RADA GMINY
ŚWIDNICA

UCHWAŁA NR XLVI/394/2009
Rady Gminy Świdnica
z dnia z dnia 28 maja 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Burkatowa nr 31

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/143/2007 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 działkę nr 194/2, 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 w rejonie Burkatowa nr 31 w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 0,20 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 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.

Rozdział 1
Przeznaczenie terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 4.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego 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 przeznaczenia	nazwa przeznaczenia	dopuszczenia / zakazy
1	2	3
1.U/P	tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej	dopuszcza się przeznaczenie 40% działki pod zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się drogę wewnętrzną

2. Ustala się, że lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, zieleni urządzonej, miejsc parkingowych związanych z realizacją zabudowy 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^2.

4. Nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 5.1. 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.	**1.U/P**	**60**	**20**

2. Dla wydzielonych działek, na podstawie § 4.3. pod infrastrukturę techniczną, nie określa się wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej działki.

§ 6.1. Ustala się parametry kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym zgodnie z tabelą nr 3:
tabela nr 3 – parametry kształtowania zabudowy

lp.	przeznaczenie zabudowy	wysokość zabudowy [m]	geometria dachu spadek głównych połaci [°]
1	2	3	4
1.	usługowo-produkcyjna	do 12	dach stromy, symetryczny, wielospadowy 30÷45 stopni, dopuszcza się dach płaski lub spadek do 15 stopni gdy wysokość budynku nie przekracza 6 m
2.	mieszkaniowa	do 12	dach stromy, symetryczny, wielospadowy 30÷45, dach mansardowy

2. Ustala się, że obiekty garażowe i gospodarcze związane z funkcją usługowo – produkcyjną 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 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÷40 stopni.

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasada realizacji zabudowy względem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy: projektowane budynki nie mogą jej przekraczać ścianą elewacji, dopuszcza się przekroczenie takimi elementami jak np.: okapem, schodami zewnętrznymi lub zadaszeniem, itp.
2) zasada kształtowania zabudowy :
   a) wysokość zabudowy 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,
   e) szerokość elewacji frontowej dla budynku– min. 10 m,
   f) dopuszcza się realizację funkcji usługowej, produkcyjnej i mieszkaniowej w jednej kubaturze lub realizację każdej tych funkcji w odrębnej kubaturze;
3) zasada lokalizacji zabudowy w odniesieniu do granicy z sąsiednią działką:
   a) dopuszcza się zabudowę w odległości równej lub większej niż 3 m;
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 § 6;

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

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:
1) na terenach oznaczonych symbolem U/P obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
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

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

Rozdział 4
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
2) usytuowanie szyldów 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:
      - do wysokości 1. kondygnacji umieszczone w układzie pionowym lub poziomym,
      - powyżej 1. kondygnacji: w układzie pionowym, o wysokości minimum jednej kondygnacji budynku i szerokości do 1,80 m zajmując maksymalnie 20% powierzchni elewacji,
   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.

Rozdział 5
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów polegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

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

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.1. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
1) dopuszcza się podział terenu na 2 działki,
2) minimalna szerokość działki 16 m.

2. Nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. 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

§ 14.1. 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 istniejącej sieci wodociągowej;
3) w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
   - ustala się budowę kanalizacji sanitarnej,
   - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe,
   - 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 odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren działki lub dołów chłonnych,
   - wody opadowe z obszaru objętego opracowaniem przewiduje się odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej, której odbiornikiem jest rzeka Bystrzyca,
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   - ustala się przyłączenie do istniejącej sieci gazowej;
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 ulic a ścianą budynku.

2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

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

§ 15. 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 3:

tabela nr 3 - miejsca parkingowe

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
biura	1	30 ÷ 40 m² pow. użytkowej
magazyny, place magazynowe (składowe)	1	120 m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione
zakłady usługowe, przedsiębiorstwa	1	50 ÷ 70 m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione
sklepy	1 (ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep)	30 ÷ 50 m² pow. sprzedaży
budynki mieszkalne (mieszkania)	1÷2	1 mieszkanie lub dom jednorodzinny

2) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż ulic;
3) ustalenia dla komunikacji - warunki zjazdu do drogi publicznej ustala zarządca tej drogi.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 16. 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 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Świdnica
Henryk Sara

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE BURKATOWA NR 31

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVI/394/2009
RADY GMINY ŚWIDNICA
Z DNIA 28 MAJA 2009 R.

1.U/P

WYRYS ZE STUDIUM UiKZP

M-U/P

LEGENDA:

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ — U/P

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

GRANICA OPRACOWANIA