DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 stycznia 2018 r.

Poz. 164

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2018-01-10 14:49:32

UCHWAŁA NR LII/475/2017
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Opoczka, gmina Świdnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Świdnica nr XXV/198/2016 z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Opoczka, 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 obszaru położonego we wsi Opoczka, gmina Świdnica.

2. Granice obszaru objętego planem, o których 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;

2) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość podaną w metrach, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzona od średniej rzędnej nie przekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku;

3) **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, ryzalitów i innych elementów wystroju elewacji;

4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, który w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

7) **usługach** – należy przez to należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku służącego działalności usługowej, z wykluczeniem:

a) stacji paliw,

b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,

c) obsługi transportu,

d) składowania i magazynowania,

e) obsługi i napraw mechanicznych, demontażu pojazdów, myjni samochodowych,

f) usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,

g) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,

h) usług stolarskich i kamieniarskich,

i) działalności związanej z grami losowymi i zakładami wzajemnymi;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;

9) **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 terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **U** – teren zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury;

2) urządzeń budowlanych;

3) zieleni urządzonej.

§ 4. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:

1) zabudowę usługową, wyłącznie na zasadach określonych w określonych w § 7 ust.1 pkt 2;

2) drogi wewnętrzne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury;

2) urządzeń budowlanych;

3) zieleni urządzonej.

§ 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **3.KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 6. Na wszystkich terenach objętym planem, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem, pod warunkiem, że nie ograniczają one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się następujące wymagania dotyczące budowy nowych budynków:

1) nakaz sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu;

2) na terenach oznaczonych symbolem 2.MN usługi można realizować w formie wydzielonych lokali użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

3) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

4) nakaz stosowania:

a) jasnej kolorystyki elewacji,

b) pokrycia dachów w gamie kolorów: czerwieni, brązu i grafitu;

5) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;

6) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z paneli PCV;

7) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych;

8) nowe garaże i budynki gospodarcze budować w nawiązaniu do budynku o przeznaczeniu podstawowym w zakresie geometrii i pokrycia dachu oraz użytych materiałów wykończeniowych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 8 niniejszej uchwały.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych symbolem U, gdzie będzie realizowana zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) dla terenów oznaczonych symbolem U, gdzie będzie realizowana zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowe, jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych.

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.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, dla których ustala się nakaz przeprowadzania badań archeologicznych dla zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. 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.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

Rozdział 8.
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

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej teren z drogami położonymi poza granicami planu i oznaczonymi symbolem *KD-Z* i *KD-L*;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej;

3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny – 0,05,

b) maksymalny – 0,5;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

5) maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m;

6) dachy:

a) geometria:

- dachy dwu lub wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie;

b) pokrycie dla dachów dwu lub wielospadowych:

- dachówka ceramiczna lub cementowa,
- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną,

c) dla dachów płaskich – dowolne.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) 6 m do linii rozgraniczającej teren z droga oznaczoną symbolem 3.KDW,

b) 6 m od linii rozgraniczającej teren z drogami położonymi poza granicami planu i oznaczonymi symbolem *KD-Z i KDW,*

c) 8 m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem *KD-L;*

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalny – 0,1,

b) maksymalny – 0,4;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

5) maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne, z poddaszem użytkowym, jednak nie więcej niż 10 m;

6) dachy:

a) geometria: dachy dwu lub wielospadowe,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45;

c) pokrycie dla dachów dwu lub wielospadowych:

- dachówka ceramiczna lub cementowa,
- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z poszerzeniem do 13 m, przy włączeniu do drogi położonej poza obszarem opracowania i oznaczoną symbolem *KD-L,* zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 9.
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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

3. W granicach opracowania planu nie występuje krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

Rozdział 10.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 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 – 20 m,

2) ograniczenie ustalone w lit. a 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 500 m^2,

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°.

Rozdział 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenu w granicach obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.
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

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem tworzy istniejący układ dróg, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

2. Dla dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych do realizacji, ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6 m;

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 jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie;

b) dla zabudowy usługowej:

- obiekty handlowe – 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- obiekty gastronomiczne – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
- inne obiekty i pomieszczenia usługowe – 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku lub pomieszczenia usługowego;

2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce przy parkingach powyżej 5 stanowisk, 2 miejsca przy parkingach powyżej 15 stanowisk.

§ 18. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. Ustala się budowę nowych dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu całym obszarze opracowania planu.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne.

3. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu, a także zmiany ich przebiegów.

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) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) 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:

1) odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:

1) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN,

2) prowadzenie nowych linii średniego oraz niskiego napięcia pod powierzchnią terenu;

3) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wytwarzających energię o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem siłowników wiatrowych.

8. W zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 13.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:
R. Adamska

Gm. ŚWIDNICA woj. dolnośląskie

Załącznik nr **1** do uchwały nr LII/475/2017
Rady Gminy Świdnica z dnia 28 grudnia 2017r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI OPOCZKA, W GMINA ŚWIDNICA

SKALA 1:1000

0m 10m 25m 50m

1.U

2.MN

3.KDW

(KD-Z) DR. POWIATOWA NR 2877D

(KD-L)

(KDW)

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA

GMINA ŚWIDNICA

opoczka 225

Skala 1:1000

GKVII.4030.4581.2016

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA ŚWIDNICKI

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Zbigniew Wiącek

Nazwa materiału zasobu

P.0219 2013.6768

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

06.06.2016

Data wydania kopii

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

LEGENDA:

Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JENORODZINNEJ

KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- granica wsi Opoczka

Ustalenia z obowiązującego mpzp zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/486/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. wiążące dla terenu opracowania

(KD-Z) *- teren drogi zbiorczej,*
(KD-L) *- teren drogi lokalnej,*
(KDW) *- treren drogi wewnętrznej*

WYRYS ZE STUDIUM GMINY



Załącznik nr 2 do uchwały nr LII/475/2017
Rady Gminy Świdnica z dnia 28 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Opoczka, gmina Świdnica

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Opoczka, gmina Świdnica, w ustawowo przyjętym terminie, złożona została jedna uwaga, którą w całości uwzględniono w projekcie planu.

W związku z powyższym Rada Gminy Świdnica nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LII/475/2017
Rady Gminy Świdnica z dnia 28 grudnia 2017 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, a także ze środków zewnętrznych.