Uchwała nr XXIX/318/2020
Rady Gminy Świdnica
z dnia 21 września 2020r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą XLIII/398/2017 Rady Gminy Świdnica z dnia 19 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część planu;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) **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;
2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku;
4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;

7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:
   a) stacji paliw, myjni samochodowych,
   b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,
   c) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,
   d) obsługi i napraw mechanicznych, demontażu pojazdów,
   e) usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,
   f) usług związanych ze sprzedażą i obróbką kamienia;
8) **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.US** – teren usług sportu i rekreacji, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu;
   a) zieleń urządzoną,
   b) parkingi,
   c) drogi wewnętrzne;
2) **2.MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
   a) usługi realizowane jako wbudowane,
   b) zieleń urządzoną,
   c) drogi wewnętrzne.

2. Niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nakaz sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną
   i zwymiarowaną na rysunku planu;
2) w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) 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;
4) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
5) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z paneli PCV;
6) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych, blaszanych garaży i obiektów o charakterze kontenerowym.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych symbolem **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
2) w przypadku lokalizacji na terenie **US** funkcji usługowej, która podlega ochronie akustycznej
   w myśl przepisów odrębnych – zgodnie z tymi przepisami; w przypadku lokalizacji pozostałych funkcji usługowych tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§6. 1. Tereny objęte planem położone są w granicach:

1) obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Górny, 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 ruralistycznego wsi Witoszów Górny** ustala się:

1) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy wsi,
   w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji;
2) nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 i 11;
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. W granicach terenu **2.MW** znajduje się zabytek nieruchomy ujęty w wykazie zabytków, dla którego ustala się:

1) nakaz zachowania historycznej formy: bryły, geometrii dachu oraz rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego, tektoniki elewacji, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych;
2) zakaz przebudowy elewacji budynku ingerującej w jego pierwotny kształt i charakter.

6. 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.

§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. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) za przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1.US,
2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:
   a) zakaz stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne,
   b) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5,5m tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy
   w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) minimalnay – 0,00,
   b) maksymalna – 0,5;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40;
5) maksymalna wysokość nie więcej niż 6m;
6) dachy:
   a) geometria - płaski,
   b) pokrycie – nie ustala się.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MW** ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 1,8m do 3,5m*;*

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy
   w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) minimalna – 0,1,
   b) maksymalna – 0,6;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30;

5) maksymalna wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji zlokalizowanych ponad poziomem terenu jednak nie więcej niż 12 m;

6) dachy:
   a) geometria:
      – dachy mansardowe,

- 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 w kolorze czerwonym,
- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej matową dachówkę ceramiczną;

7) forma zabudowy – wolnostojąca.

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 - 30m,
2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki,
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600m^2;
4) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki wyłącznie w celu poprawy cech geometrycznych lub poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;
6) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

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 istniejącymi drogami położonymi poza obszarem opracowania planu.

2. Dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych do realizacji, ustala się:

1) szerokość pasa drogi wewnętrznej – minimum 6m;
2) dla drogi wewnętrznej nie posiadającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych*:*

1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 1;
2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
   a) w oznaczonych strefach ruchu ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) 1 miejsce przy parkingach powyżej 5 stanowisk,
   c) 2 miejsca przy parkingach powyżej 15 stanowisk.

§14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne, za wyjątkiem przypadku braku warunków technicznych lub możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

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:

1) zagospodarowanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej;
2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

5. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;

6. W zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych** ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:

1) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN;
2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

8. W zakresie zaopatrzenia **w energię cieplną** ustal się:

1) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
2) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych i 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 oraz stosowanie indywidualnych źródeł zasilania.

10. W zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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 …. %.

§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

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXIX/318/2020
Rady Gminy Świdnica
z dnia 21 sierpnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XLIII/398/2017 Rady Gminy Świdnica z dnia 19 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica. Stanowi on w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witoszów Górny, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Świdnica nr XLVII/489/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r.

Obszar objęty planem miejscowym zawarty jest w granicach działek nr 221/5 i 220/4 położonych w Witoszowie Górnym. Działka nr 221/5 obecnie zabudowana jest budynkiem mieszkalnym stanowiącym własność Gminy Świdnica, co stoi w sprzężności z obwiązującym planem, zgodnie z którym teren przeznaczony jest pod usługi. Natomiast działki nr 220/4 stanowi obecnie teren nieurządzony, dla którego obowiązujący planu ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przedmiotowy obszar planowany jest pod urządzenie terenu związanego z rekreacją i aktywnym wypoczynkiem. Tereny zlokalizowane są w obszarze zabudowanym i w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i terenów usługowych, w zasięgu sieci infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do działek drogowych

Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Przedmiotowa zmiana planu zgodna jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świdnica, zatwierdzonej uchwałą nr L/371/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013r. i stanowi obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej oraz ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu. Teren objęty planem jest zabudowany i podłączony do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zatem zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz zaopatrzenia w wodę oparto wyłącznie na istniejącej siei infrastruktury technicznej, bez możliwości rozwiązań indywidualnych w tym zakresie.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu plan wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków

środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr XI/65/2015 Rady Gminy Świdnica z dnia 18 czerwca 2015r., nie naruszając jego ustaleń. Tereny objęte planem położone są w granicach stref I tj. obszarze wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej - obszar wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej obejmujący tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi i terenami infrastruktury technicznej, na którym dopuszcza się lokalizację terenów produkcyjnych, które nie wymagają utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania oraz usytuowane będą przy drodze ponadgminnej lub gminnej wyznaczonej na rysunku studium. Projekt uwzględnia także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne.

Do dokumentacji formalno prawnej planu zostały dołączone:

– Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica;
– Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Witoszów Górny, 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. 18 lipca 2017r. nie wpłynęły żadne wnioski.

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

W granicach planu występują grunty budowlane oraz sady klasy IV, zatem zmiana planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r.o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161).

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 Górny, gmina Świdnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 7 lipca 2020 r. do 27 lipca 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na dzień 13 lipca 2020r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 10 sierpnia 2020r. 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 2020r. poz. 293 z pón. 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.

Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu
50-153 Wrocław
pl. Powstańców Warszawy 1

Wrocław, 2020-10-27

NK-N.4131.135.12.2020.AS

URZĄD GMINY ŚWIDNICA
DZIAŁ
Wpł. dnia 29. 10. 2020
Zał.
Nr 18 podpis

P. A. MIAPIEC K. MIR

Rada Gminy Świdnica

Rozstrzygnięcie nadzorcze

W załączeniu przekazuje Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Dolnośląskiego
Z poważaniem

Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

Maciej Gardas
DYREKTOR WYDZIAŁU
Nadzoru i Kontroli

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Załączniki:

1. NK-N.4131.135.12.2020.AS. zipx.zipx

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu
Data złożenia podpisu: 2020-10-27T13:19:04.390Z
Podpis elektroniczny

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.135.12.2020.AS

Wrocław, 27 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713),

stwierdzam nieważność

§ 11. ust. 2 pkt 3 we fragmencie „budowlanej" uchwały nr XXIX/318/2020 Rady Gminy Świdnica z dnia 21 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica.

Rada Gminy Świdnica, na sesji w dniu 21 września 2020 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, a także art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.), podjęła uchwałę XXIX/318/2020 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica, zwaną dalej „uchwałą".

Uchwała, wraz z dokumentacją planistyczną, została przekazana pismem Wójta Gminy Świdnica z dnia 25 września 2020 r., znak ZGPGM.6721.3.5.2020 i wpłynęła do organu nadzoru w dniu 29 września 2020 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie:

- **§ 11 ust. 2 pkt 3 we fragmencie „budowlanej" uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dalej także jako: ustawa, oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – dalej także jako: rozporządzenie, polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości poprzez odniesienie się do pojęcia „działki budowlanej" zamiast pojęcia „działki".**

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, pozwoliła stwierdzić, że Rada Gminy Świdnica, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

W § 11 uchwały przyjęto normy mające stanowić realizację wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, zgodnie z którym jednym z obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości. Standardy regulowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie zostały ustalone w § 4 pkt 8 rozporządzenia. W rozporządzeniu określono, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Tymczasem regulacja zawarte w § 11 ust.2 pkt 3 uchwały nie odnosi się do działki, lecz do działki budowlanej. Należy wskazać, że nie są to pojęcia tożsame. Należy bowiem odróżniać pojęcie „działki budowlanej" od pojęcia „działki", przez które należy rozumieć działkę gruntu.

Działka budowlana została zdefiniowana w art. 2 pkt 12 ustawy i zgodnie z tą definicją jest to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Z kolei definicja działka gruntu została ustalona w art. 4 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.). Zgodnie z definicją jest to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej.

Zestawiając obie definicje legalne należy zauważyć, że nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

Z powyższego wynika, że ustalając szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, organ stanowiący gminy zobligowany był określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. Tymczasem w § 11 ust. 2 pkt 3 uchwały odniesiono się właśnie do działki budowlanej. Doprowadziło to do niezgodności uchwały z prawem, która może zostać usunięta poprzez stwierdzenie nieważności § 11 ust.2 pkt 3 we fragmencie „budowlanej".

Stanowisko Organu Nadzoru w powyższym zakresie znajduje oparcie w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, w tym orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Jako przykład wskazać można stanowisko wskazujące, że ze względu na „[...] treść art. 2 pkt 12 u.p.z.p. oraz art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, [...] nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może składać się z kilku działek gruntu. Ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana zatem była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W tym stanie rzeczy podzielić należy stanowisko [...], że § [...] uchwały we fragmencie «budowlanej» naruszają prawo w sposób istotny" (wyrok WSA we Wrocławiu z 3 grudnia 2013 r., II SA/Wr 639/13, LEX nr 1433424) - por. także wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 maja 2017 r., II SA/Wr 174/17, LEX nr 2332898 oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 maja 2017 r., II SA/Wr 175/17, LEX nr 2309909).

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski

Jarosław Obremski