

# UCHWAŁA NR XL/416/2021 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

## 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 XXII/243/2020 Rady Gminy Świdnica z dnia 30 kwietnia 2020 r. 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) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i/lub działki;
- 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;
- 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) **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 nieprzekraczalną wysokość budynku podaną w metrach, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu

terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku); w przypadku obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyższej położonego punktu tego obiektu;

## **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.U** – teren zabudowy usługowej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) parkingi,
  - b) zieleń urządzoną,
  - c) drogi wewnętrzne;
  - d) wody powierzchniowe istniejące w dniu uchwalenia planu;
- 2) **2.R** – teren rolniczy, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu wody powierzchniowe istniejące w dniu uchwalenia planu.

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.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) 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;
- 2) nakazuje się stosowanie jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 4) zakaz stosowania elewacji z blachy trapezowej i fałdowej;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych;
- 6) 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- 1) zespołów zabudowy usługowej, centrów handlowych, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- 2) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, stacji paliw.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych w przypadku lokalizacji usług funkcji objętych ochroną akustyczną w myśl przepisów odrębnych – zgodnie z tymi przepisami; 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. 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.U** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) od drogi powiatowej położonej poza granicami planu i oznaczonej symbolem *KD-Z* w odległości 8m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi,
  - b) od obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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 – 0,2,
  - b) maksymalna – 1;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10;
- 5) maksymalna wysokość nie więcej niż 15m;
- 6) dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę usługową 1000m<sup>2</sup> – nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.
- 8) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustalone w § 10 ust. 1 i 2;

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.R.**

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustalone w § 10 ust. 1 i 2;
- 3) z uwagi na zachowanie stabilności wału przeciwpowodziowego, dla wód powierzchniowych występujących w granicach terenu, ustala się zakaz powiększania i pogłębiania zbiornika wodnego.

## **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. W granicach planu występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

1) nakaz stosowania przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo wodne;

2) nakaz stosowania rozwiązań i technologii chroniącej obiekty budowlane przed zalaniem i uszkodzeniem w wyniku działania dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;

3) zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

3. Na rysunku planu wskazuje się strefę 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w granicach której ustala się ograniczenia i zakazy, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony obszarów udokumentowanych złóż kopalin złoża – kruszywa naturalnego „Jagodnik” – nie przewiduje się podejmowania eksploatacji surowców mineralnych, ani prowadzenia prac dokumentacyjnych mogących – nawet czasowo – zmniejszyć walory krajobrazowe.

5. Na obszarze objętym planem nie występują zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy.

6. 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 - 25m,

2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi, działek wyznaczanych pod infrastrukturę techniczną;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000m<sup>2</sup>;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;

5) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek widzialnych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 12. 1.** Tereny objęte planem znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego oraz ustalenia planu zawarte w §10 ust. 2.

2. W granicach planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV, dla której:

1) na rysunku planu wyznaczono pas technologiczny o szerokości 14m, po 7m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej, w granicach którego:

a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów pod warunkiem spełnienia:

- obowiązujących przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych,

- warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych,

- warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;

b) zakazuje się nasadzania roślinności osiągającej wysokość powyżej 3m w odległości mniejszej niż 7m (dotyczy korony drzewa) od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii;

- 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 i projektowanymi drogami.

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

- 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej – minimum 8m;
- 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 dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> 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.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania.
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu.
- 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 nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
  - b) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków**:
  - a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię ciepłą** ustal się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz 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 szczególne 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.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

#### **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**

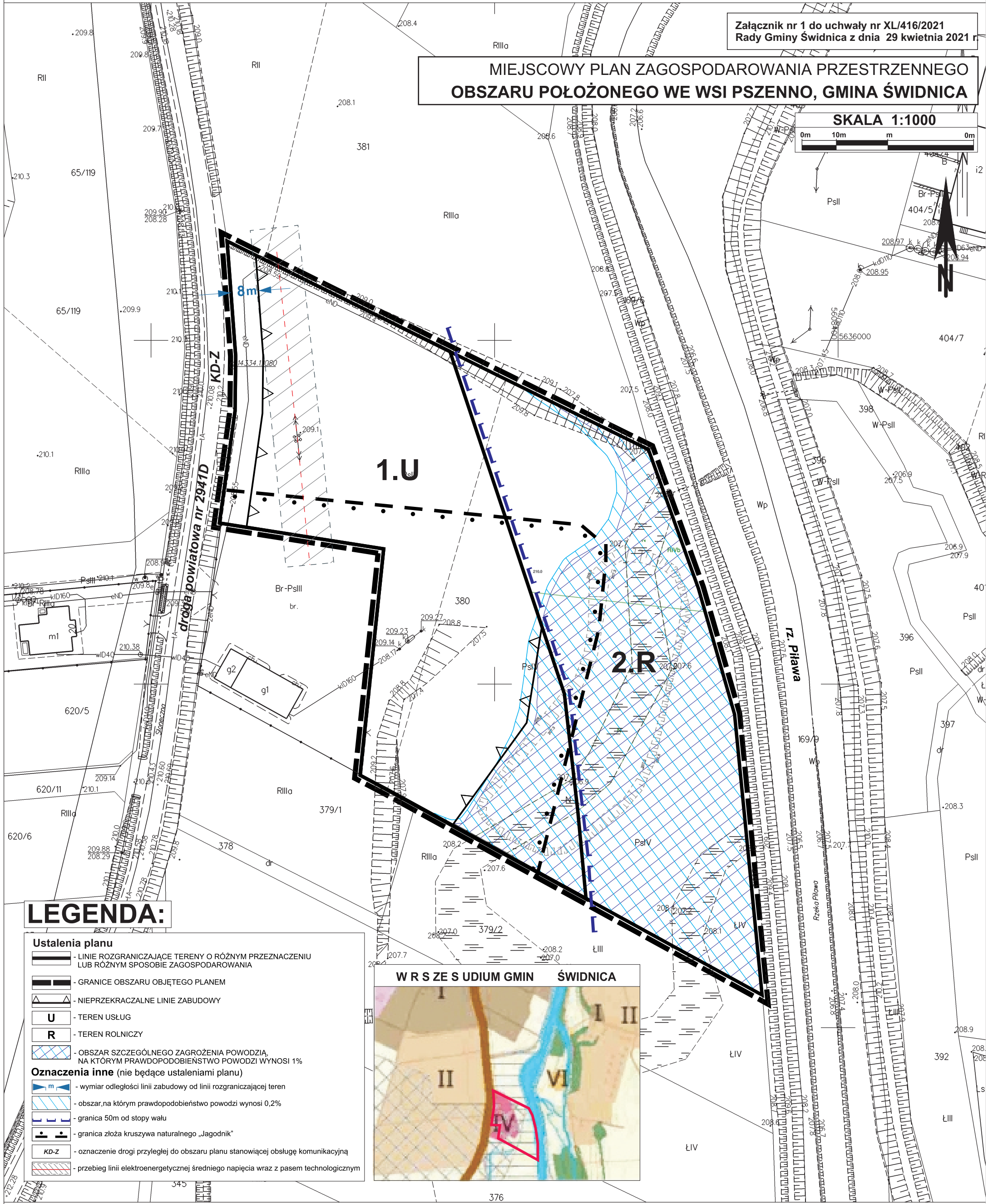
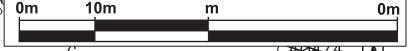
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
Sekcje mapy: 5.143.34.23.2; 5.143.34.18.4  
obr. Pszenno 0023: dz. 380

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr XL/416/2021  
Rady Gminy Świdnica z dnia 29 kwietnia 2021 r.

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

SKALA 1:1000



LEGENDA:

Ustalenia planu

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

U - TEREN USŁUG

R - TEREN ROLNICZY

- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI WYNOSI 1%

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

m - wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren

- obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi wynosi 0,2%

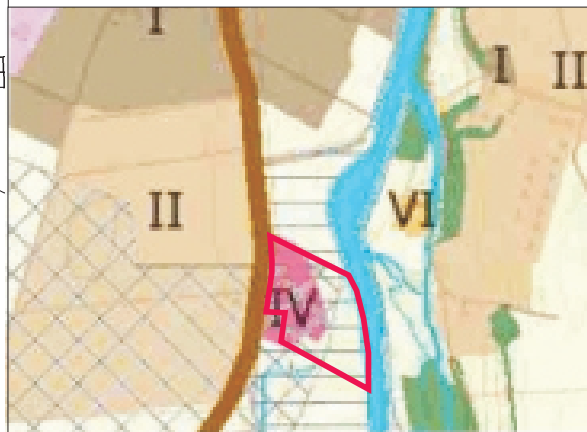
- granica 50m od stopy wału

- granica złoża kruszywa naturalnego „Jagodnik”

KD-Z - oznaczenie drogi przyległej do obszaru planu stanowiącej obsługę komunikacyjną

- przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym

W R S Z E S U D I U M G M I N Ś W I D N I C A



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/416/2021  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 29 kwietnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru położonego 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 ich rozstrzygnięcia.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/416/2021

Rady Gminy Świdnica

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XII/120/2019 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 sierpnia 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 przeznaczonego pod realizację drogowego obejścia miasta Świdnica, zatwierdzonego uchwałą nr LIII/518/06 Rady Gminy Świdnica z dnia 30 marca 2006 r. – Dz. Urz. Woj. Dol. z dnia 28 kwietnia 2006r. Nr 87, poz. 1487).

Obszar objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych, na wniosek których przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach których plan ustala zasady zagospodarowania.

Ponadto nie występują 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 oddziaływania 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 V obszar zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wraz z terenami infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustaleniami studium w planie można ustalić wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 2, natomiast wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%, przy czym na obszarach istniejącej zabudowy, w pasie terenów zabudowy położonych bezpośrednio przy drogach wyznaczonych na rysunku studium dopuszcza się 0%. 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. 22 czerwca 2020r. nie wpłynął żaden wniosek.

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

W granicach planu występują grunty klasy IV, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ([Dz. U. z 2017](#) poz. 1161 z późn. zm.), nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze.

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 trwało od 8 marca 2021r. do 29 marca 2021r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 marca 2021r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 12 kwietnia 2021r. do projektu planu nie wpłynęły żadne 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) 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.