

**UCHWAŁA RADY GMINY ŚWIDNICA  
NR XLVI/393/2009**

z dnia 28 maja 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru położonego we wsi Boleścín**

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. 1591, 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/146/2007 Rady Gminy Świdnica z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Boleścín, obejmującego działki nr 60/4 i 61, Rada Gminy Świdnica, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica, uchwala, co następuje:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Boleścín w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 1,21 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

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **przeznaczeniu terenu/przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcję podstawową terenu realizowaną zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 3) **działce** – należy 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** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki zdefiniowanej w punkcie 3 niniejszego paragrafu;
- 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki zdefiniowanej w punkcie 3 niniejszego paragrafu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć kontur, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i opisany odrębnym oznaczeniem literowo-cyfrowym, posiadający jednakowe ustalenia funkcjonalno-przestrzenne;
- 7) **kondygnacji** – należy 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, <b>dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych związanych wyłącznie z funkcją mieszkaniową</b> , zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t, dopuszcza się drogę wewnętrzną.

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 m<sup>2</sup>.
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	40

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 7 m.
3. Ustala się następujące zasady budowy wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową:
  - 1) wysokość: do 6 m dla obiektów z dachami stromymi, do 3,5 m dla obiektów o dachach płaskich,
  - 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 25÷45 stopni.

## § 8

Ustala się następujące zasady kształtowania ładu 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 głównej kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci,

- c) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych bez limitowania nachylenia połąci daszków,
- d) zakazuje się stosowania płyt elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych imitujących deskiowanie ściany,
- e) szerokość elewacji frontowej:
  - dla budynku wolno stojącego – 10÷15 m,
  - dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 6,0÷7,5 m;
- 2) zasada lokalizacji zabudowy w odniesieniu do granicy z sąsiednią działką:
  - a) dopuszcza się zabudowę w odległości równej lub większej niż 3 m,
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy w układzie zabudowy bliźniaczej jeżeli spełnione zostaną następujące warunki:
    - wymaga się zgodnego wystąpienia o budowę właścicieli sąsiadujących działek – realizacja tylko jednej połowy bliźniaka wywołuje obowiązek realizacji drugiej połowy na sąsiedniej działce,
    - jeżeli zachowane zostaną zasady zabudowy określone w punkcie 3. niniejszego ustępu;
  - c) 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,
    - w przypadku dachu stromego 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 połąci dachowych: jednakowe,
  - d) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym,
  - e) elewacje w kolorach pastelowych z wyłączeniem kolorów: niebieskiego, czerwieni, fioleto;
- 4) zasada rozbudowy:
  - a) budynku krytym dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połąci 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 (porocje 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 szerego-wej;
- 6) zasada budowy ogrodzeń:
  - a) wysokość od strony dróg – 1,50÷1,60 m, w tym pełne do wysokości maksymalnie 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 terenach oznaczonych symbolami 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) 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;
- 2) 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) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
    - a) wolno stojącą – 0,045 ha,
    - b) bliźniaczą – 0,035 ha,
  - 2) podział nieruchomości winien uwzględniać wskaźniki zagospodarowania działki; zakazuje się wyodrębnienia nowej działki z istniejącą zabudową nie spełniającą przedmiotowych warunków;
  - 3) dopuszcza się ustanowienie służebności drogowej do jednej działki (minimalna szerokość przejazdu – 3,5 m);
  - 4) front działek wydzielonych pod wolnostojącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nie może być mniejszy niż 16 metrów, ograniczenie nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m;
  - 5) w obrębie terenu 1.MN dopuszcza się służebność przejazdu.
2. Nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości.

## R o z d z i a ł 7

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

#### § 14

Na obszarze planu występuje obszar pn. „PAS TECHNICZNY PROJEKTOWANEJ LINII EE 110 kV”, na którym wymagane są szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) wewnątrz obszaru oznaczonego na rysunku ustala się ograniczenie zabudowy kubaturowej polegające na obowiązku uzgodnienia każdej lokalizacji z administratorem sieci elektroenergetycznych o napięciu 110 kV;
- 2) ustala się obowiązki wydzielania działki lub działek pod słupy nadziemnej linii ee 110 kV zgodnie z projektem budowlanym takiej linii;
- 3) dopuszcza się odstąpienie od ograniczeń związanych z pasem technicznym jeśli administrator sieci elektroenergetycznych o napięciu 110 kV wyrazi na to zgodę (odstąpi od zamiaru realizacji linii 110 kV).

## Rozdział 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 kanalizacji sanitarnej;
    - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe;
  - 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.

## Rozdział 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 <sup>2</sup> pow. użytkowej
pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta)	1	20 ÷ 30 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
sklepy	1 (ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep)	30 ÷ 50 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży

- 2) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż ulic;
- 3) ustalenia dla komunikacji:
  - a) teren 1.MN obsługiwany drogami wewnętrznymi:
    - szerokość działki pod drogę 6÷10 m;
    - przekrój uliczny lub ciąg pieszo jezdny;
- 4) warunki zjazdu oraz włączenia dróg wewnętrznych do drogi publicznej ustala zarządca tej drogi.

## DZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych planem

#### § 17

1. Ustalenia niniejszego DZIAŁU II. dotyczą budowy nowych budynków, zasady rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków określają przepisy § 8.
2. Zasady budowy budynków gospodarczych i garażowych określają odpowiednie przepisy DZIAŁU I.

#### § 18

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem:

1) **1.MN** (ok. 1,21 ha):

- a) minimalna kubatura budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem: 600 m<sup>3</sup>;
  - b) kalenice budynków równoległe lub prostopadłe do wyznaczonej linii zabudowy, przy czym dopuszcza się tolerancję do 10°,
- pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I.;

## DZIAŁ 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. 717, z późniejszymi zmianami) równą 30%. Nie pobiera się opłaty jeśli właścicielem nieruchomości jest gmina i nieruchomość ta nie jest przedmiotem dzierżawy wieczystej.

#### § 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/393/2009 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/393/2009 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.