



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 grudnia 2012 r.

Poz. 4966

### UCHWAŁA NR XXXIV/235/2012 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 5 listopada 2012 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Opoczka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) w związku z uchwałą nr XVI/115/2011 Rady Gminy Świdnica z dnia 13 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Opoczka, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonego uchwałą nr LV/468/2009 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r., uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi **Opoczka**, ograniczonego od północy i zachodu drogą powiatową nr 2876D, od południa terenami upraw rolnych, od wschodu terenami sadów.

2. Granice terenu objętego planem, o którym 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;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Opoczka;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, który w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu, przekraczającą 50% jego powierzchni;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, który może być wprowadzony na danym terenie w celu uzupełnienia i wzbogacenia podstawowego przeznaczenia terenu na warunkach określonych w dalszych przepisach uchwały;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą granicę terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków lub innych budowli naziemnych, którą żaden element zabudowy nie może przekroczyć, z wyjątkiem wysuniętych maksymalnie o 1,5 m wykusy, balkonów, gzymsów, ryzalitów lub stref wejściowych,

których łączna długość wzdłuż linii zabudowy nie może przekroczyć 25% długości elewacji frontowej budynku;

- 8) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć procentową wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wskaźniku intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce (liczonych po obrysie budynku) do powierzchni działki;
- 11) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku, określoną za pomocą jednego lub dwu parametrów takich jak – nieprzekraczalna ilość kondygnacji naziemnych wraz z poddaszem użytkowym i nieprzekraczalna wysokość budynku podana w metrach, liczona zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 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 o symbolu **1.RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i ogrodnictym.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.

3. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o symbolu **1.KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

4. Niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację budowli i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie ograniczają one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa mieszkaniowa lokalizowana w układzie wolno stojącym;
- 2) obiekty usługowe mogą być realizowane jako wbudowane lub jako wolno stojące;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów, wskaźników kształ-

towania zabudowy i zagospodarowania terenu z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu;

- 4) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 6) zakaz lokalizowania blaszanych garaży i obiektów gospodarczych;
- 7) zakaz stosowania pokrycia dachowego z blachy trapezowej na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych;
- 8) zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych, typu siding w całym obszarze opracowania;
- 9) zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) miejsca na pojemniki na odpady powinny być lokalizowane w ogrodzeniach nieruchomości od strony dróg, z których dostępna jest nieruchomość.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych oraz zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych przy uwzględnieniu ustaleń § 14 ust. 3 pkt 2;
- 2) obowiązują normy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 5) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, które powszechnie występują w miejscowym środowisku.

## Rozdział 5

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

§ 6. Ochronie podlegają odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

## Rozdział 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno – architektonicznych elementów informacji, promocji i reklam w miejscach zapewniających:
  - a) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych,
  - b) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,
  - c) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;
  - b) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości – do 1,50 m, w tym pełne do wysokości 1,20 m.

## Rozdział 7

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RU** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2876D o symbolu *KD-Z* oraz 7 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu *1.KD-D*;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy 12 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku 8 m;
- 7) dla zabudowy służącej obsłudze produkcji rolnej i ogrodniczej nie określa się wymagań w zakresie formy i pokrycia dachów; dla pozostałej ustala się dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych i nachyleniu w zakresie od 30° do 40°;
- 8) w zagospodarowaniu działek należy przeznaczyć pod teren biologicznie czynny (zielen przydomowa, zadrzewienia itp.) minimum 25% ich powierzchni;

- 9) zakaz wjazdów z drogi powiatowej nr 2876D o symbolu *KD-Z* zlokalizowanej poza granicami opracowania;
- 10) minimum 2 miejsca postojowe stałe, wliczając w to miejsca garażowe .

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem *1.KD-D* obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 2) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 8

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

§ 10. Nie ustala się, ze względu na nie występowanie w obszarze opracowania.

## Rozdział 9

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Scalania i podział nieruchomości należy realizować zgodnie z przeznaczeniem terenu wraz z odpowiednimi ustaleniami w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania działki oraz zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki – 15 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70°–110°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji w ramach przeznaczenia terenu; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi.

4. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

## Rozdział 10

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. Nie ustala się.

## Rozdział 11

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i budowy infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KD-D.

2. Ustala się zakaz wjazdów z drogi powiatowej nr 2876D o symbolu *KD-Z* zlokalizowanej poza granicami opracowania.

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

1. Realizację sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się na całym obszarze opracowania.

#### 2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę odcinków sieci ze względów technicznych eksploatacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;
- 4) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych w oparciu o przepisy odrębne.

3. **Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych:**

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub oczyszczalnie przyobiektove;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem odprowadzania do istniejących cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z parkingów, placów manewrowych, postojowych i magazynowo-składowych po uprzednim podczyszczeniu i spełnieniu wymogów przepisów odrębnych.

#### 4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się realizację infrastruktury pozwalającej na zaopatrzenie w gaz sieciowy;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników.

#### 5. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia;

2) modernizacja i rozbudowa sieci zasilającej w postaci kabla ziemnego;

3) dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku, gdy nie ma technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

#### 6. Sieci teletechniczne:

- 1) należy realizować jako podziemne;
- 2) dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku, gdy nie ma technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

#### 7. Gospodarka cieplna:

1) ustala się zasilanie w ciepło w oparciu o źródła indywidualne, wykorzystujące paliwa o niskich wskaźnikach emisji zanieczyszczeń, takie jak paliwa płynne, gazowe lub stałe, energia elektryczna;

2) dopuszcza się alternatywne źródła energii.

#### 8. Gospodarka odpadami:

- 1) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi;
- 2) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych.

## Rozdział 12

### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się.

## Rozdział 13

### Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:  
Regina Adamska



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/235/2012  
Rady Gminy Świdnica z dnia 5 listopada 2012 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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 uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1.10.2012	Magdalena Głowacka	Wniosek o zmianę maksymalnej wysokości budynku do 12 m, o dopuszczenie pokrycia dachów budynków gospodarczych i obsługi gospodarstwa ogrodniczego blachą trapezową	Działka nr 1	1.R/U wysokość zabudowy – 10 m; dla zabudowy służącej obsłudze produkcji rolnej i ogrodniczej oraz zakaz stosowania pokrycia dachowego z blachy trapezowej	X				

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/235/2012  
Rady Gminy Świdnica z dnia 5 listopada 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
oraz zasadach ich finansowania**

1. Inwestorem zapisanych w planie 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.