

**UCHWAŁA RADY GMINY ŚWIDNICA
NR XLVI/395/2009**

z dnia 28 maja 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru we wsi Burkatów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 159, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVII/148/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Burkatów, obejmującego działki nr 379/1, 379/2 i 391/2, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwała co następuje:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Burkatów w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 0,97 ha.

§ 2

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 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

Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – naleŹy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **przeznaczeniu terenu/przeznaczeniu podstawowym terenu** – naleŹy przez to rozumieć funkcję podstawową terenu realizowaną zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 3) **działce** – naleŹy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej, zabudowaną lub niezabudowaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych i nie jest objęta w niniejszym planie zakazem zabudowy;
- 4) **wskaźniku zabudowy** – naleŹy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki zdefiniowanej punkcie 3 niniejszego paragrafu;
- 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – naleŹy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu zdefiniowanego punkcie 3 niniejszego paragrafu;
- 6) **terenie** – naleŹy przez to rozumieć obszar, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i opisany odrębnym oznaczeniem literowo-cyfrowym, posiadający jednakowe ustalenia funkcjonalno-przestrzenne;
- 7) **kondygnacji** – naleŹy przez to rozumieć kondygnację nadziemną budynku.

D Z I A Ł I

Ustalenia dla całego obszaru planu

§ 4

Ustalenia DZIAŁU I. obowiązują, o ile ustalenia szczegółowe DZIAŁU II. nie stanowią inaczej.

R o z d z i a ł 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 kolumnie 1. tabeli nr 1 symbolem literowym. Zasady dopuszczenia innych funkcji i zakazy określa 3. kolumna tabeli.

tabela nr 1 – przeznaczenie terenów

przeznaczenie terenu		
symbol literowy	nazwa przeznaczenia	dopuszczenia/zakazy
1	2	3
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dopuszcza się przeznaczenie max 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego pod usługi, dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych związanych wyłącznie z funkcją mieszkaniową, zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t
KDW	teren dróg wewnętrznych	

2. Ustala się, że lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, zieleni urządzonej, miejsc parkingowych związanych z realizacją zabudowy o przeznaczeniu podstawowym terenu, jest zgodna z planem.
3. Ustala się, że na całym obszarze opracowania możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 200 m².
4. Nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 6

1. Ustala się wskaźniki zagospodarowania działki zgodnie z tabelą nr 2:

tabela nr 2 – wskaźniki zabudowy działki

lp.	przeznaczenie terenu	maksymalny wskaźnik zabudowy działki [%]	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	2	3	4
1.	MN	40	30

2. Dla wydzielonych działek, na podstawie § 5.3. pod infrastrukturę techniczną, nie określa się wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej działki.

§ 7

1. Ustala się parametry kształtowania zabudowy zgodnie z tabelą nr 3:

tabela nr 3 – parametry kształtowania zabudowy

oznaczenie	przeznaczenie zabudowy	wysokość zabudowy [m]	geometria dachu spadek głównych połaci [°]
1	2	3	4
MN	mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza	do 12	dach stromy, symetryczny, wielospadowy 30÷45, dach mansardowy

2. Ustala się, że obiekty garażowe i gospodarcze położone na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy traktować jak obiekty przeznaczenia podstawowego terenu przyjmując odpowiednie parametry tabeli nr 3, przy czym realizowane jako budynki wolno stojące nie mogą przekraczać wysokości 6 m.
3. Ustala się następujące zasady budowy wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową:
 - 1) wysokość: do 6 m,
 - 2) kubatura: do 30% obiektu funkcji podstawowej,
 - 3) kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do głównej kalenicy budynku o funkcji podstawowej,
 - 4) geometria dachu:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) spadki połaci dachowych: jak w budynku o funkcji podstawowej z tolerancją do 10% w granicach 30÷45 stopni.

§ 8

Ustala się następujące zasady kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasada kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów dotyczy zabudowy kubaturowej i innych obiektów przestrzennych,
 - b) zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci,
 - c) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych bez limitowania nachylenia połaci daszków,
 - d) zakazuje się stosowania płyt elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych imitujących deski, panele, ściany,

- 2) zasada lokalizacji zabudowy w odniesieniu do granicy z sąsiednią działką:
 - a) zakazuje się zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką,
 - b) dopuszcza się zabudowę o przeznaczeniu innym niż podstawowe (garaże, budynki gospodarcze) bezpośrednio przy granicy, jeżeli sąsiednia działka ma takie same przeznaczenie w planie:
 - wymaga się zgodnego wystąpienia o budowę właścicieli sąsiadujących działek,
 - realizacja tylko po jednej stronie granicy wywołuje obowiązek realizacji obiektu po drugiej stronie granicy, na sąsiedniej działce, przy czym nachylenie połaci dachowych o wysokość są kryteriami nowej zabudowy,
 - wymaga się kalenicy prostopadłej do wspólnej granicy;
- 3) zasada zabudowy bliźniaczej:
 - a) wysokość budynków: dopuszcza się różnicę wysokości do 1,40 m,
 - b) układ głównej kalenicy: prostopadły do wspólnej granicy działki,
 - c) nachylenie głównych połaci dachowych: jednakowe,
 - d) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym,
 - e) elewacje w kolorach pastelowych z wyłączeniem kolorów: niebieskiego, czerwieni, fioletu;
- 4) zasada rozbudowy:
 - a) budynku krytym dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 10% w granicach ustalonych planem,
 - b) budynku krytym dachem mansardowym: rozbudowa winna być kryta dachem mansardowym lub stromym,
 - c) elewacje (proporcje podziałów, materiały wykończeniowe, stolarka okienna i drzwiowa) winny nawiązywać do elewacji istniejącego budynku;
- 5) zasada nadbudowy:
 - a) dopuszczalna wysokość: zgodna z tabelą nr 3;
 - b) geometria dachu: zgodna z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I i II;
 - c) zakazuje się nadbudowy budynków zrealizowanych w układzie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 6) zasada budowy ogrodzeń:
 - a) wysokość od strony dróg – 1,50÷1,60 m, w tym pełne maksymalnie do wysokości 1,20 m;
 - b) zakazuje się budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

R o z d z i a ł 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) na terenie oznaczonych symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) do celów grzewczych należy planować stosowanie paliw ekologicznych;
- 3) działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

R o z d z i a ł 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10

Na obszarze planu nie występują obiekty lub tereny objęte ochroną.

R o z d z i a ł 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11

Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) usytuowanie sztyldów 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 zakłócać fasady,
 - wyłącznie do wysokości stropu nad 1. kondygnacją, w pasie max 1,5 m wokół wejścia do budynku;
- 3) usytuowanie reklam winno spełniać następujące warunki:

- a) zakazuje się umieszczania na ogrodzeniu posesji,
- b) nie może naruszać widoczności na drogach publicznych, ani przesłaniać lub stanowić bezpośredniego tła dla znaków drogowych,
- c) ustala się moduł projektowy reklamy 30 x 60 cm,
- d) umieszczone na elewacji budynku wyłącznie do wysokości 1. kondygnacji,
- e) dopuszcza się sytuowanie wolno stojących reklam o wysokości do 4,80 m i szerokości do 1,8 m w minimalnej odległości:
 - 2,00 m od linii rozgraniczających drogi publicznej,
 - 15,00 m od skrzyżowań dróg.

R o z d z i a ł 5

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

§ 12

Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie odrębnych przepisów.

R o z d z i a ł 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13

1. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) min. powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 0,1 ha,
 - 2) podział nieruchomości winien uwzględniać wskaźniki zagospodarowania działki; zakazuje się wyodrębnienia nowej działki z istniejącą zabudową niespełniającą przedmiotowych warunków;
 - 3) front działek wydzielonych pod wolno stojącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nie może być mniejszy niż 16 metrów, ograniczenie nie dotyczy działek położonych na łukach drogi.
2. Nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości.

R o z d z i a ł 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 14

Na obszarze planu nie występują tereny, na których wymagane są szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

R o z d z i a ł 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się prowadzenie projektowanych sieci w sposób, który nie ograniczy możliwości wykorzystania terenu określonych w planie;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się przyłączenie do istniejących sieci wodociągowych;
 - 3) w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
 - ustala się przyłączenie terenu 1.MN do przewidywanej kanalizacji sanitarnej;
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe na terenie 1.MN,
 - ustala się konieczność podczyszczenia ścieków wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały ustalonym normom jakościowym;
 - 4) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
 - ustala się budowę kanalizacji deszczowej,
 - dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren działki lub dołów chłonnych,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - ustala się budowę sieci gazowej – dopuszcza się odstępianie od realizacji;
 - 6) w zakresie elektroenergetyki:
 - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej,
 - wymaga się prowadzenia nowych linii średniego i niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu;
 - 7) w zakresie sieci teletechnicznych:
 - sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;
 - 8) w zakresie gospodarki cieplnej:

- gospodarka cieplna powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na paliwie gazowym, ropopochodnych albo wykorzystujących energię elektryczną lub słoneczną,
 - dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel),
 - zakazuje się lokalizowania zbiorników nadziemnych na gaz lub na inne paliwa w pasie terenu położonym między liniami rozgraniczającymi a ścianą budynku.
2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu niekolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.
 3. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic jako podziemne – za zgodą zarządcy drogi. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza terenem ulic i dróg wewnętrznych w sposób zapewniający możliwość zabudowy działek wskazany w na rysunku.
 4. Dopuszcza się możliwość wymiany i remontów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także korekty ich przebiegów.

R o z d z i a ł 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16

Ustala się następujące wskaźniki i wymagania dla komunikacji:

- 1) wymaga się zachowania minimalnych ilości miejsc parkingowych na działce – wykaz funkcji obiektów na działkach, ilości miejsc parkingowych i jednostek odniesienia zawiera tabela nr 4:

tabela nr 4 – miejsca parkingowe

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
budynki mieszkalne (mieszkania)	1÷2	1 mieszkanie lub dom jednorodzinny
biura	1	30 ÷ 40 m ² pow. użytkowej
pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta)	1	20 ÷ 30 m ² pow. użytkowej
sklepy	1 (ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep)	30 ÷ 50 m ² pow. sprzedaży

- 2) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż ulic;
- 3) ustalenia dla komunikacji:
 - a) teren 1.MN obsługiwany wydzieloną drogą wewnętrzną biegnącą poza obszarem opracowania;
 - b) teren 1.KDW jest drogą wewnętrzną o charakterze publicznym;
- 4) warunki zjazdu oraz włączenia dróg wewnętrznych do drogi publicznej ustala zarządca tej drogi.

D Z I A Ł II

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych planem

§ 17

Ustalenia niniejszego DZIAŁU II. dotyczą budowy nowych budynków. Zasady rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków określają przepisy § 8.

§ 18

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1) **1.MN** (ok. 0,93 ha):
 - a) kalenice budynków równoległe lub prostopadłe do bocznych granic działek, przy czym dopuszcza się tolerancję do 15°,
 pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I.;
- 2) **1.KDW** (ok. 0,04 ha):
 - a) przekrój uliczny, min. jednostronny chodnik,
 - b) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny,
 pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I.;

D Z I A Ł III

Przepisy końcowe

§ 19

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, z 10 maja 2003, poz. 71, z późniejszymi zmianami) równą 30%.

§ 20

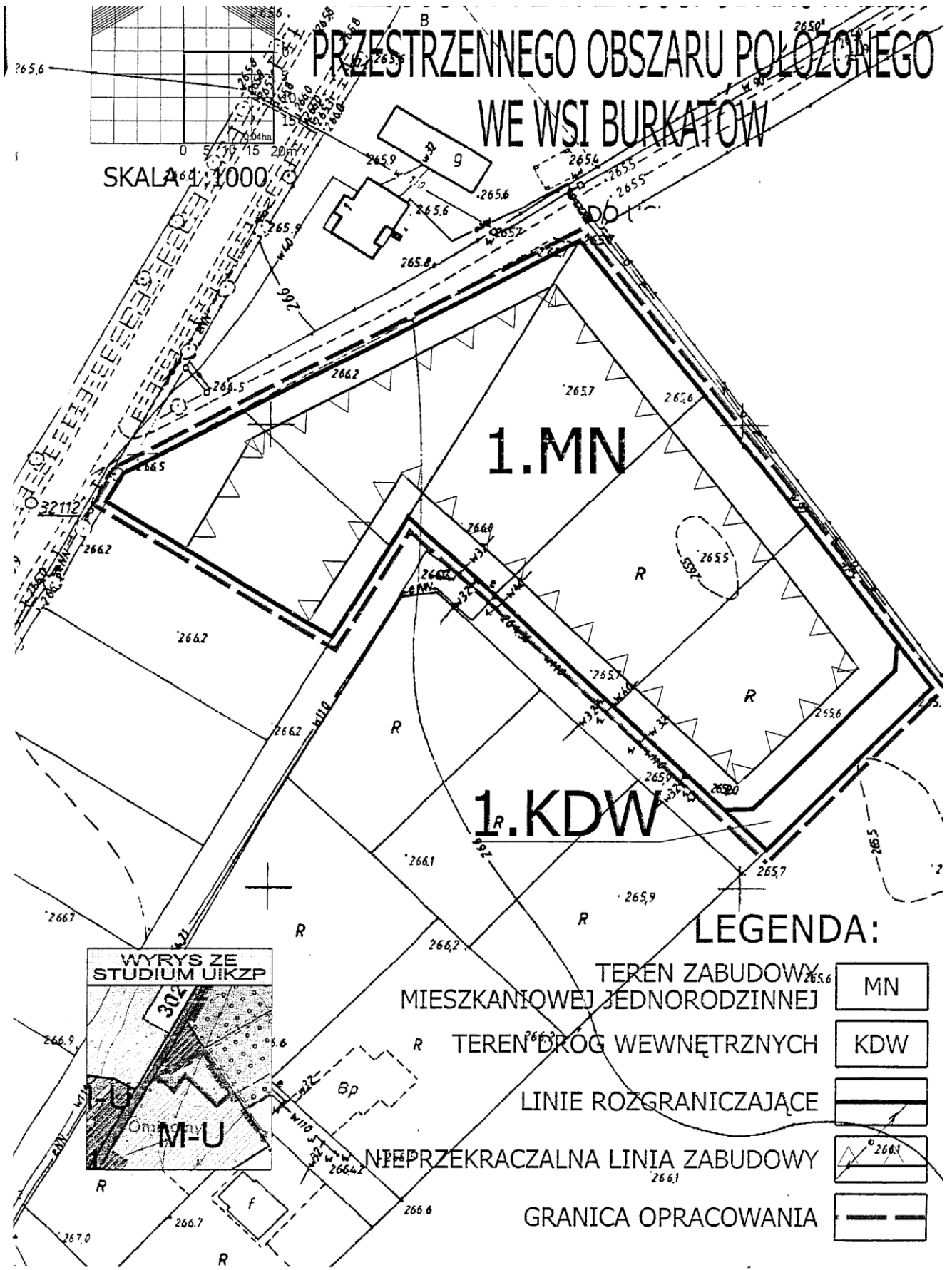
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

HENRYK SARA



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Świdnica nr XLVI/395/2009 z dnia
28 maja 2009 r.**

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planu,
nie uwzględnionych przez Wójta:**

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 uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
nie złożono żadnej uwagi										

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy
Świdnica nr XLVI/395/2009 z dnia
28 maja 2009 r.**

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

1. Inwestorem zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie Gmina Świdnica oraz administratorzy lub właściciele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i ulic.
2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą:
 - budżet Gminy Świdnica,
 - środki i fundusze zewnętrzne,
 - fundusze prywatne.