DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 listopada 2015 r.

Poz. 4787

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2015-11-16 15:41:33

UCHWAŁA NR XVI/121/2015
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica

Na podstawie art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2015 r., poz. 1515) oraz na podstawie uchwały nr L/389/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica, po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica – edycja 2015, uchwalonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje następujące obszary położone w obrębie Witoszów Górny:

1) obszar położony w granicach działki nr 230/1, którego granice określa rysunek nr 1 planu;

2) obszar położony w granicach działki nr 67/2, którego granice określa rysunek nr 2 planu;

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek nr 1 planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rysunek nr 2 planu sporządzony na mapie w skali 1: 1000;

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.

4. Załącznik nr 3 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary przestrzeni publicznych;

2) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

3) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

4) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;

5) uwarunkowania wymagające ustalenia wymagań w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winny stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna oraz zieleń;

4) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące obligatoryjnie funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu oraz opcjonalnie garaże wbudowane;

5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz altany ogrodowe;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice obszarów objętych planem.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;

2) obszary objęte planem ze względów akustycznych zalicza się do kategorii „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;

4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

5) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. 1. W obszarach objętych planem ochronie na podstawie odrębnych przepisów podlega cały teren oznaczony symbolem 2.MN w związku z położeniem w otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego ustanowionej Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 5 z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r., nr 63 poz. 808);

2. Ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami § 5 oraz § 9 przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenie 1.MN – 1000 m^2;

b) na terenie 2.MN – 800 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,00 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60^0 –120^0.

§ 9. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 1 i 2:

Tabela 1 – ustalenia dla terenu 1.MN:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) typ zabudowy – wolno stojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 0,40; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego - 9,00 m; b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m;

	c) pozostałych obiektów budowlanych – 9,00 m; 6) geometria dachów – główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45^0; 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu, tj. w odległości 8,00 m od linii rozgraniczającej teren 1.MN od strony wschodniej; 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000,00 m^2; 9) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25^0 lub zastosowania dachów płaskich; 10) ustalenia pkt. 2-4 oraz 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 2 – ustalenia dla terenu 2.MN:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
	1) typ zabudowy – wolno stojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 0,45; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego - 9,00 m; b) zabudowy towarzyszącej – 5,00 m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 9,00 m; 6) geometria dachów – główne połacie dachów w symetrycznym układzie i kącie nachylenia zawartym w przedziale 30-45^0; 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu, tj. w odległości 8,00 od linii rozgraniczającej teren 2.MN od strony północno - wschodniej; 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800,00 m^2; 9) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 25^0 lub zastosowania dachów płaskich; 10) ustalenia pkt. 2-4 oraz 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

§ 10. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych;

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

3. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) na obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny. Tereny 1.MN oraz 2.MN mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ drogowy usytuowany poza granicami planu;

2) ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;

b) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;

3) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska