

**UCHWAŁA NR XXXV/193/13  
RADY GMINY MARCINOWICE**

z dnia 31 lipca 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałków.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w związku z uchwałą Nr XXXI/168/09 z dnia 30 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Chwałków, gmina Marcinowice, po stwierdzeniu braku naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/182/2009 Rady Gminy Marcinowice z dnia 17 grudnia 2009 r., uchwala się co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałków, dla obszaru o powierzchni ok 9,21 ha, położonego na południe od terenów zabudowanych wsi, po północno-zachodniej stronie drogi powiatowej nr 2900 D. Teren objęty zmianą planu miejscowego od północnego-wschodu ograniczony jest drogą gruntową (dz. nr 123), od południowego-wschodu drogą publiczną (2900 D), od północnego-zachodu rowem melioracyjnym (dz. nr 145/2).

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

**§ 2.** 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, o którym mowa w § 1, zwana dalej planem składa się z tekstu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku wykonanego w skali 1:2000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrywania uwag wniesionych do projektu planu miejscowego oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zawarte są w załączniku nr 2 i 3 do uchwały, rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 i 3 nie są ustaleniami planu.

**§ 3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

**§ 4.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem RM, jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową;

2) dopuszcza się realizację obiektów o funkcjach nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności:

- a) magazynów i składów na potrzeby obsługi produkcji rolnej,
- b) dróg wewnętrznych i dojazdów,
- c) zbiorników wodnych (stawy i sadzawki),
- d) urządzeń sportowo –rekreacyjnych,
- e) zieleni urządzonej;

3) niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

**§ 5.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w granicach opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym lub innych obiektów nie spełniających wymagań określonych w § 9 niniejszej uchwały, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;

2) zakazuje się stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej;

3) zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko;

2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

3) nawierzchnię dróg wewnętrznych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie produktami pochodzenia naftowego należy zabezpieczyć przed możliwością przenikania do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych substancji ropopochodnych i innych substancji chemicznych;

4) do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii;

5) usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o gminny system gospodarki komunalnej;

6) usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności rolniczej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

#### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach opracowania planu nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) przestrzeń publiczną w obszarze objętym stanowią:

a) powszechnie dostępne ciągi komunikacyjne powstałe w wyniku podziału nieruchomości,

b) ogrodzenia usytuowane od strony ww. ciągów komunikacyjnych;

2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:

a) zakaz lokalizacji nośników informacji wizualnej na ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej lub działalności związanej z obsługą produkcji rolniczej w miejscu jej wykonywania,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury takich jak: ławki, kwietniki, obiekty gminnego systemu informacji wizualnej;

3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej ustala się:

a) nakaz stosowania form ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50%,

b) zakaz stosowania ogrodzeń z przesłami wykonanymi z odlewów betonowych,

c) nakaz cofnięcia ogrodzenia w miejscu lokalizacji wjazdu na teren działki o minimum 3 m od granicy działki przeznaczonej na dojazd.

#### **§ 9. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,

b) minimalna szerokość elewacji frontowej: 6 m;

c) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji zlokalizowanych ponad poziomem terenu jednak nie więcej niż 12 m,

d) forma i układ dachów:

- dach mansardowy,

- dach stromy dwu lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i naczółków,
- dopuszcza się zastosowanie stropodachu w formie tarasu o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku,
- pokrycie dachu ceramiczne lub innym materiałem o fakturze i kolorze imitującym pokrycie ceramiczne,
- układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontowej granicy działki z tolerancją 100;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %;

3) dla wolnostojących obiektów garażowych lub gospodarczych towarzyszących obiektom o funkcji podstawowej, ustala się:

- a) wysokość obiektu nie może przekroczyć wysokości budynku o funkcji podstawowej,
- b) geometria dachu jak w budynku funkcji podstawowej z tolerancją do 15%;

4) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować w granicach działki jako miejsca postojowe na parkingach terenowych lub stanowiska postojowe w garażach, przy zachowaniu wskaźnika 2 miejsca/1 mieszkanie.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się zasadę zbiorowego zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych z gminnego systemu wodociągowego po jego rozbudowie, dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę;

2) w zakresie odprowadzania ścieków przyjmuje się zasadę wyposażenia obszaru objętego planem w system kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz oczyszczalni przyobiektowych;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:

- a) przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w gminną sieć kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

c) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>, innych niż drogi i ulice, wymaga się zastosowania urządzeń eliminujących z wód deszczowych i opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację infrastruktury pozwalającej na zaopatrzenie w gaz sieciowy oraz stosowanie indywidualnych źródeł zasilania;

5) w zakresie elektroenergetyki:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia,
- b) modernizacja i rozbudowa sieci zasilającej w postaci kabla ziemnego, dopuszcza się realizację tymczasowych instalacji napowietrznych służących zaopatrzeniu placu budowy.

**2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) obsługę komunikacyjną prowadzić z wykorzystaniem dróg publicznych i wewnętrznych przebiegających poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, pod następującymi warunkami:

- a) minimalna szerokość drogi 8 m,
- b) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje,
- c) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów,
- d) miejsce i warunki włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi.

**§ 12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

- 1) nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;
- 3) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania nie może być mniejsza niż 35 m;
- 4) minimalna wielkość działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania, uzyskana w wyniku podziału, nie może być mniejsza niż 0,30 ha;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyjąć w przedziale od 75O do 105O;
- 6) dopuszcza się wydzielenie pasa gruntu z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną o przebiegu nie ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

**§ 13.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy w odległości 20 m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz w odległości 11 m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, licząc w poziomie od osi linii,
- 2) zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje do czasu likwidacji kolizji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych z terenami zabudowy mieszkaniowej.

**§ 14.** Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w zakresie rozwiązań indywidualnych gospodarki wodno-ściekowej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gminnej - do czasu realizacji tej sieci;
- 2) w zakresie lokalizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 5 – na czas realizacji budowy.

**§ 15.** Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, ustala się na 10%.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zdzisław Grabowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/193/13

Rady Gminy Marcinowice

z dnia 31 lipca 2013 r.

Zalacznik1.jpg

**zał graf. chwałków**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.**

O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałków, Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 11 października 2012 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Marcinowice oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Marcinowicach, a także w Gazecie Wrocławskiej. Wyłożenie planu ustalono na okres od 19 października 2012 r. do 9 listopada 2012 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 9 listopada 2012 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Marcinowice można było składać do dnia 23 listopada 2012 r. W dniu 23 listopada 2012 r. Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych z siedzibą przy ul. Puszczykowskiej 10, 50-559 Wrocław wniósł uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałków, uwaga ta nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Marcinowice.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Marcinowice rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniesionej uwagi postanawia nie uwzględnić jej.

**Załączona poniżej tabela zawiera informacje o sposobie rozpatrzenia zgłoszonej uwagi.**

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4		5
1	Pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenu jako terenu pod zalesienie	Cały obszar objęty planem	Wójta Gminy Marcinowice nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Marcinowice	Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/182/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 17 grudnia 2009 r. W studium obszar objęty planem został zakwalifikowany jako tereny przeznaczone pod zainwestowanie oznaczone symbolem K2

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na potrzeby projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałków wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z dokonanej syntezy wydatków i wpływów do budżetu wynika, w efekcie pełnej realizacji ustaleń planu wpływy do budżetu gminy przewyższą poniesione nakłady. Określone w planie inwestycje zaliczone w poczet zadań własnych gminy mogą być realizowane przez Gminę Marcinowice oraz administratorów i właścicieli sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się udział osób trzecich w formie partnerstwa publiczno – prywatnego lub działających na podstawie porozumień o charakterze cywilno – prawnym. Określenie terminów realizacji zadań, nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, a źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

1)						gminy,
			budżet			gminy,
2)	środki	zewnętrzne,		pochodzące	m.in.	z :
a.		dotacji				unijnych,
b.		dotacji		samorządu		województwa,
c.	dotacji		i pożyczek	z funduszy		celowych,
d.		kredytów		i pożyczek		bankowych,
e.	innych środków zewnętrznych					

## **Uzasadnienie**

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXI/168/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 30 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Chwałków. Tereny objęte zmianą planu położone są w południowej części wsi Chwałków, w niedalekiej odległości od terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, w sąsiedztwie obszarów o ponadprzeciętnych walorach krajobrazowych i kulturowych. Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Projekt był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 19 października 2012 r. do 9 listopada 2012 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Debata publiczna odbyła się w dniu 9 listopada 2012 r. w Urzędzie Gminy w Marcinowicach.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i intensyfikacja zagospodarowania terenów dotychczas użytkowanych rolniczo. Rozwiązania przyjęte w skierowanym do uchwalenia projekcie planu miejscowego są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ze strategią rozwoju Gminy Marcinowice.