DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 marca 2013 r.

Poz. 1952

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2013-03-19 13:15:09

UCHWAŁA NR XXXI/215/2012
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 7 września 2012 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N11.4131.880.2012.AS2 z dnia 18 marca 2013 r. do WSA we Wrocławiu na § 23 ust. 2 pkt 1 oraz załącznika graficznego nr 1 arkusz A)

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w Makowicach, Witoszowie Dolnym i Witoszowie Górnym w Gminie Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 z 2010 r., poz. 871), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałami: nr XVII/144/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Makowice, obejmującego działkę nr 49; nr XVII/132/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Witoszów Dolny, obejmującego działkę nr 332/2; nr XVII/136/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Witoszów Dolny, obejmującego działkę nr 332/1/2; nr XVII/122/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, obejmującego działkę nr 242; nr XVII/128/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, obejmującego działkę nr 230/2; nr XVII/129/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, obejmującego działki nr 240 i 241, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w Gminie Świdnica, we wsiach:
1) Makowice obejmujący część działki nr 49;
2) Witoszów Dolny obejmujący działkę nr 332/1 i część działki nr 332/2;
3) Witoszów Górny obejmujący działkę nr 241 i części działek o numerach 242 i 230/2 w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
   a) arkusz A – wieś Makowice,
   b) arkusz B – wieś Witoszów Dolny,
   c) arkusz C – wieś Witoszów Górny;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć; dopuszcza się przekroczenie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość do 1,3 m częściami budynku takimi jak: okapy, zadaszenia nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie;
2) pas technologiczny linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć, pas terenu wyznaczony wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokich napięć, w którym mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
5) sięgaczu – należy przez to rozumieć nieprzelotowy odcinek ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego jednostronnie zakończony placem manewrowym;
6) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość budynku mierzoną na głębokości 5 m od lica ściany najbardziej wysuniętej do drogi, z której zapewniona jest obsługa komunikacyjna działki;
7) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
8) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki oraz inne o podobnej funkcji;
9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%];
10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%];
11) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające pojemności.

DZIAŁ II

Przepisy dla całego obszaru planu

§ 4. Ustalenia działu II obowiązują o ile ustalenia szczegółowe zawarte w dziale III nie stanowią inaczej.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w tabeli nr 1 kolumnie 1 symbolem literowym. Zasady dopuszczeń i zakazów określa kolumna 3 tabeli.Tabela nr 1 – przeznaczenie terenów

Symbol literowy	Przeznaczenie terenu	Dopuszczenia / zakazy
1	2	3
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dopuszcza się przeznaczenie max 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego pod usługi użyteczności publicznej, zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t
KDW	tereny dróg wewnętrznych	zakazuje się zabudowy

2. Ustala się, że lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, zieleni urządzonej, ciągów pieszych, miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej sieci uzbrojenia terenu oraz dróg wewnętrznych

w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i przeznaczonych pod zabudowę jest zgodna z planem.

§ 6. Ustala się wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 15;
2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady realizacji zabudowy wzdłuż dróg:
   a) jeżeli została wyznaczona linia zabudowy – zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3,
   b) jeżeli nie została wyznaczona linia zabudowy – minimalna odległość projektowanej zabudowy od dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych, od dróg wewnętrznych minimum 4 m,
   c) dopuszcza się tolerancję usytuowania głównej kalenicy do 5° wtedy gdy ustalenia planu określają układ równoległy lub prostopadły do drogi, linii zabudowy lub granicy działki;
2) zasady kształtowania zabudowy:
   a) dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolno stojącą,
   b) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10 m,
   c) ustala się pokrycie dachów stromych czerwoną dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej fakturze i kolorze,
   d) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien dachowych, lukarn bez limitowania nachylenia połaci daszków ani ich geometrii,
   e) zakazuje się stosowania oblicówki wykonanej z tworzyw sztucznych;
3) zasady budowy ogrodzeń od strony dróg:
   a) wysokość – do 1,60 m, w tym pełne do wysokości 0,60 m, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających przedmiotowego kryterium,
   b) zakazuje się budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 8. 1. Ustala się parametry kształtowania zabudowy:
1) minimalna szerokość elewacji frontowej: 9 m;
2) maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m;
3) układ głównej kalenicy budynku: kalenica prostopadła lub równoległa do drogi lub bocznej granicy działki;
4) geometria dachu / spadek głównych połaci dachu budynku: dach stromy, symetryczny / 38° z tolerancją do 15%;
5) dopuszcza się dach mansardowy.

2. Ustalenie dotyczące układu głównej kalenicy budynku dotyczy tylko tych budynków, których frontowa ściana usytuowana jest w odległości do 21 m od frontowej granicy działki.

3. Ustala się następujące zasady budowy obiektów garażowych i gospodarczych związanych z budynkiem mieszkalnym:
1) wysokość: do 6 m dla obiektów z dachami stromymi, do 3,5 m dla obiektów o dachach płaskich;
2) kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do głównej kalenicy budynku o funkcji podstawowej lub do granicy działki;
3) geometria dachu:
   a) spadki połaci dachowych: jak w budynku o funkcji podstawowej z tolerancją do 20% w granicach 25÷45 stopni,
   b) dopuszcza się dach płaski wtedy gdy projektowany obiekt położony będzie za budynkiem o funkcji podstawowej i minimum 20 m od dróg.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 9. 1. Ustala się, że na terenach oznaczonych symbolami MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Ograniczenie wskazane w ust. 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 10. Do celów grzewczych należy stosować rozwiązania proekologiczne.

§ 11. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

§ 12. Powierzchnię biologicznie czynną należy realizować przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 13. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
2) powierzchnię biologicznie czynną realizować jako zieleń urządzoną, która będzie wykonana przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin;
3) usytuowanie szyldów i reklam winno spełniać następujące warunki:
   a) dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu posesji w pasie 1,50 m od wejścia / wjazdu na posesję,
   b) umieszczone na elewacji budynku:
      − nie mogą deformować bryły ani zniekształcać fasady,
      − wyłącznie do wysokości stropu nad 1. kondygnacją, w pasie maksymalnie do 1,5 m wokół wejścia do budynku;
   c) zakazuje się wolno stojących reklam.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 15. W granicach planu, we wsi Makowice położone jest stanowisko archeologiczne – zasady ochrony zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) obszar scalania i podziału nieruchomości winien uwzględniać przebieg linii rozgraniczających i przeznaczenie terenów;
2) należy uwzględnić wskaźniki i warunki zagospodarowania działki określone w planie,
3) front działek wydzielonych pod zabudowę wolno stojącą nie może być mniejszy niż 16 m,
4) minimalna powierzchnia działki: 700 m²,
5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 30%,
6) wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z odpowiednimi przepisami rozdziału 8.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 17. 1. Na rysunku planu wyznaczono zasięg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, w granicach którego:
1) zakazuje się wprowadzania nasadzeń (drzew i krzewów);
2) ustala się obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii;
3) dopuszcza się zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznej z tytułu zastosowania rozwiązań technicznych powodujących to zmniejszenie – zakazy określone w punktach 1 i 2 należy stosować odpowiednio.

2. Na obszarze planu znaleziska archeologiczne podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych na działce zgodnie z tabelą nr 2. Tabela nr 2 – miejsca parkingowe

Funkcja obiektu	Ilość miejsc parkingowych	Jednostka odniesienia
1	2	3
budynki mieszkalne (mieszkania)	1÷2	1 mieszkanie lub dom jednorodzinny
lokale usługowe	1	20 ÷ 40 m² powierzchni użytkowej

§ 19. 1. Ustala się system komunikacji:
1) drogi publiczne (*gminne*) przebiegające poza granicą planu ustanowione obowiązującymi miejscowymi planami;
2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW wyznaczone planem i ustanowione obowiązującymi miejscowymi planami.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy:
1) dróg publicznych: nie dotyczy;
2) dróg wewnętrznych:
a) oznaczonych w planie symbolem KDW: realizacja jako ulica lub ciąg pieszo-jezdny,
b) wydzielonych na podstawie § 5 ust. 2:
   − miejsce i warunki włączenia do publicznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi,
   − wymaga się minimalnej szerokości działki w przypadku dojazdu do jednej działki budowlanej: 5,0 m,
   − wymaga się minimalnej szerokości działki w przypadku dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego w przypadku dojazdu do więcej niż jednej działki: 6,0 m,
   − wymaga się minimalnej szerokości działki w przypadku realizacji jako sięgacz w przypadku dojazdu do więcej niż jednej działki: 10 m wraz z placem do zawracania o wymiarach minimum 20x20 m,
   − wymaga się minimalnej szerokości działki przeznaczonej wyłącznie dla ruchu pieszego: 1,5 m.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
1) ustala się, że lokalizacja nowych budowli i urządzeń infrastruktury technicznej sieci uzbrojenia terenu winna umożliwiać wykorzystanie wyznaczonych planem terenów zgodnie z warunkami określonymi w nim;
2) lokalizacja budowli infrastruktury technicznej dopuszczona jest na całym obszarze planu pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń wynikających z ustaleń planu rozdziału 3 i 5;
3) przyjmuje się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających te drogi w odległości do 4 m;
4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu w inny sposób gdy nie ma możliwości zastosowania zasady określonej w pkt 3;
5) nowe sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu należy prowadzić jako podziemne;
6) remont istniejącej sieci nie wymaga spełnienia warunku określonego w pkt 5;
7) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków bez drenażu rozsączającego;
8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu,
9) tereny oznaczone MN należy traktować jak teren zabudowy jednorodzinnej dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę powinny posiadać odpowiednie uzbrojenie terenu, które jest wystarczające dla zamierzeń budowlanych zgodnych z ustaleniami planu.

3. Realizację nowej zabudowy warunkuje się spełnieniem wymogów w zakresie dostarczenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21. Nie wyznacza się i nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

Rozdział 11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 22. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, równą 30%.

DZIAŁ III

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 23. 1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą nowej zabudowy.

2. Ustalenia dla terenów:

1) **A1.MN**:
   a) dla części terenu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują przepisy rozdziału 3, 5 i 7,
   b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
2) **B.1.MN**:
   a) dopuszcza się dowolne usytuowanie kalenicy zabudowy,
   b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
3) **B2.MN**: obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
4) **B1.KDW**:
   a) teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego,
   b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
5) **C1.MN**:
   a) dopuszcza się dowolne usytuowanie kalenicy zabudowy,
   b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II;
6) **C2.MN**: obowiązują odpowiednie ustalenia działu II;
7) **C1.KDW**:
   a) teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego,
   b) pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu II.

DZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska