



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 20 października 2021 r.

Poz. 4817

### UCHWAŁA NR XLVI/473/2021 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 30 września 2021 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 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXII/247/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego 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., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Opoczka, gmina Świdnica.

2. Granice obszaru 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 – 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;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4 – obejmujące zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy:
  - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
  - b) atrybuty zawierające informacje o planie,
  - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i/lub działki;
- 2) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku podaną w metrach, na której znajduje się najwyższy położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego

i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku); w przypadku obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyższej położonego punktu tego obiektu;

- 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 i innych elementów wystroju elewacji;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 8) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, obejmujące działalności usługową z wykluczeniem: obsługi i napraw mechanicznych, demontażu pojazdów, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych usług związanych z obróbką drewna i kamienia, działalności związanej z transportem, spedycją i logistyką, handlem hurtowym, usług pogrzebowych oraz działalności pokrewnej;
- 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 terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) **1.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi towarzyszące;
  - b) drogi wewnętrzne.
- 2) **2.KDW** – tereny drogi wewnętrznej.

2. Na całym obszarze planu, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się stosowanie jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych oraz z blachy trapezowej i fałdowej;

5) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową;

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 6. 1. W terenie 2.MN występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, w granicach określonych na rysunku planu, w zasięgu którego inwestycje związane z pracami ziemnymi należy prowadzić 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.

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

#### **Rozdział 7.**

##### **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**

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu i oznaczona symbolem oznaczony symbolem *KD-Z*,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej teren z oznaczony symbolem *KDW*;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregową;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35;
- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,05,
  - b) maksymalna – 0,3;

- 6) maksymalna wysokość:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m;
- 7) dachy:
- a) geometria:
    - dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
    - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych;
  - b) pokrycie:
    - dachówka ceramiczna lub cementowa, łupek;
    - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

#### **Rozdział 8.**

**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**

- § 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

#### **Rozdział 9.**

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

- § 11. 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 pkt 1 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 800 m<sup>2</sup>;
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;
  - 5) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

#### **Rozdział 10.**

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

- § 12. 1. W granicach planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczna 20kV, dla których:
- 1) na rysunku planu wyznaczono pasa technologiczny o szerokości 14 m, po 7 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej, w granicach którego:
    - a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów pod warunkiem spełnienia:
      - obowiązujących przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych,

- warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych,
  - warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;
- b) zakazuje się nasadzania roślinności osiągającej wysokość powyżej 3 m w odległości mniejszej niż 7 m (dotyczy korony drzewa) od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii;
- 2) w przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.
2. W granicach terenu 1.MN i 2.KDW przebiega gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia 1,6 MPa o podwyższonego ciśnienia DN 300, dla którego:
- 1) na rysunku planu wyznacza się strefę kontrolowaną gazociągu o szerokości 40 m po 20 m od osi gazociągu dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej;
  - 2) sposób zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy, w granicach ww. strefy, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w przypadku likwidacji lub przeniesienia w inne miejsce, szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.
3. Ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenu w granicach obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 11.**

#### **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**

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi i projektowanymi drogami.

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

- 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej – 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 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 1;
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się.

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

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;

5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami,
- b) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków**:

- a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN;

8) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną** ustal się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego;

10) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną i/lub ciepło ze źródeł odnawialnych o maksymalnej mocy zgodnej z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

## **Rozdział 12.**

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

§ 15. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 13.**

### **Przepisy końcowe**

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, 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 dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Świdnica:  
**Regina Adamska**

Nr kanc.: GK.VII.4030.2.696.2020

Województwo: dolnośląskie  
Powiat: świdnicki  
Jednostka ewidencyjna: 021907\_2, Świdnica  
Obręb: 0020, Opoczka

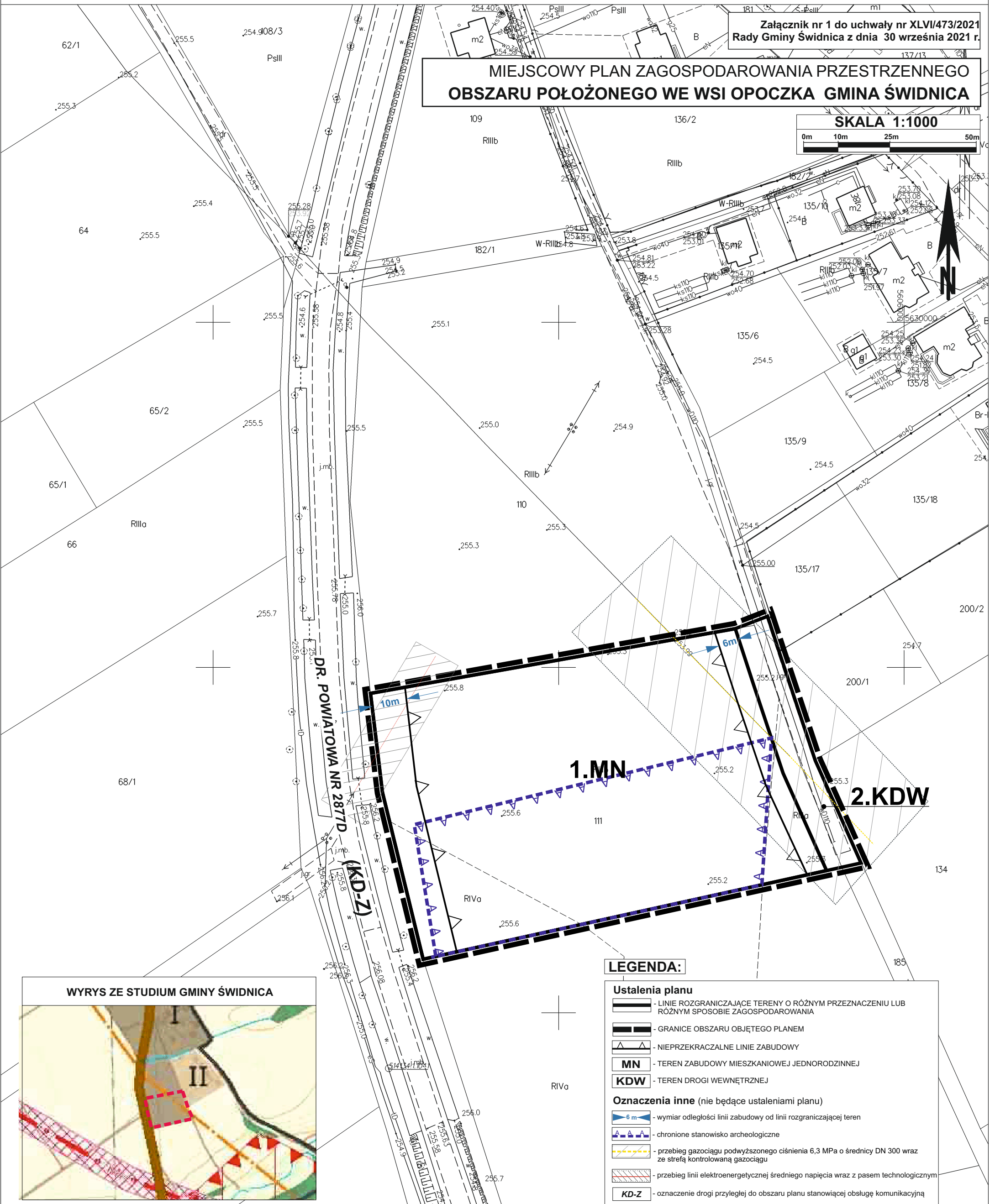
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
Sekcje mapy: 5.141.34.02.1; 5.142.34.22.3  
obr. Opoczka 0020: dz. 110, 111

SKALA 1:1000

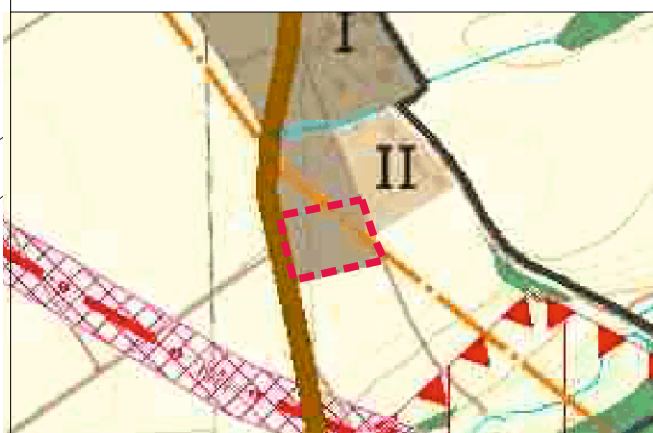
Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVI/473/2021  
Rady Gminy Świdnica z dnia 30 września 2021 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI OPOCZKA GMINA ŚWIDNICA**

**SKALA 1:1000**  
0m 10m 25m 50m



**WYRYS ZE STUDIUM GMINY ŚWIDNICA**



**LEGENDA:**

- Ustalenia planu**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
  - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - NIEPRZEKROCZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MN** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - KDW** - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
  - chronione stanowisko archeologiczne
  - przebieg gazociągu podwyższonego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy DN 300 wraz ze strefą kontrolowaną gazociągu
  - przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym
  - KD-Z** - oznaczenie drogi przyległej do obszaru planu stanowiącej obsługę komunikacyjną

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVI/473/2021  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 30 września 2021 r.

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

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 i 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie podejmuje się rozstrzygnięcia w przedmiocie uwag.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVI/473/2021  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 30 września 2021 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, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/473/2021

Rady Gminy Świdnica

z dnia 30 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

