



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 25 września 2020 r.

Poz. 5238

### UCHWAŁA 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**

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) **teren** – 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 5,5 m 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) minimalna – 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 1,8 m do 3,5 m;
- 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<sup>2</sup>;
- 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<sup>2</sup> 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 ciepłą** 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 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:  
**Regina Adamska**

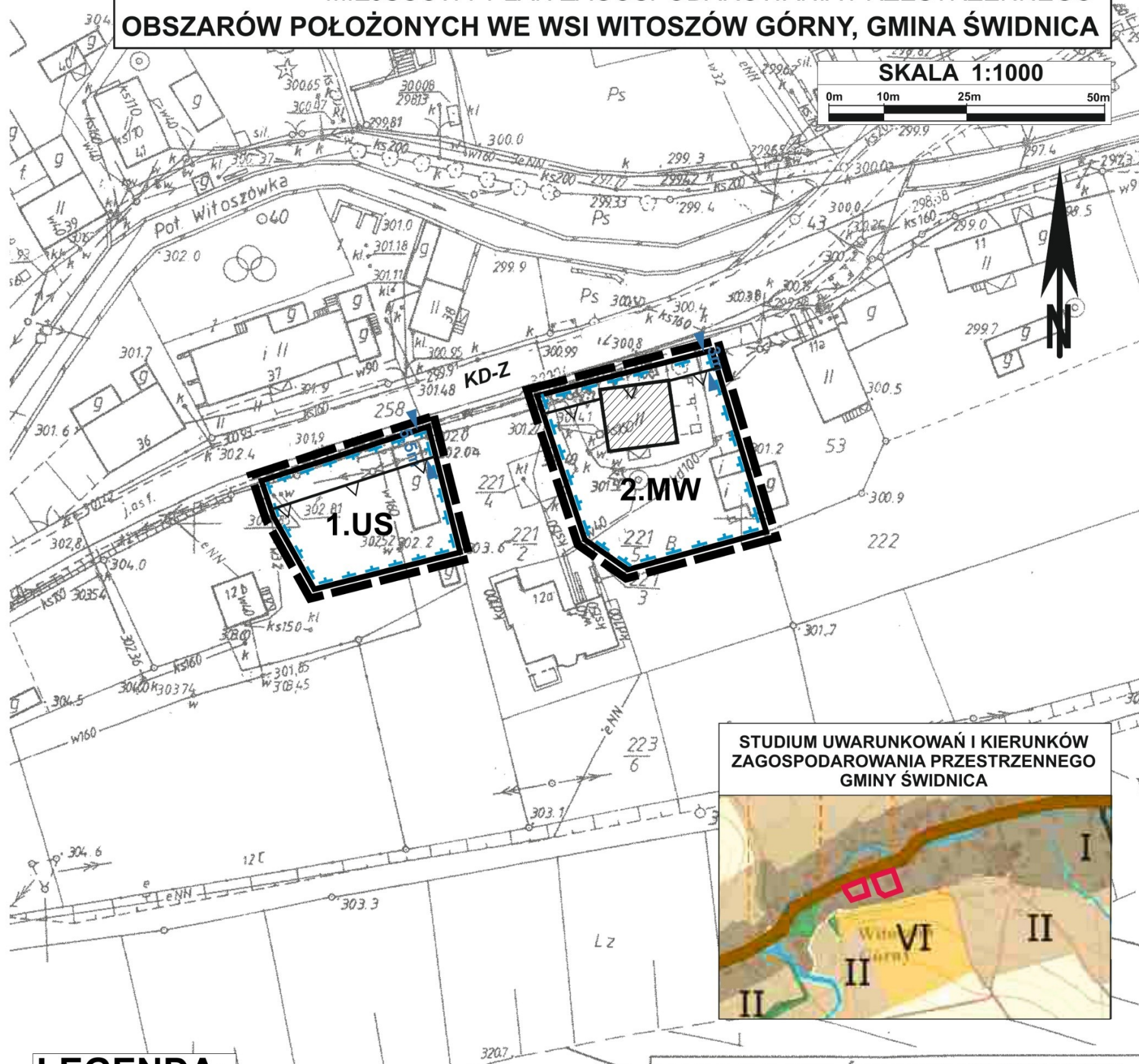


Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIX/318/2020  
Rady Gminy Świdnica z dnia 21 września 2020 roku

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

SKALA 1:1000

0m 10m 25m 50m



### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIDNICA



### LEGENDA:

#### Ustalenia planu

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

#### Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- granica obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Witoszów Górny tożsama z granicą obszaru obserwacji archeologicznej
- wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu
- obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- oznaczenie drogi przyległej do obszaru planu stanowiącej obsługę komunikacyjną

### MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Skala 1: 1000  
woj. dolnośląskie  
powiat: świdnicki  
jednostka ewidencyjna: 021907\_2, Świdnica  
obr. 0030, WITOSZÓW GÓRNY  
dz.: 221/5

ukł. odniesienia:

- poziomy 2000
- wysokościowy Kronsztadt 86
- nr zgłoszenia GKIV.4020.1.1141 2017
- nie badano obciążeń służebnościami gruntowymi
- nie wyklucza się istnienia w terenie innych
- nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych,
- które nie były zinwentaryzowane lub o których brak jest informacji branżowych.

Sporządzono - 05.05.2017

mgr inż. KRZYSZTOF HOŁYSZEWSKI  
GEODEZJA I KARTOGRAFIA  
PRACOWNIA GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNA  
"POMIAR"



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/318/2020  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 21 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszarów położonych we wsi Witoszów Górny, gmina Świdnica**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 i 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie podejmuje się rozstrzygnięcia w przedmiocie uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/318/2020  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 21 września 2020 r.

**Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.