

z dnia 26 listopada 2015 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 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Świdnica nr L/384/2013 z dnia 10 października 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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 2015r., 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 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) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 4) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, z zakresu:
  - a) handlu detalicznego;
  - b) gastronomii i hotelarstwa,
  - c) gabinetów lekarskich, stomatologicznych i rehabilitacyjnych;
  - d) odnowy biologicznej;
  - e) działalności biurowej;
  - f) oświaty, nauki i opieki nad dziećmi;
  - g) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
  - h) sportu, kultury i rekreacji,
  - i) turystyki,
  - j) działalności badawczo-rozwojowej,
  - k) projektowania i pracy twórczej,
  - l) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze;

m) inne, które mają charakter usługi lub obsługi, a nie są wymienione powyżej, z wyłączeniem gospodarki odpadami, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych.

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które 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) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) **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;

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;

10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, określoną za pomocą jednego lub dwóch parametrów takich jak: nieprzekraczalna ilość kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i nieprzekraczalna wysokość budynku podana w metrach, liczona zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym, powierzchnie zielone, zieleni wysoką i średnią oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.

## **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 1.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:

1) usługi podstawowe, realizowane na zasadach określonych w §5 pkt 1 ;

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.

§ 4. 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**

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

1) usługi można realizować w formie wydzielonych lokali użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku lub wolnostojących lokali usługowych;

2) przy usytuowaniu budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, a w miejscach, gdzie linii tych nie wyznaczono, stosować odpowiednio odległości od granic działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 i brązu;
- 5) zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
- 6) zakaz grodzenia terenu od strony dróg przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych obiektów gospodarczych;
- 8) nowe budynki gospodarcze i garażowe budować w nawiązaniu do budynku o przeznaczeniu podstawowym w zakresie geometrii i pokrycia dachu, kierunku kalenicy oraz użytych materiałów wykończeniowych;
- 9) ustala się zasady remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków:
- a) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po remoncie, rozbudowie lub przebudowie w zakresie formy, wysokości, podziału elewacji, detalu architektonicznego ;
  - b) obowiązują zasady określone w pkt od 1 do 5 i w rozdziale 7;
  - c) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połąci do 10 %;
  - d) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku nawet, gdy przekracza ona wielkości wskazane w ustaleniach rozdziału 7.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego**

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) ponadnormatywne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, parkingów należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów odrębnych nie wynika inaczej;
- 3) nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 7 niniejszej uchwały;
- 4) nakaz stosowania w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery określonych w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz stosowania standardów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) lokalizację miejsc magazynowania odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 7. 1. Cały teren opracowania położony jest w granicach obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenia badań archeologicznych w oparciu o przepisy odrębne.

3. 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.

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

#### **Rozdział 6.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren z drogami położonymi poza granicami planu i oznaczonymi symbolem *KD-Z* i *KD-D*;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni całkowitej 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 w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10m;

6) dachy:

a) geometria – dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 30° do 45°.

b) pokrycie dachu:

- dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym,

- dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorze i fakturze imitującej dachówkę ceramiczną,

- zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej.

## **Rozdział 8.**

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

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

## **Rozdział 9.**

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

§ 12. 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 - 20m;

2) ograniczenie ustalone w lit. a nie dotyczy działek położonych 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 550m<sup>2</sup>;

4) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki wyłącznie w celu poprawy cech geometrycznych lub poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej; kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°.

## Rozdział 10.

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

§ 13. Cały teren opracowania położony jest w granicach obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 7 ust.2.

## Rozdział 11.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ustala się istniejącymi i projektowanymi wjazdami, wykorzystując istniejące drogi: zbiorczą (KD-Z) i dojazdową (KD-D), zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem.

2. Warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 8m;

2) dla drogi wewnętrznej nie posiadającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych ustala się nakaz wyznaczenie placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych na działkach budowlanych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub pomieszczenia usługowego;

3) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie dotyczy.

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

1) realizację sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się na całym obszarze opracowania;

2) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem odstępstwa w przypadku braku technicznych możliwości;

3) nowe sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu prowadzić jako podziemne;

4) dopuszcza się trwałą adaptację, remonty, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu, a także zmiany ich przebiegów;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele socjalno – bytowe z gminnej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do sieci wodociągowej,

c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zewnętrznego gaszenia pożarów w oparciu o przepisy odrębne;

6) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:

a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, ze zrzutem ścieków do oczyszczalni ścieków,

b) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków bez drenażu rozsączającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki oraz do cieków wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

b) dopuszcza się budowę linii napowietrznych jedynie w przypadku braku technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią,

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

d) w zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się budowę linii napowietrznych jedynie w przypadku braku technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

#### **Rozdział 12.**

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

§ 16. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

#### **Rozdział 13.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 17. 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 %.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

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

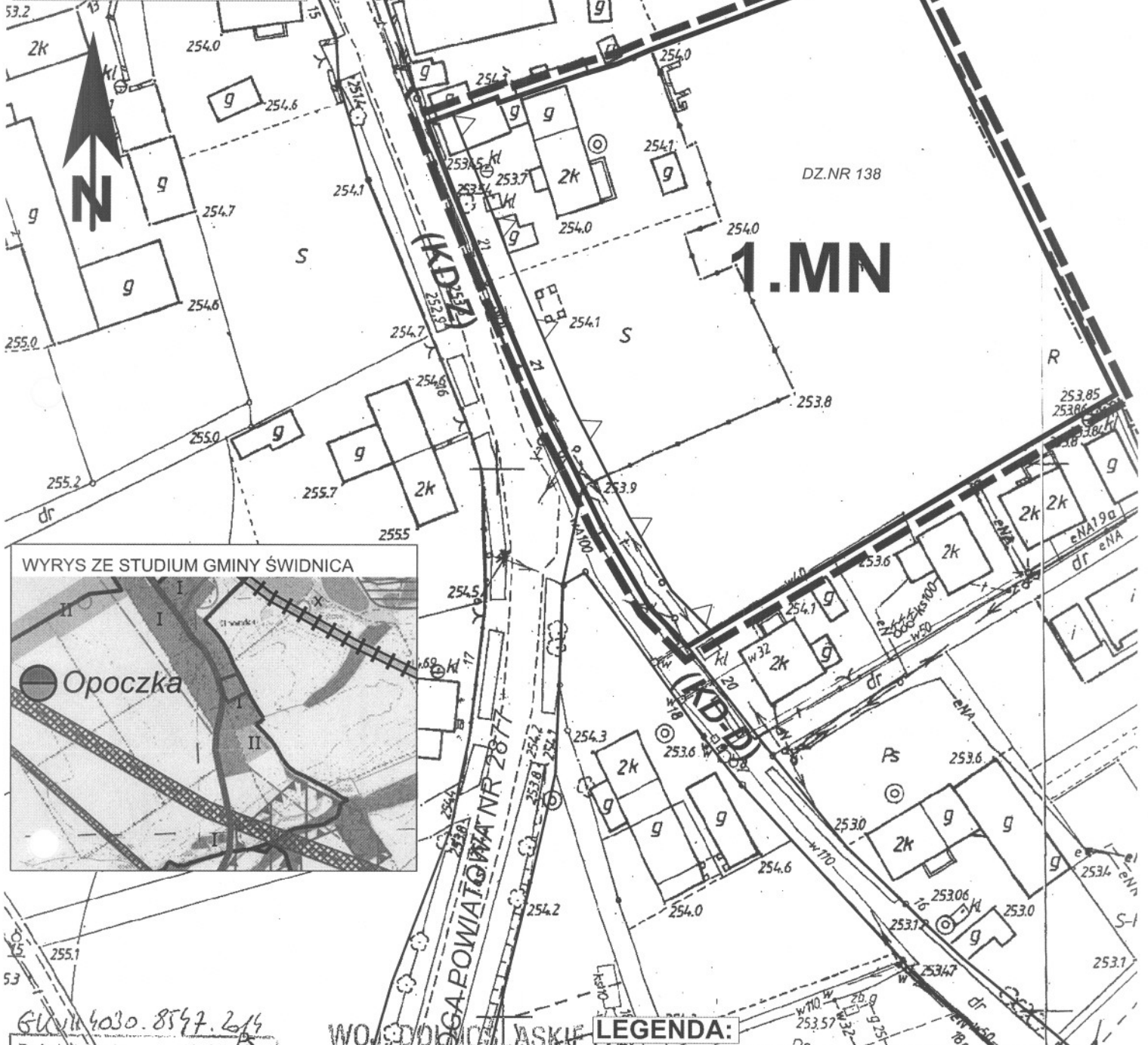
Przewodnicząca Rady Gminy  
Świdnica



**Regina Adamska**

SKALA 1:1000

0m 10m 25m 50m



WYRYS ZE STUDIUM GMINY ŚWIDNICA



**LEGENDA:**

**Ustalenia planu**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

**Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**

- granice administracyjne wsi Opoczka
- (KD-Z)**  
**(KD-D)** - ustalenia z obowiązującego mpzp zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/486/2005 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005r. wiążące dla terenu opracowania

GU.VII.4030.8597.2/15  
Poświadczam, że niniejszej kopii materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
STAROSTA ŚWIDNICKI  
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny  
MATERIAŁ  
ZASOBY  
Nazwa materiału zasobu  
P.02.19  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
23.10.2015  
Data wykonania kopii  
25371F57681-B44E-4E77E-B052C-6C3B7C58438  
Podpisany

Skala 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/146/2015  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 26 listopada 2015 r.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi **Opczka**, gmina Świdnica w ustawowo przyjętym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

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



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/146/2015  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 26 listopada 2015 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.

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały nr XVII/146/2015...**  
**Rady Gminy Świdnica**  
**z dnia 26. listopada 2015r.**

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

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr L/384/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Opoczka. Stanowi on w swoich granicach zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opoczka, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Świdnica nr XLVII/486/2005 dnia 29 grudnia 2005r. (ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Dol. z dnia 22 lutego 2006 r. Nr 40, poz. 601).

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w południowo zachodniej części wsi i bezpośrednio przylega do drogi powiatowej nr 2877D. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 0,8 ha i stanowi własność osób fizycznych.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku właściciela gruntu, który wnioskował o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, dla których obowiązywał zakaz zabudowy na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowy wniosek wskazany został w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świdnica, zatwierdzonej uchwałą nr L/371/2013 Rady Gminy Świdnica z dnia 10 października 2013 r. Został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej i Budownictwa Rady Gminy Świdnica i możliwy do uwzględnienia z uwagi na zgodność ze studium gminy. Jak wynika z ww. analizy jest to obszar wskazany do objęcia planem jako lokalna zmiana – wg bieżących potrzeb gminy w latach 2014-2020.

Uchwalenie nowego planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych realizowanych w formie wydzielonych lokali użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku lub wolnostojących lokali usługowych. Pozwoli to na uzupełnienie i racjonalne wykorzystanie cennej przestrzeni w granicach wsi. Plan miejscowy ma na celu udostępnienie nowych terenów, na których możliwa będzie przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa. Określone w planie warunki kształtowania zabudowy umożliwią optymalne wykorzystania terenów oraz realizację obiektów kubaturowych o ustalonych gabarytach i formie architektonicznej. Ustalona wysokość, forma i pokrycie dachów, materiały i kolorystyka elewacji mają na celu ochronę krajobrazu wsi.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań (w szczególności sąsiedztwa).

W planie wskazuje się, iż przedmiotowy obszar położony jest w granicach obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej. Z uwagi na niewystępowanie w obszarze planu dróg publicznych oraz oznaczonych stref ruchu i zamieszkiwania, nie ustala się ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Teren objęty zmianą planu uzbrojony jest w podstawowe sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna). Brak wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej, projekt planu dopuszcza gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków. Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekonomicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko

określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Pewną rekompensatę dla środowiska może stanowić ustalony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektów planów emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczyni się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Opoczka prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199). Mając na uwadze, iż uchwała o przystąpieniu została podjęta w 2013 r., w planie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.)

Ustalenia zawarte w planie uwzględniają kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Do dokumentacji formalno prawnej planu zostały dołączone:

- Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Opoczka;
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Opoczka.

Wykonana analiza wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. W wyniku uchwalenia planu nie wystąpią koszty dla budżetu gminy.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. od 28.10.2013 r. do 18.11.2013 r. nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosownie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

Decyzją znak GZ.tr.057-602-165/15 z dnia 26.08.2015 r., Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi projekt planu uzyskała również zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Opoczka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 05.10.2015 r. do 26.10.2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 października 2015 r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 09.11.2015 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 199 z późn. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.

Sporządził  
W. Chlebiński

RADCA PRAWNY

Jarosław Wasyliszyn  
71-344

Kierownik  
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej  
Bartłomiej Strózik