

UCHWAŁA NR LXIX/651/2022
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych 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 2022r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą nr XXX/325/2020 z dnia 21 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych 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 obszarów położonych 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 – załączniki nr 1A, 1B i 1C – stanowiące 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 budynku podaną w metrach, na której znajduje się najwyższy położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną od średniego poziomu 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 najwyższego położonego punktu tego obiektu;
- 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;
- 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, obsługi i napraw mechanicznych, demontażu pojazdów, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych usług związanych z obróbką drewna i kamienia, działalności związanej z transportem, spedycją i logistyką, handlem hurtowym, usług pogrzebowych oraz działalności pokrewnej;
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki.

Rozdział 2.

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

§ 3.1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem:

- 1) **1.RM, 3.RM, 7.RM** – tereny zabudowy zagrodowej, dla których dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) drogi wewnętrzne oraz drogi transportu rolnego,
 - b) wody powierzchniowe;
- 2) **4.MN, 6.MN, 9.MN i 10.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi, realizowane jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego,
 - b) drogi wewnętrzne;
- 3) **2.KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 4) **5.KD-D i 8.KD-D** – tereny dróg dojazdowych.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących takich jak parkingi, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy.

3. 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 ładu przestrzennego

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

- 1) nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle do bocznych granic działki budowlanej lub do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 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) nakazuje się stosowanie na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z plastikowych listew elewacyjnych typu „siding” oraz z blachy trapezowej i fałdowej;
- 5) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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 oznaczone symbolem 9.MN i 10.MN położone są w granicach:

- 1) obszaru historycznego układu ruralistyczny 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 tożsame ze sobą i wyznaczone zostały na rysunku planu.

3. W granicach historycznego układu ruralistyczny wsi Witoszów Dolny ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ustala się:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji;
- 2) nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 i 7;
- 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 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.RM, 3.RM i 7.RM** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m i 8m od linii rozgraniczającej teren od strony dróg położonych w granicach i poza granicami planu;
- 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 – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50;
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 10m,
 - b) dla zabudowy gospodarczej i inwentarskiej nie więcej niż 12 m,
 - c) dla garaży nie więcej niż 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°,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich od 20° do 40°,
 - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków garażowych;
 - b) pokrycie:
 - dachówka ceramiczna lub cementowa, łupek,
 - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej matową dachówkę ceramiczną.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.MN** i **6.MN** ustala się:
- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m i 8m od linii rozgraniczającej teren od strony dróg położonych w granicach i poza granicami planu;
 - 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:
 - c) minimalna – 0,05,
 - d) maksymalna – 0,5;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50;
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 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, łupek;
- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 1000m².

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.KD-D i 8.KD-D** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 17m zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **9.MN i 10.MN** ustala się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m i 10m od linii rozgraniczającej teren z drogami położonymi w granicach i poza granicami planu;

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 – 0,5;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50;

6) maksymalna wysokość:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – 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, łupek;

- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 1000m².

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 - 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 1000m²;
- 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. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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 projektowanymi drogami oraz istniejącymi znajdującymi się poza jego granicami.

2. Dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych do realizacji ustaleniami planu, 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 i zagrodowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 1;
 - 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się.

§ 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, rozsączanie 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 cieplną** 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** 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 mocy określonej w § 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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%.

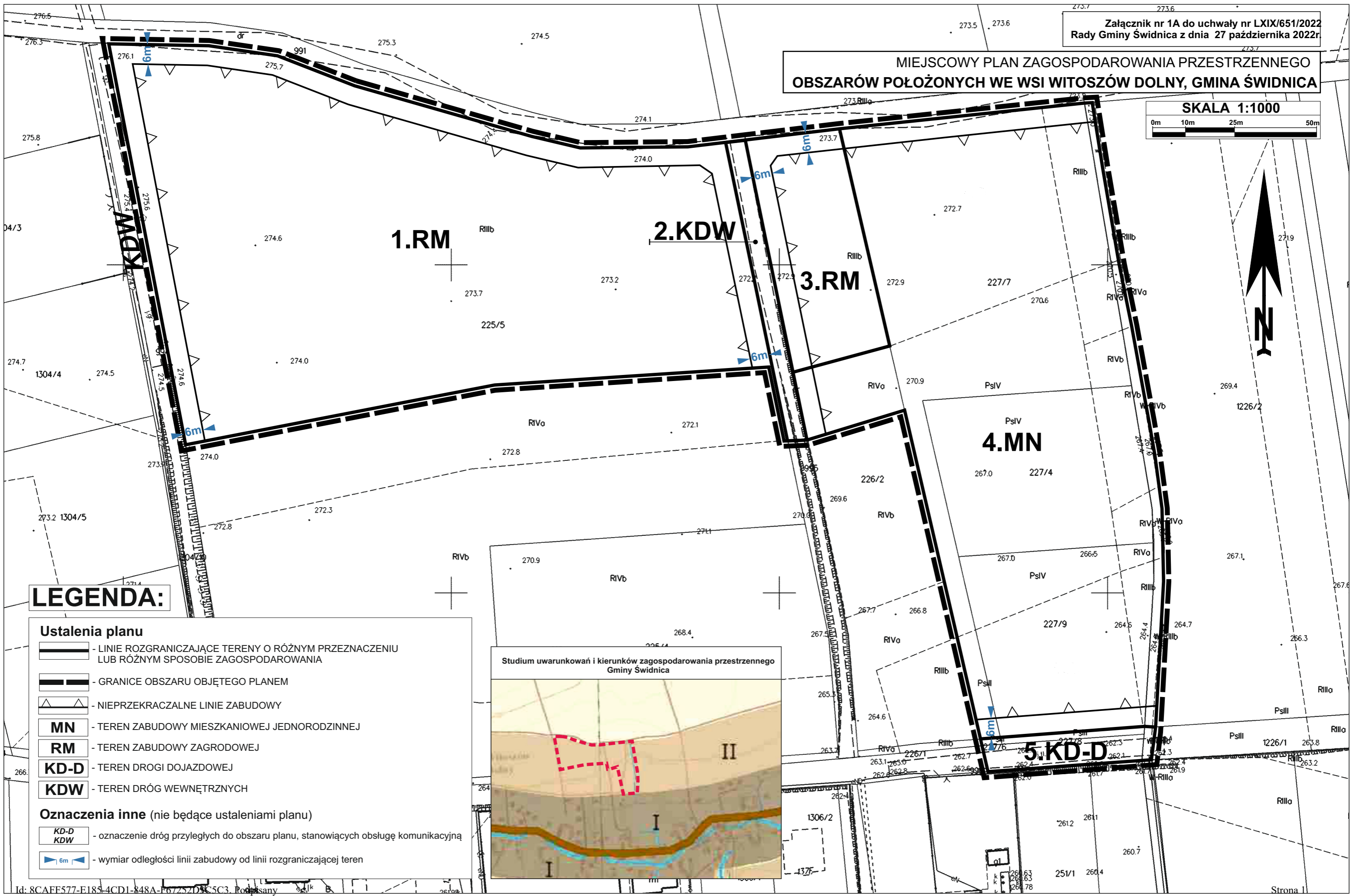
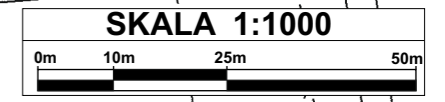
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Świdnica

Regina Adamska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI WITOSZÓW DOLNY, GMINA ŚWIDNICA**



LEGENDA:

- Ustalenia planu**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - RM** - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - KD-D** - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KDW** - TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- oznaczenie dróg przyległych do obszaru planu, stanowiących obsługę komunikacyjną
 - wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren



Załącznik nr 1B do uchwały nr LXIX/651/2022
Rady Gminy Świdnica z dnia 27 października 2022r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI WITOSZÓW DOLNY, 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

MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

KD-D - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

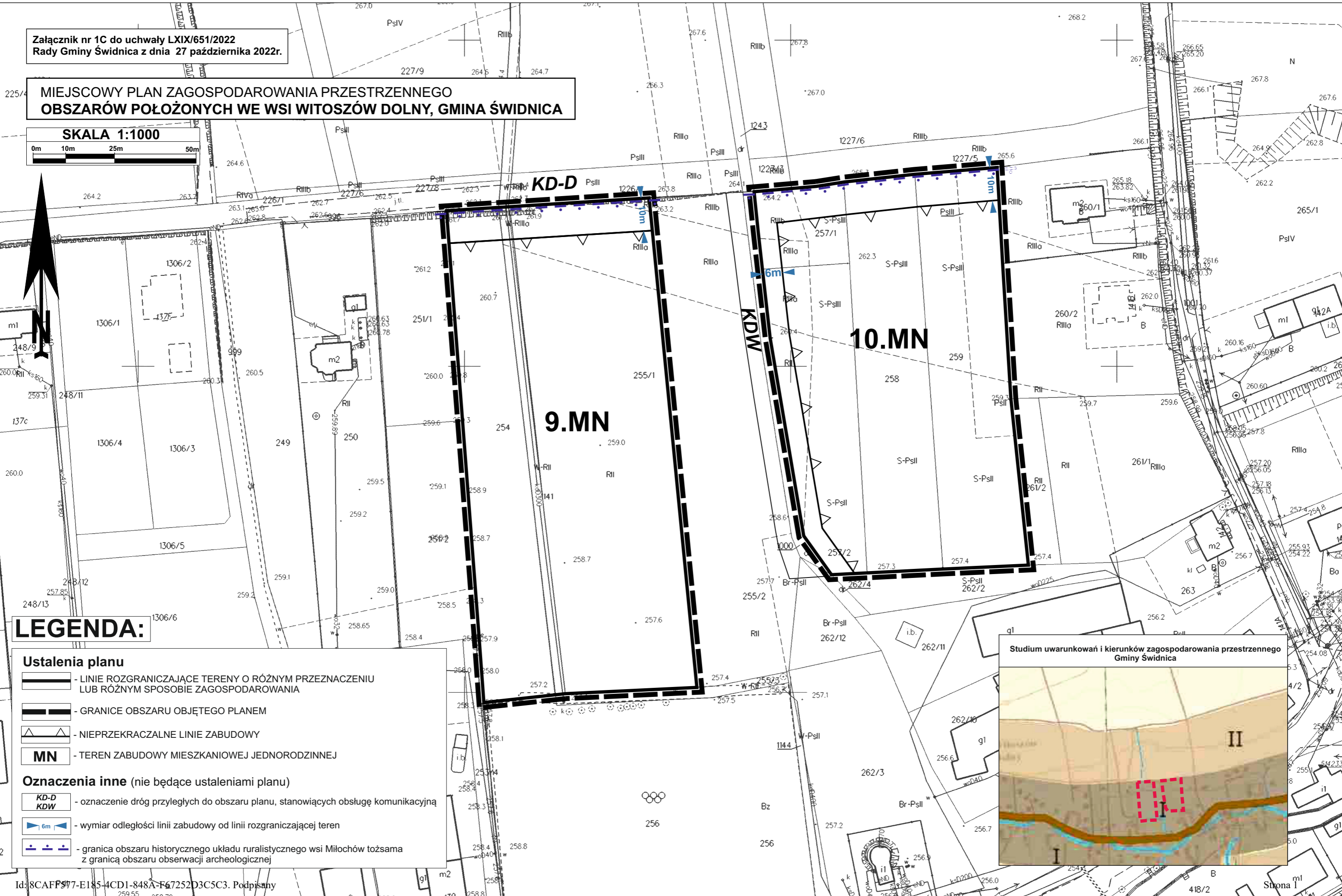
- oznaczenie dróg przyległych do obszaru planu, stanowiących obsługę komunikacyjną

- wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren

Załącznik nr 1C do uchwały LXIX/651/2022
Rady Gminy Świdnica z dnia 27 października 2022r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI WITOSZÓW DOLNY, GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000



LEGENDA:

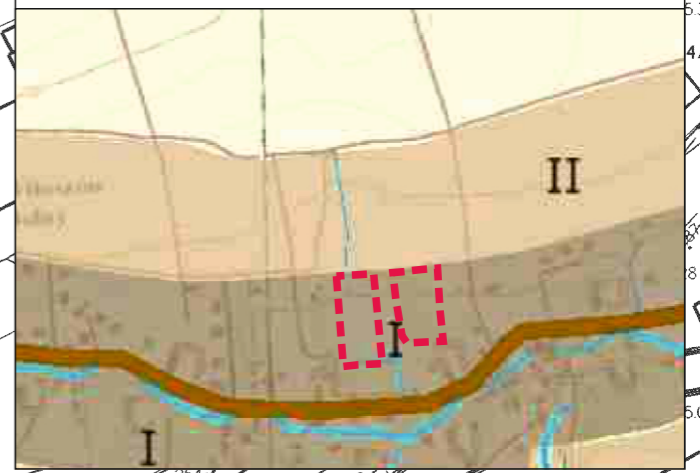
Ustalenia planu

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- KD-D**
KDW - oznaczenie dróg przyległych do obszaru planu, stanowiących obsługę komunikacyjną
- 6m - wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
- granica obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Miłochów tożsama z granicą obszaru obserwacji archeologicznej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX/651/2022
Rady Gminy Świdnica
z dnia 27 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, 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 LXIX/651/2022

Rady Gminy Świdnica

z dnia 27 października 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 LXIX/651/2022
Rady Gminy Świdnica
z dnia 27 października 2022 r.
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XXX/325/2020 z dnia 21 września 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica.

Stanowi on w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Witoszów Dolny, zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/488/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005 roku. Działki objęte zmianą w obowiązującym planie przeznaczone są pod tereny rolne bez prawa zabudowy. Zmiana przedmiotowego planu ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 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, z uwagi na przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową i małą powierzchnię terenu objętego planem odstąpiono od ustalenia ilości 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 II - obszar dominującej zabudowy mieszkaniowej, na którym dopuszcza się tereny zabudowy zagrodowej i usługowej wraz z terenami infrastruktury technicznej. Projekt uwzględnia także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne.

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 obszarów położonych we wsi Witoszów Dolny, gmina Świdnica;

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych 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. 15 grudnia 2020r. nie wpłynęły żadne wnioski.

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

Zmiana planu, z uwagi na występowanie gruntów klasy III, wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze. Wójt Gminy wystąpił z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W międzyczasie właściciele części terenu objętego planem uzyskali decyzje na zmianę klasy gruntów w granicach działek nr 227/4, 227/7, 227/9 obr. Witoszów Dolny i grunty te pozostały z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 4.MN.

Dla części pozostałych gruntów objętych ochroną Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 2 listopada 2021r. znak DN.tr.602.152.2021 wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 1,860 ha gruntów rolnych w granicach terenu 9.MN i 10.MN. Pozostała część terenu, na których występują grunty klasy III została przekształcona pod zabudowę zagrodową.

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 19 sierpnia 2022r. do 8 września 2022r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się 30 sierpnia 2022r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 22 września 2022r. 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 2022r. poz. 503 ze 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.