

**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. 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/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, uchwala 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. 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 punkcie 3 niniejszego paragrafu;
- 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu zdefiniowanego punkcie 3 niniejszego paragrafu;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, 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.

**DZIAŁ I**

**Ustalenia dla całego obszaru planu**

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

**Rozdział 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 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	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 wolnostojąca 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 wolnostojące nie mogą przekraczać wysokości 6 m.

3. Ustala się następujące zasady budowy wolnostojących 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 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 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 deskowanie 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, fioleto;
- 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.

## Rozdział 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.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze planu nie występują obiekty lub tereny objęte ochroną.

## Rozdział 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 wolnostojących 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.

#### Rozdział 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.

#### Rozdział 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 nie spełniającą przedmiotowych warunków;
  - 3) front działek wydzielonych pod wolnostojącą 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.

#### Rozdział 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.

#### 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 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 ciepłej:
  - gospodarka ciepła 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 nie kolidujących 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 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.

## DZIAŁ 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.;

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 %.

§ 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 Świdnica  
*Henryk Sara*

do uchwały Nr XLVII/395/2009  
RADY GMINY ŚWIDNICA  
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 nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
nie złożono żadnej uwagi										

do uchwały Nr XLVI/395/2009  
RADY GMINY ŚWIDNICA  
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.



**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr XLVII/495/2009**  
**Rady Gminy Świdnica**  
**z dnia 28 maja 2009r.**

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

Rada Gminy Świdnica uchwałą nr XVII/148/2007 z dnia 26 października 2007 r. zobowiązała Wójta Gminy Świdnica do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego we wsi Burkatów, obejmującego działki nr 379/1, nr 379/2 i nr 391/2.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, zatwierdzonego uchwałą nr XLI/458/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 31 sierpnia 2005 r.

Przedmiotem opracowania jest korekta ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/487/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005 r., polegająca na wprowadzeniu drogi wewnętrznej zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

Uwagi do projektu planu można było składać w okresie od 26 lutego 2009 r. do 3 kwietnia 2009 r., tj. w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu i 14 dni po jego zakończeniu, a także w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się 16 marca 2009 r. Do projektu nie wniesiono uwag.

**Kierownik**  
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej

  
Bartłomiej Strózik

RADCA PRAWNY

Baroniusz Wasyliczyn  
nr 4487