2) dla terenów gdzie ustalona jest zabudowa usługowa, w przypadku lokalizacji usług objętych ochroną akustyczną w myśl przepisów odrębnych – zgodnie z tymi przepisami;
- 3) w przypadku lokalizacji pozostałych funkcji usługowych 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. Tereny objęte planem położone są w granicach:

- 1) obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Dolny, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska.
  2. Granice obszarów wymienionych w ust.1 są ze sobą tożsame i wyznaczone zostały na rysunku planu.
  3. W granicach **historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Dolny** ustala się:
    - 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy wsi, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji;
    - 2) nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 i 11;
    - 3) zakaz stosowania na elewacjach barw podstawowych i odblaskowych;
    - 4) zakaz lokalizacji obiektów masztowych.

4. Ustala się ochronę **obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska**, w zasięgu którego inwestycje związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony nad zabytkami.

5. 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.M/U ustala się:

- 1) nie ustala się linii zabudowy;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m;

6) dachy:

a) geometria:

- dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych 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 dachówkę ceramiczną;

c) dla zabudowy usługowej – nie ustala się;

7) forma zabudowy – wolnostojąca.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U/KS** ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami opracowania planu 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,

b) maksymalna – 1;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10;

5) maksymalna wysokość nie więcej niż 12m;

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.

### **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 600m<sup>2</sup>;
- 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 i drogi.

## **Rozdział 10.**

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

§ 12. 1. W granicach terenu 2.U/KS przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV, dla której:

- 1) na rysunku planu wyznaczono pas 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.

2. 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 drogami.

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

- 1) szerokość pasa 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 – 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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;

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 30 %.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

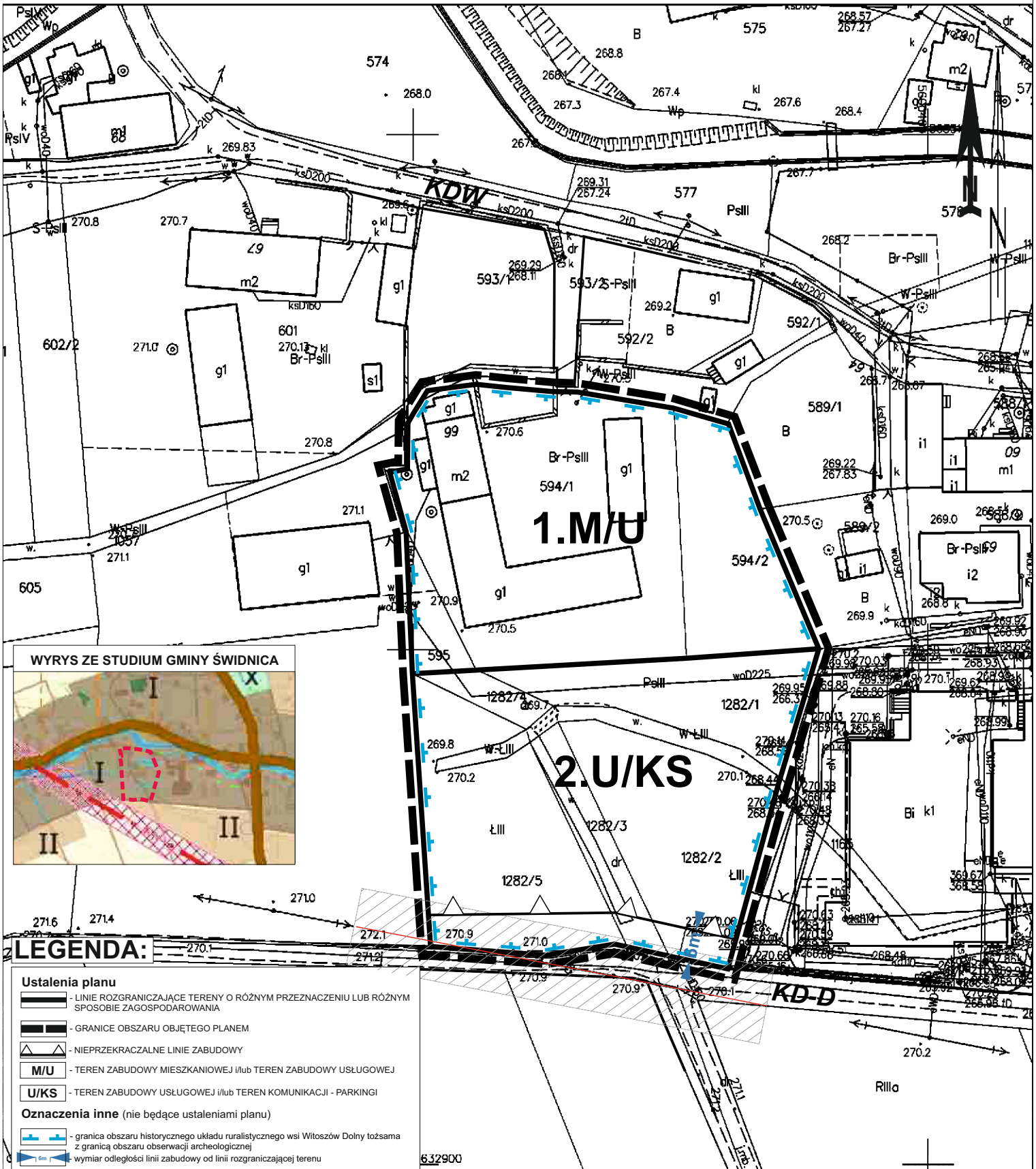
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Świdnica

**Regina Adamska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI WITOSZÓW DOLNY GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM GMINY ŚWIDNICA



## LEGENDA:

### Ustalenia planu

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- M/U** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ i/lub TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/KS** - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ i/lub TEREN KOMUNIKACJI - PARKINGI

### Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- granica obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Dolny tożsama z granicą obszaru obserwacji archeologicznej
- wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu
- KD-D, KDW** - oznaczenie drogi przyległej do obszaru planu stanowiącej obsługę komunikacyjną
- przebieg istniejącej linii średniego napięcia 20kV z pasem technologicznym



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/365/2021  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 28 stycznia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica w ustawowo przyjętym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Gminy Świdnica nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/365/2021

Rady Gminy Świdnica

z dnia 28 stycznia 2021 r.

**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 zadań własnych gminy będzie się odbywać ze środków własnych gminy oraz wszelkich środków pomocowych oraz funduszy unijnych.

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XII/121/2019 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 sierpnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica. Stanowi on w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witoszów Dolny, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Świdnica nr XLVII/488/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi w całości własność Gminy Świdnica i zawarty jest

w granicach działek nr 594/1, nr 594/2, nr 1165, nr 595, nr 1282/1, nr 1282/2, nr 1282/3, nr 1282/4, nr 1282/5 położonych w Witoszowie Dolnym. Działki nr 594/1, 594/1, 594/2 obecnie zabudowane są budynkami gospodarczymi, mieszkalnym w zabudowie zagrodowej i w obowiązującym planie przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową. Natomiast działki nr 1165, 1282/1, 1282/2, 1282/3, nr 1282/4, nr 1282/5 stanowią tereny rolnicze. Teren zlokalizowany w obszarze zabudowanym i w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i terenów usługowych, w zasięgu sieci infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do działek drogowych

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 strefy I tj. obszarze wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej - obszar wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej obejmujący tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi i terenami infrastruktury technicznej, na którym dopuszcza się

lokalizację terenów produkcyjnych, które nie wymagają utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania oraz usytuowane będą przy drodze ponadgminnej lub gminnej wyznaczonej na rysunku 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 Witoszów Dolny, gmina Świdnica;
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Dolny, 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. 9 grudnia 2019r. nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosownie 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 nierolnicze. 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.602.32.2020 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,3207 ha gruntów rolnych klasy III.

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 Witoszów Dolny, gmina Świdnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 1 grudnia 2020 r. do 21 grudnia 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na dzień 8 grudnia 2020 r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 11 stycznia 2020 r. 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 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.