

z dnia 31 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą XLIV/458/2021 Rady Gminy Świdnica z dnia 12 sierpnia 2021r. 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.** Uchwala 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;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

**§ 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) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość podaną w metrach, na której znajduje się najwyższy położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną od średniej rzędnej nie przekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku, w przypadku innych obiektów budowlanych ich pełną wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu do najwyższego punktu;
- 3) **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;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **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;
- 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: stacji paliw, myjni samochodowych, działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, obejmujące działalności gospodarcze z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;
- 10) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) **wydzielenie wewnętrzne** – część obszaru wydzielona w terenie, na którym obowiązują odmienne zasady zagospodarowania.

## **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 jednorodzinnej, wielorodzinnej 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) **3.MN, 5.MN, 7.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
- a) usług towarzyszące,
  - b) zieleń urządzoną,
  - c) ciągi piesze i rowerowe,
  - d) drogi wewnętrzne;
- 4) **4.KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 5) **6.U** – teren zabudowy usługowej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
- a) usługi z uwzględnieniem 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) **8.R i 10.R** – tereny rolnicze;
- 7) **9.KD-D** – teren drogi dojazdowej.

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 samodzielnie lub w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych.

### **Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 2) nakaz sytuowania budynków w odległości minimum 6m od dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu;
- 3) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 4) nakaz stosowanie na elewacji kolorów o małej intensywności;
- 5) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 6) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów inny niż drewno;
- 7) 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 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową.

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 Psenno 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 4.KDW,
  - c) 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KDW*;
  - d) 4m od linii rozgraniczającej teren z ciągiem pieszym 2.KP;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) 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;
- 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,05,
  - b) maksymalna – 2,0;
- 5) 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;
- 6) maksymalna wysokość nie więcej niż 15m,
- 7) 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,
    - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną.
- 8) dachy dla zabudowy usługowej i garażowej – symetryczne dwuspadowe lub płaskie;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej;

- a) dla zabudowy mieszkaniowej 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej 300m<sup>2</sup>;
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.MN** ustala się:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren;
  - 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna – 0,05,
    - b) maksymalna – 0,3;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35;
  - 6) maksymalna wysokość:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 10m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m;
  - 7) 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,
      - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych imitujących dachówkę ceramiczną.
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy:
    - a) wolnostojącej 1000m<sup>2</sup>,
    - b) bliźniaczej 800m<sup>2</sup>,
    - c) szeregowej 500m<sup>2</sup>.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 5,8m do 26,5m zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.U** ustala się:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
    - a) 6m od linii rozgraniczającej teren z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 4.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) forma zabudowy – wolnostojąca;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 1;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20;

6) maksymalna wysokość nie więcej niż 10m;

7) 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,

- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych imitujących dachówkę ceramiczną;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 500m<sup>2</sup>.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MN i 7.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;

2) forma zabudowy – wolnostojąca;

3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

a) minimalna – 0,05,

b) maksymalna – 0,6;

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

6) maksymalna wysokość:

a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 10m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m;

7) 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,

- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych imitujących dachówkę ceramiczną;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 700m<sup>2</sup>.

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

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **8.R** i **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 dla zabudowy:
  - a) wolnostojącej 1000m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej 700m<sup>2</sup>,
  - c) szeregowej 500m<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.**

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

§ 12. 1. Fragmenty terenów 5.MN, 6.U i 7.MN położone są w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza o zasięgu 50m, w granicach której obowiązuje zakaz w sytuowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej i niektórych rodzajów usług, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy.

2. Dla terenów zlokalizowanych w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza o zasięgu 150m, wymagane jest zaopatrzenie budynków mieszkalnych w wodę wyłącznie z gminnej sieci wodociągowej.

3. W granicach planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV wyznaczona na rysunku planu wraz z pasem technologicznym o szerokości 15m, po 7,5m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej, w granicach którego:

- 1) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej;
- 2) zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii;
- 3) 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 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;
- 3) w terenach oznaczonych symbolem MN ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa.

§ 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, przy uwzględnieniu ograniczeń występujących w granicach strefy od cmentarza oraz 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** ustala 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** ustala się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
- 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 wolnostojących urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500kW oraz pozostałych, których realizacja nie wymaga wyznaczenia obszarów w studium gminy, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

#### **Rozdział 12.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

#### **Rozdział 13.**

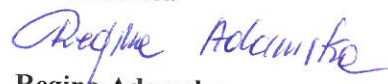
#### **Przepisy końcowe**

§ 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 PSZENNO, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000  
0m 10m 25m 50m

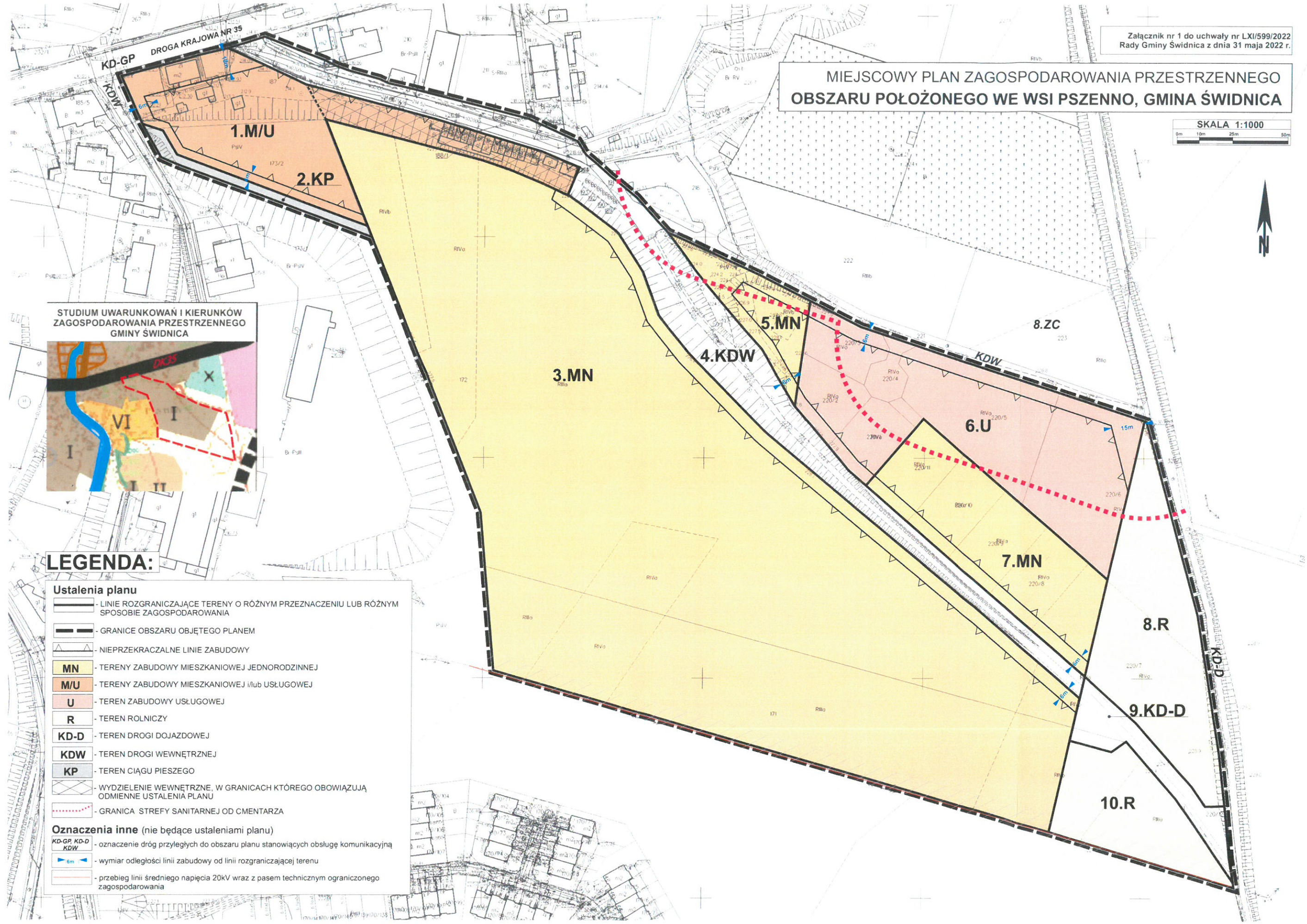


## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIDNICA



## 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
  - KD-D** - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
  - KDW** - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
  - KP** - TEREN CIĄGU PIESZEGO
  - WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE, W GRANICACH KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ ODMIENNE USTALENIA PLANU
  - GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- KD-GP, KD-D, KDW** - oznaczenie dróg przyległych do obszaru planu stanowiących obsługę komunikacyjną
  - 6m — wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu
  - przebieg linii średniego napięcia 20kV wraz z pasem technicznym ograniczonego zagospodarowania



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/599/2022  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 31 maja 2022 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 LXI/599/2022  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 31 maja 2022 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/599/2022  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 31 maja 2022 r.  
Zalacznik4.gml

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały XLIV/458/2021 Rady Gminy Świdnica z dnia 12 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno, gmina Świdnica. Plan stanowi w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Świdnica nr XXXVII/364/2021 Rady Gminy Świdnica z dnia 28 stycznia 2021r.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych i Gminy Świdnica.

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 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 7 października 2021r. 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.

Obszar planu obejmuje grunty klasy III, na które Wójt gminy, w poprzedniej procedurze planu, uzyskał zgodę 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.

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 planu trwało od 8 marca 2022 r. do 29 marca 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 29 marca 2022r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 12 kwietnia 2022 r. 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 2022r. poz. 503) 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.

**UZASADNIENIE**  
do uchwały nr LXI/599/2022  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 31 maja 2022

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

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały XLIV/458/2021 Rady Gminy Świdnica z dnia 12 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno, gmina Świdnica. Plan stanowi w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Pszenno, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Świdnica nr XXXVII/364/2021 Rady Gminy Świdnica z dnia 28 stycznia 2021r.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych i Gminy Świdnica.

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 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 7 października 2021r. 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.

Obszar planu obejmuje grunty klasy III, na które Wójt gminy, w poprzedniej procedurze planu, uzyskał zgodę 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.

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 planu trwało od 8 marca 2022 r. do 29 marca 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 29 marca 2022r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 12 kwietnia 2022 r. 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 2022r. poz. 503) 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.

KIEROWNIK  
Działu Inwestycji  
i Infrastruktury Technicznej  
Katarzyna Miłkowska  
*K. Miłkowska*