DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 października 2012 r.

Poz. 3518

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2012-10-17 15:28:45

UCHWAŁA NR XXX/204/2012
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 31 lipca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Witoszów Górny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VII/44/2011 Rady Gminy Świdnica z dnia 2 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Witoszów Górny i po stwierdzeniu, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Witoszów Górny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwalonego uchwałą nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Witoszów Górny.

2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu jako załącznik nr 1 w skali 1 : 1000 składający się z 3 arkuszy ponumerowanych od I do III.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:
1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
2) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej;
3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej;
4) **terenie lub terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi z wyłączeniem:
   a) usług należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) usług należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
c) usług motoryzacyjnych (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, usług obróbki drewna (w tym w szczególności stolarni, tartaków), usług mechanicznych (w tym w szczególności ślusarni, lakierni, blacharni), piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt;

6) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, budowle i obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, oraz wszelkie instalacje i urządzenia techniczne.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Górny;
5) granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej;
6) obiekty figurujące w wykazie zabytków;
7) wymiarowanie;
8) oznaczenia literowe wraz z numerami arkusza oraz numerami wyróżniającymi poszczególne tereny funkcjonalne:
   a) na arkuszu I:
      − od 1 do 3 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      − 1 M – teren zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub usługowej,
      − 1 MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
      − od 1 do 2 RM – tereny zabudowy zagrodowej,
      − od 1 do 3 ZP – tereny zieleni urządzonej,
      − 1 R – teren rolniczy,
      − od 1 do 3 WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
      − 1 E – teren obiektu infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
      − od 1 do 4 KDW – tereny dróg wewnętrznych,
   b) na arkuszu II
      − od 4 do 5 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      − 1 R– teren rolniczy,
   c) na arkuszu III
      − 1 MN/RM - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
      − 1 ZL – las.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny:
a) tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poza granicami planu wynikające z obowiązujących planów,
b) napowietrzne linie elektroenergetyczne,
c) granica otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego,
d) granica Książańskiego Parku Krajobrazowego.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu;
2) dopuszcza się realizację celów publicznych na całym terenie planu na warunkach określonych w planie dla tych terenów, w szczególności dotyczy to realizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności obiektów liniowych;
3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizacja urządzeń (np. kolektory kanalizacji sanitarnej, pompownie ścieków, odstojniki wód opadowych, kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie wody, zbiorniki wody, wodociągi, studnie, urządzenia i linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, urządzenia – maszty i linie teletechniczne, urządzenia – np.: stacje redukcyjno – pomiarowe i sieci gazowe itp.) jest możliwa na każdym terenie wskazanym w planie. Wielkość terenu przeznaczonego pod urządzenia infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 500 m^2. Dopuszcza się wydzielenie na ten cel działki gruntu, do której dojazd powinien spełniać wymagania przejazdu pożarowego;
4) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych;
5) ustala się zasady lokalizowania nośników reklam:
   a) zakaz umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego takie jak kolumny, pilastry, lizeny, okna, obramowania okien i portali, przyczółki, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płycizny i dekoracje sztukatorskie, połacie dachowe,
   b) maksymalna powierzchnia reklam na elewacjach budynków:
      − usługowych − 30% powierzchni elewacji,
      − mieszkalnych − 10% powierzchni elewacji,
      − pozostałych − 20% powierzchni elewacji.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się realizacji inwestycji, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w tym wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko na mocy przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej, w tym obiektów liniowych;
2) w granicach terenów oznaczonych:
   a) symbolami literowymi z numerem wyróżniającym I.3 MN, I.1 RM wprowadza się zakaz zabudowy w odległości 8 m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, licząc w poziomie od osi linii,
   b) zakaz zabudowy o którym mowa w lit. a obowiązuje do czasu likwidacji kolizji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych z terenami zabudowy mieszkaniowej;
3) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako przeznaczone pod "zabudowę mieszkaniową jednorodzinną" - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, M, MN/MR, RM, MNU;
4) ustala się strefę K ochrony krajobrazu, w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach strefy ochrony krajobrazu:
   a) formę nowych i modernizowanych budynków należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu do historycznej zabudowy,
   b) poddaje się szczególnym wymogom estetycznym takie elementy krajobrazu jak: mostki i balustrady przy ciekach wodnych, zwłaszcza wzdłuż zabudowy,
   c) ustala się ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zachowaniem wykształconego sposobu parcelacji gruntów i form użytkowania;
5) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu lub lokalu (w przypadku usług wbudowanych), do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Górny, w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Górny ustala się:
   a) ochronę zasadniczych elementów historycznego rozplanowania – układu zabudowy, dróg, podziałów i sposobów zagospodarowania działek, kształtu zewnętrznej zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem,
   b) dla nowej zabudowy:
      − nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej w tym kształtu i wysokości dachu,
      − nawiązanie formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
      − kształtowanie nowej zabudowy w taki sposób, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi poprzez:
      − stosowanie tradycyjnych, historycznych rodzajów pokrycia dachowego,
      − kolorystykę uwzględniającą rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi,
      − zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
2) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której ochronie podlegają nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiekolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badań archeologicznych obejmujących struktury, konstrukcje, zespoły budowlane, eksploatowane tereny, przedmioty, zabytki innego rodzaju, jak też ich otoczenia znajdujące się na ziemi;
3) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) obory w zespole dworskim – nr 15 o lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych poprzez:
      − zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu,
      − utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznych detali architektonicznych, historycznego pokrycia dachowego,
      − zachowanie kształtu, rozmieszczenia oraz wielkości otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
      − utrzymanie lub odtworzenie kształtu oryginalnej stolarki okiennej,
      − możliwość wykonania nowych otworów wyłączenie poprzez właściwe zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją,
      − stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań,
      − zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych,
      − realizację elementów instalacji technicznych z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obiektu;

b) dawnego cmentarza rodowego poprzez prowadzenie działań rewaloryzacyjnych na terenie dawnego cmentarza rodowego;

4) ustala się na pozostałych terenach nie objętych ochroną konserwatorską, że odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej wskaźnikiem intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej powierzchnią biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) ustala się lokalizację budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
   a) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem planu w życie z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, zgodne z funkcją oraz przepisami odrębnymi; w szczególności dotyczy to wydzielenia działki w taki sposób by cały front działki przylegał do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
2) ustala się minimalną powierzchnię projektowanych działek:
   a) 1500 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia I. 1 MN, I.2 MN, I.3 MN, I.1 M, I.1 MNU, I.2 RM,
   b) 1000 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia II.4 MN,
   c) 2000 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia II.5 MN,
   d) 4000 m^2 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia I.1 RM,
   e) 3000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 75000 m^2 dla zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia III.1 MN/RM;
3) ustala się minimalną szerokość frontu projektowanej działki:
   a) 30 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia I. 1 MN, I.2 MN, I.3 MN, II.5 MN, III.1 MN/RM, I.1 MNU,
   b) 25 m dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia II.4 MN,
   c) 20 m dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia I.1 M, I.2 RM,
   d) 35 m dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia I.1 RM;
4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek, określonych w pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej;
5) kąt położenia granic projektowanych działek w stosunku do pasa drogowego nie może wynosić mniej niż 45^0.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) wskazuje się „Książański Park Krajobrazowy", w granicach określonych na rysunku planu, ustanowionego Rozporządzeniem nr 5 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego. Dla terenów położonych w granicach „Książańskiego Parku Krajobrazowego" obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
2) wskazuje się otulinę „Książańskiego Parku Krajobrazowego", w granicach określonych na rysunku planu, ustanowionego Rozporządzeniem nr 5 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego. Dla terenów położonych w granicach otuliny „Książańskiego Parku Krajobrazowego" obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) ustala się tereny komunikacji wewnętrznej KDW zapewniające niezbędny dojazd i dojście do działek budowlanych poprzez teren prywatny oraz połączenia z drogami publicznymi lub drogami wewnętrznymi;
2) w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, linii elektroenergetycznych SN i NN poza jezdniami za zgodą zarządcy drogi.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
2) dla obiektów usług turystyki oraz gospodarstw agroturystycznych – minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
3) dla pozostałych usług – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej.

3. Dla dróg wewnętrznych realizowanych w obrębie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe ustala się następujące wymagania:
1) minimalna szerokość drogi dla terenów o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: 8 m;
2) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje;
3) miejsce i warunki włączenia do publicznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi publicznej;
4) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych (drogi dojazdowe do gruntów rolnych nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych) wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów; w przypadku uznania drogi wewnętrznej jako drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary 20 x 20 m.

§ 11. 1. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury − sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z gminnej sieci wodociągowej;
2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu oddania do użytkowania sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, z rzutem ścieków do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach lub oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków do czasu oddania do użytkowania sieci kanalizacyjnej;
3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do ziemi na terenie własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
1) ustala się pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła;
2) należy stosować urządzenia o niskiej emisji zanieczyszczeń.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się − zasilanie z istniejących podlegających rozbudowie linii napowietrzno – kablowych, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 12. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej bez zabudowy.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi z numerami wyróżniającymi:I.1 MN, I.2 MN, I.3 MN, II.4 MN, II.5 MN, I.1 M, I.1 MNU, I.1 RM, I.2 RM, III. 1 MN/RM. – 30%;
2) dla pozostałych nieruchomości – 1%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1 do 3 MN na arkuszu I:**
1) przeznaczenie terenów:
   a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
   b) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w postaci budynków wolno stojących,
   c) ustala się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – dla terenów od 2 do 3 MN - wg rysunku planu oraz zgodnie z §7 pkt 4,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      − dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
      − dla budynków pozostałych – 6,0 m,

- dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
- dla budynków mieszkalnych – 2,
- dla budynków pozostałych – 1,

f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,

g) obsługa komunikacyjna:
- z terenu drogi 3 KDW poprzez teren 1 WS dla terenu 1 MN,
- z terenu drogi 3 KDW dla terenu 2 MN,
- z terenu dróg 2 KDW, 3 KDW lub istniejących dróg wewnętrznych poza terenem planu dla terenu 3 MN,

h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;

4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu - 1 MN zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **4 do 5 MN na arkuszu II:**

1) przeznaczenie terenów:
   a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
   b) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w postaci budynków wolno stojących,
   c) ustala się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
      - dla budynków pozostałych – 6,0 m,
      - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      - dla budynków mieszkalnych – 2,
      - dla budynków pozostałych – 1,
   f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,
   g) obsługa komunikacyjna:
      - z terenu istniejących dróg wewnętrznych poza terenem planu dla terenu 4 MN,
      - z terenu istniejących dróg wewnętrznych poza terenem planu dla terenu 5 MN,
   h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN/RM na arkuszu III:**

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
   b) uzupełniające − zabudowa usługowa nieuciążliwa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
   b) ustala się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - 0,5 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - 0,4 – dla zabudowy zagrodowej,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
      - 60% – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - 70% – dla zabudowy zagrodowej,
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
      - dla budynków pozostałych – 6,0 m, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej – 10 m,
      - dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      - dla budynków mieszkalnych – 2,
      - dla budynków pozostałych – 1,
   f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,
   g) obsługa komunikacyjna:
      - z terenu istniejących dróg wewnętrznych poza terenem planu,
      - dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 3,

h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;

4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z § 9 pkt 2.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 M na arkuszu I:**

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub usługowej nieuciążliwej,
   b) uzupełniające – tereny sportu i rekreacji;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu − zakazuje się lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych na działce budowlanej;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      − dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
      − dla budynków pozostałych – 6,0 m, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej – 9,0 m,
      − dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      − dla budynków mieszkalnych – 2,
      − dla budynków pozostałych – 1,
   f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 20^0do 45^0,
   g) obsługa komunikacyjna − z terenu drogi 1 KDW lub istniejącej drogi publicznej poza terenem planu dla terenu dla terenu 1 M,
   h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów 1 M zgodnie z § 6 pkt 1 i 2.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MNU na arkuszu I:**

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
   b) uzupełniające – usługi sportu i rekreacji;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu − zakazuje się lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych na działce budowlanej;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      − dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
      − dla budynków pozostałych – 6,0 m,
      − dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      − dla budynków mieszkalnych – 2,
      − dla budynków pozostałych – 1,
   f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,
   g) obsługa komunikacyjna:
      − z terenu drogi 4 KDW,
      − dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 3,
   h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z § 6 pkt 2 i § 8 pkt 2.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1 do 2 RM na arkuszu I:**

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej,
   b) uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa związana wyłącznie z produkcją rolniczą, ogrodniczą lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu − zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z § 7 pkt 4,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy:
      − dla budynków – 10,0 m,
      − dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      − dla budynków mieszkalnych – 2,
      − dla budynków pozostałych – 1,

f) dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 30^0do 45^0,
g) obsługa komunikacyjna:
   − z terenu istniejących dróg publicznych poza terenem planu dla terenu 1 RM,
   − z terenu drogi 1KDW dla terenu 2 RM,
h) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;

4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
   a) 1 RM zgodnie z § 6 pkt 1.
   b) 2 RM zgodnie z § 6 pkt 1, 2, 3.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 E na arkuszu I:**

1) przeznaczenie terenu – teren obiektu infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%,
   c) maksymalna wysokość zabudowy:
      − dla budynków – 10,0 m,
      − dla pozostałej zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
   e) dachy dowolne,
   f) obsługa komunikacyjna z terenu istniejących dróg publicznych poza terenem planu,
   g) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e z zakazem ich dalszego przekraczania;
4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 6 pkt 2.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1 do 3 ZP na arkuszu I:**

1) przeznaczenie terenów – tereny zieleni urządzonej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu − ustala się zakaz zabudowy;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%,
   b) obsługa komunikacyjna:
      − z terenu drogi 3 KDW dla terenu 1 ZP,
      − z terenu dróg 1 KDW lub 3 KDW dla terenu 2 ZP,
      − z terenu dróg 1 KDW, 3 KDW dla terenu 3 ZP,
4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
   a) 1 ZP zgodnie z § 5 pkt 4,
   b) 2 ZP zgodnie z § 6 pkt 1 i 2,
   c) 3 ZP zgodnie z § 6 pkt 1, 2 i 3.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 R na arkuszu I:**

1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zakaz zabudowy,
   b) ustala się zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
   c) dopuszcza się zalesienia – wyłącznie z użyciem składu gatunkowego odpowiedniego dla naturalnego siedliska; zalesienia wyłącznie za zgodą lub na wniosek właściciela nieruchomości;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu – obsługa komunikacyjna – z terenu drogi 3 KDW.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1 do 3 WS na arkuszu I:**

1) przeznaczenie terenów – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli: urządzeń wodnych, w tym służących umocnieniu skarp, obwałowań przeciwpowodziowych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej, mostów, pomostów,
   b) dopuszcza się realizację prac z zakresu: regulacji, drożności, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych, a także wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZL na arkuszu III:**

1) przeznaczenie terenu – las;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zagospodarowanie zgodne z planem urządzania lasu,
   b) ustala się zakaz zabudowy;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 100%,
   d) obsługa komunikacyjna – z terenu istniejących dróg wewnętrznych poza granicami planu;
4) ograniczenie w zagospodarowaniu terenu – zgodnie z § 9 pkt 1 i § 9 pkt 2.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R na arkuszu II:**

1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zakaz zabudowy,
   b) ustala się zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
   c) dopuszcza się zalesienia – wyłącznie z użyciem składu gatunkowego odpowiedniego dla naturalnego siedliska; zalesienia wyłącznie za zgodą lub na wniosek właściciela nieruchomości;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu - obsługa komunikacyjna – z terenu istniejących dróg wewnętrznych lub publicznych poza granicami planu.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1 do 4 KDW na arkuszu I:**

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
   b) zakazuje się utwardzania terenu żużlem.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

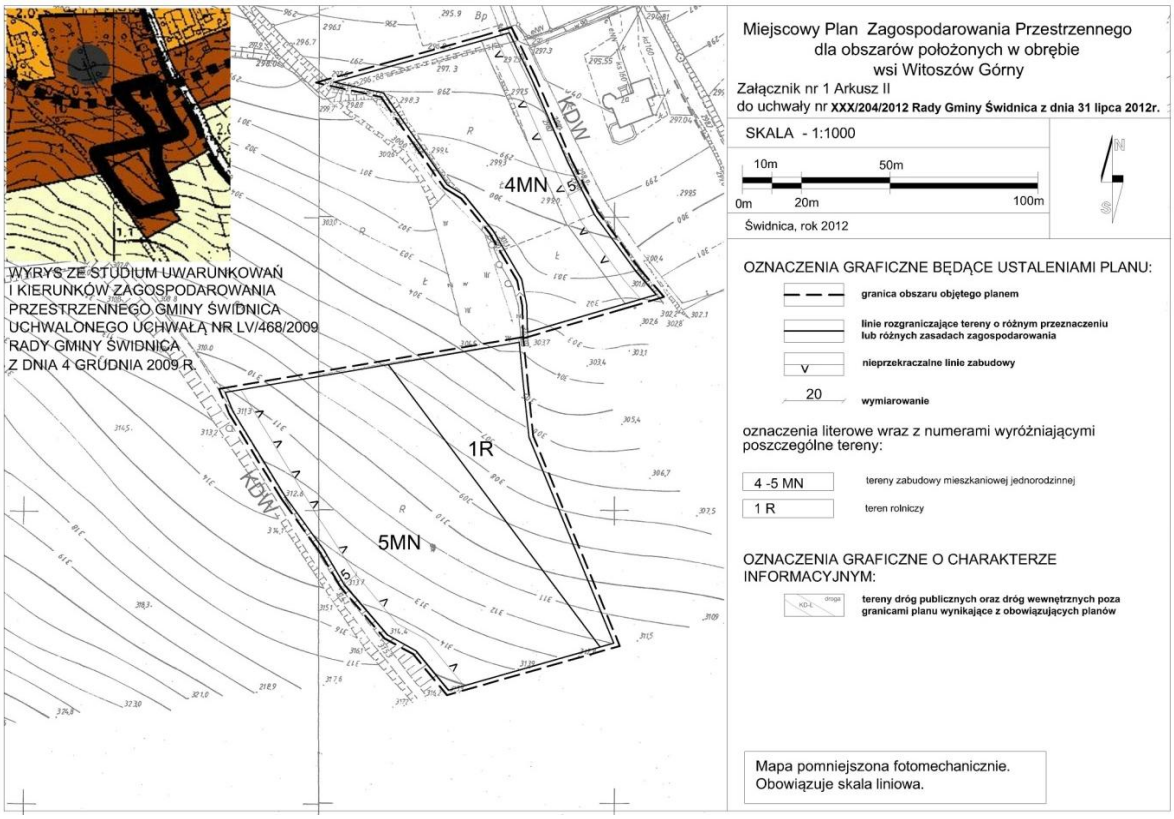
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Regina Adamska

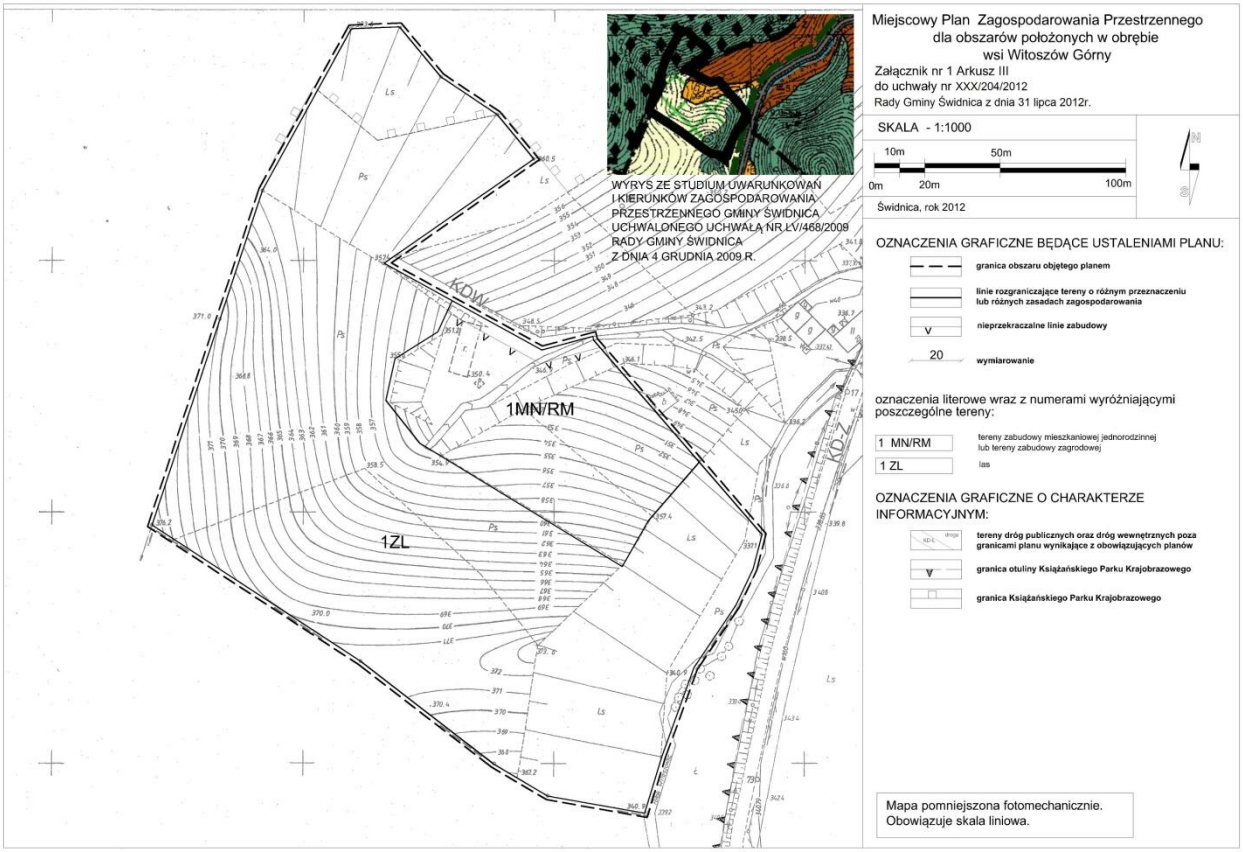
Załącznik nr 1 Arkusz I do uchwały nr XXX//204/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca 2012 r.



Załącznik nr 1 Arkusz II do uchwały nr XXX//204/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca 2012 r.



Załącznik nr 1 Arkusz III do uchwały nr XXX/204/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/ /204/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
1	1.06.2012	Krystyna Jarosz, Tadeusz Jarosz	Zmiana minimalnej powierzchni projektowanych działek na 0,1 ha	Działka nr 187	Ustalenia planu zawarte w § 15 odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym terenu oznaczonego symbolem 4 **MN;** - minimalna powierzchnia projektowanych działek - 2000 m^2	X				Dla terenu 4 **MN** - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono minimalną powierzchnię projektowanych działek - 2000m^2. Zgodnie z polityką gminy w zakresie wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmniejszenie działek do powierzchni 1000 m^2nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny i pozwoli zachować wiejski charakter wsi Witoszów Górny zgodny

										z polityką przestrzenną gminy. Ponadto zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 1000 m^2spowodowało konieczność zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki budowlanej do 25 m w celu umożliwienia dokonania podziałów.

Zaproponowane uwzględnienie uwag nie będzie powodowało wymogu powtórzenia procedury planistycznej. Zmiany nie wymagają ponownego uzgadniania i opiniowania projektu planu przez upoważnione przez nie organy i nie naruszają ustaleń studium. Nie jest też wymagane ponowne uzgodnienie ponieważ zmiany wprowadzone do planu w wyniku uwzględnienia uwag jedynie rozszerzają możliwości inwestycyjne i są jednoznacznie korzystne dla wszystkich stron.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/ /204/2012 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 lipca 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

- budżet Gminy Świdnica,
- środki i fundusze zewnętrzne,
- fundusze prywatne.