

**UCHWAŁA NR XVIII/83/12  
RADY GMINY MARCINOWICE**

z dnia 27 stycznia 2012 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów,  
obejmującego działki: 200/31, część 200/43, część 200/41.**

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, ze póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. Nr 80, poz. 717, z póź. zm.) oraz Uchwałą Rady Gminy w Marcinowicach nr XLII/219/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 200/31, części 200/43, części 200/41 położonych we wsi Szczepanów po stwierdzeniu zgodności ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Marcinowice” Rada Gminy w Marcinowicach uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów, obejmującego działki: 200/31, część 200/43, część 200/41.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, przedstawiony na załączniku graficznym w skali 1:1000 – załącznik nr 1

2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3

4. W planie wyznacza się tereny, objęte liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przeznaczone pod:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,

2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 4 wprowadza się dodatkowe oznaczenia cyfrowe wyodrębniające tereny o różnych ustaleniach dotyczących funkcji i zasad zagospodarowania oraz oznaczenia graficzne odnoszące się do szczególnych warunków zagospodarowania.

**§ 2.** Ileć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów, obejmującego działki: 200/31, część 200/43, część 200/41.

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.

4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren.

5) wskaźniku zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych zlokalizowanych na działce do powierzchni całej działki.

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną od drogi dla danego terenu linię, której nie może przekroczyć żaden element zabudowy.

**Rozdział 2.  
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

**§ 3. 1.** Miejsce na pojemniki na odpady powinno być lokalizowane od strony drogi, z której dostępna jest nieruchomość.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu przy spełnieniu ustaleń uchwały w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego.

4. Zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg.

5. Do pokryć dachowych obiektów należy stosować dachówkę lub inny materiał z fakturą imitującą dachówkę.

6. Zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych typu siding na obiektach mieszkalnych i usługowych.

**§ 4.** W granicach objętych planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony terenów zieleni:

1) Nakazuje się utrzymywanie i uzupełnianie zieleni związanej z ciekami wodnymi.

2) Nakazuje się utrzymywanie i uzupełnianie zieleni wysokiej towarzyszącej drogom publicznym.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi:

1) Zakazuje się odprowadzenia ścieków bezpośrednio do gruntów.

2) Zakazuje się niwelacji terenu nie mających związku z realizacją przedsięwzięcia przewidzianego na danym terenie.

3) Masy ziemne przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia powinny być wykorzystane do zagospodarowania terenu.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony wód i powietrza:

1) Zakazuje się odprowadzenia ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych.

2) Nakazuje się stosowanie do celów grzewczych oraz ciepłej wody użytkowej paliw ekologicznych (np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy).

3) Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii oraz wkładów kominowych opalanych drewnem.

4) Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych, z których poziom emisji substancji szkodliwych do powietrza nie przekracza ustalonych norm.

5) Uciążliwości wynikające z charakteru prowadzonej działalności nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy nieruchomości lub wyznaczonych decyzjami stref uciążliwości.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 8. 1.** Ustanawia się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, wyznaczoną dla całego obszaru objętego planem.

2. W granicach strefy „OW”:

1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności prowadzenia prac archeologicznych w trakcie robót ziemnych.

2) Prace archeologiczne wymagają pozwolenia konserwatorskiego, które należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót wymagających zgłoszenia przed przystąpieniem do ich realizacji.

3) Wszelkie zabytki i nawarstwienia kulturowe odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

### **Rozdział 5.**

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

**§ 9.** W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

§ 11. Ustala się następujące ogólne zasady budowy infrastruktury technicznej:

1) Sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować w pasie wydzielonych dróg, poza ich terenem utwardzonym.

2) W szczególnych przypadkach, wymuszonych konfiguracją terenu lub istniejącym zainwestowaniem, dopuszcza się sytuowanie uzbrojenia na terenie zabudowanym poza drogami w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.

§ 12. Budowa sieci wodociągowej zgodnie z zapisami § 11.

§ 13. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy sieci kanalizacyjnej:

1) Budowa i rozbudowa kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapisami § 11.

2) Nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej dla całego obszaru objętego planem. Możliwa budowa kanalizacji deszczowej lokalnie dla jednego lub kilku budynków lub terenów i odprowadzenie do wód powierzchniowych po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego.

§ 14. Budowa sieci gazowej zgodnie z warunkami dostawcy gazu oraz z zapisami § 11.

§ 15. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy sieci energetycznej:

1) Dla istniejących i projektowanych linii 20 kV:

a) Dla istniejących linii napowietrznych ustala się strefę ochronną o szerokości 16 m (po 8 m od osi linii) wolną od zabudowy budynkami mieszkalnymi oraz innymi obiektami przeznaczonymi na pobyt stały ludzi.

b) W przypadku skablowania linii napowietrznych strefa ochronna nie obowiązuje.

2) Dla istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia: nowe linie należy prowadzić jako kablowe zgodnie z § 11.

§ 16. Szczegółowe zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego.

2) Odprowadzenie ścieków docelowo do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

3) Tymczasowo dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe.

4) Zasilanie w energię elektryczną z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

5) Zaopatrzenie w gaz po wybudowaniu sieci gazowej na terenie gminy na warunkach określonych przez zarządcę sieci, tymczasowo dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz propan – butan.

6) Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z § 17.

7) Ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne systemy grzewcze i zgodnie z § 7.

§ 17. Gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i wywóz na składowisko odpadów.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

§ 18. Dla drogi oznaczonej symbolem KDD ustala się:

1) Linie rozgraniczające drogę pokrywają się z granicą działki drogowej.

2) Liczba pasów ruchu – 2.

3) Lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenem utwardzonym drogi.

§ 19. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

1) dla usług publicznych - 1 m.p. / 40 m<sup>2</sup> p.u.,

2) dla obiektów sportowo – rekreacyjnych - 1 m.p. / 10 użytkowników,

3) dla barów, restauracji - 1 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych,

4) dla hoteli - 1 m.p. / 5 łózek,

2. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, wykorzystanie przyulicznych miejsc postojowych.

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 20. 1. Ustala się wtórny podział nieruchomości przy zachowaniu minimalnej wielkości działki:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,15 ha.

2) dla zabudowy usługowej – 0,20 ha

2. Nie przewiduje się scaleń nieruchomości.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.**

§ 21. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzona, sieci i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

b) Dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°.

c) Układ połaci dachowych – symetryczny.

4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu.

b) Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3

c) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy końcowe.**

§ 22. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zdzisław Grabowski**

## **Uzasadnienie**

W dniu 30 czerwca 2010 r. Rada Gminy Marcinowice podjęła Uchwałę Nr XLII/219/10 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów, obejmującego działki: 200/31, część 200/43, część 200/41. Sporządzony projekt planu wyczerpuje określony w uchwale zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju przedmiotowego terenu, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Marcinowice. Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zasady zagospodarowania terenu określone w mpzp nie naruszają zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Uzyskane w toku opracowania opinie i uzgodnienia są pozytywne.

Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki oraz wyczerpanie procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za zasadne.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/83/12  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 27 stycznia 2012 r.  
Zalacznik1.jpg

**Załącznik graficzny**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/83/12  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 27 stycznia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów, obejmującego działki: 200/31, część 200/43, część 200/41.**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów, obejmującego działki: 200/31, część 200/43, część 200/41 nie wniesiono uwag do planu.

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów obejmującego działki: 200/31, część 200/43, część 200/41.**

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów, obejmującego działki: 200/31, część 200/43, część 200/41 ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice” przyjętego dnia 17.12.2009r. Uchwałą Rady Gminy Marcinowice Nr XXXV/182/09.
2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiada sieć wodociągową. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie posiada sieci kanalizacyjnej. Z tego względu tymczasowo (tzn. do czasu wybudowania kanalizacji) dopuszcza się korzystanie z bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.
3. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest wystarczająca, w związku z czym nie zachodzi potrzeba rozbudowy systemu komunikacyjnego.
4. Rozbudowa i przebudowa pozostałych sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną nie należy do zadań własnych gminy i będzie realizowana przez zarządców sieci.
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie z budżetu gminy, środków ZWiK w Marcinowicach, dotacji i funduszy z programów celowych.