

**UCHWAŁA NR XLVII/264/10  
RADY GMINY MARCINOWICE**

z dnia 27 października 2010 r.

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

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 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXVIII/157/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Tapadła, gmina Marcinowice, po stwierdzeniu zgodności projektu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice, uchwala się co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tapadła dla obszaru o powierzchni ok 5,5 ha, położonego w południowo wschodniej części wsi, od północy i od wschodu ograniczonego przebiegiem drogi wewnętrznej (dz. nr 407 i 413), od południa i południowego zachodu terenami leśnymi oraz terenami użytkowanymi rolniczo.

**§ 2. 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, o którym mowa w § 1, zwana dalej oraz w załączniku nr 1 planem składa się z tekstu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku wykonanego w skali 1:1 000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia określone na rysunku planu miejscowego obowiązują w zakresie ustalonym legendą.

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

1. Dla poszczególnych terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,

2) tereny zabudowy usługowej, (w szczególności z zakresu obsługi turystyki, wypoczynku i rekreacji), zieleni urządzonej i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem U/ZP,

2. Dopuszcza się realizację obiektów o funkcjach nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, jeżeli ustalenia zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U):

a) budynki gospodarcze i garażowe,

b) drogi wewnętrzne,

c) urządzenia oraz obiekty sportowe i rekreacyjne,

d) zieleni urządzona,

2) dla terenów zabudowy usługowej, zieleni urządzonej i rekreacji (U/ZP):

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- budynki gospodarcze i garażowe,
- drogi wewnętrzne,
- obiekty małej architektury.

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.

#### **§ 4. 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 § 8 niniejszej uchwały, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.

2.Zakazuje się stosowania plastikowych okładzin elewacyjnych (typu siding) oraz blachy trapezowej i falistej.

3.Zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

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

1.Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

2.Ponadnormatywne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3.Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U oraz U/ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

4.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.

5.Do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii.

6.Usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o gminny system gospodarki odpadami.

7.Usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

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

1.Wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej dla gruntów przewidzianych pod trwałą zabudowę w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN/U i 2.U.ZP.

2.W strefie ochrony konserwatorskiej każde zamierzenie inwestycyjne związane z prowadzeniem robót ziemnych należy uzgodnić wojewódzkim konserwatorem zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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

1.Zakazuje się stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne.

2.Zakazuje się stosowania wolnostojących reklam, na potrzeby działalności gospodarczej dopuszcza się lokalizację nośników informacji wizualnej innych niż reklamy, takich jak szyldy i tablice informacyjne, ich lokalizacja nie może ograniczać widoczności na wydzielonych drogach dojazdowych i wewnętrznych, ani przesłaniać lub stanowić tła dla znaków drogowych.

#### **§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1.Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla zabudowy usługowej ustala się:

1)wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,

2)dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych przyjętym w przedziale od 30O-45O, kryte dachówką ceramiczną,

3)wskaźnik zabudowy do 20%,

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki nie może być mniejszy niż 50% jej powierzchni.

2. Dla wolnostojących obiektów garażowych lub gospodarczych towarzyszących obiektom o funkcji podstawowej, ustala się:

- 1) wysokość obiektu nie może przekraczać wysokości budynku o funkcji podstawowej,
- 2) geometria dachu jak w budynku funkcji podstawowej z tolerancją do 15%.

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

1. Oznaczone na rysunku planu granice projektowanego specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 (SOO) PLH 020040 „Masyw Ślęży” oraz otuliny Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego, nie są ustaleniami planu.

2. W otulinie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 74, poz. 1105).

3. W odległości 20 m od granicy lasu stanowiącego siedlisko przyrodnicze - kwaśny las brzoźowo dębowy (9190) - chronione w ramach SOO „Masyw Ślęży”, obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.

**§ 10.** 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną prowadzić z wykorzystaniem istniejącego układu dróg wewnętrznych (Dg), zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego zmianą planu.

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

- a) minimalna szerokość drogi 6m,
- 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.

3) Miejsce i warunki włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi.

2. Zasady obsługi w zakresie 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;

2) w zakresie odprowadzania ścieków przyjmuje się zasadę wyposażenia obszaru objętego planem w system kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią ścieków na terenie gminy Marcinowice lub pozwalający na przerzut ścieków do istniejących komunalnych oczyszczalni na terenie gmin sąsiednich, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki;

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

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

1. Na terenie oznaczonym symbolem 2.U/ZP zakazuje się wydzielenia działki pod zabudowę o powierzchni mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1.MN/U zakazuje się wydzielenia działki pod zabudowę o powierzchni mniejszej niż 4000 m<sup>2</sup>.

3. Zakazy, o których mowa w ust 1 i 2 nie dotyczą podziałów mających na celu:

- wydzielenie terenów niezbędnych dla realizacji i prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,

- regulacji granic lub poprawy warunków zagospodarowania na działkach sąsiednich.

4. Nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości.

**§ 12.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 13.** Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, ustala się na 20%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

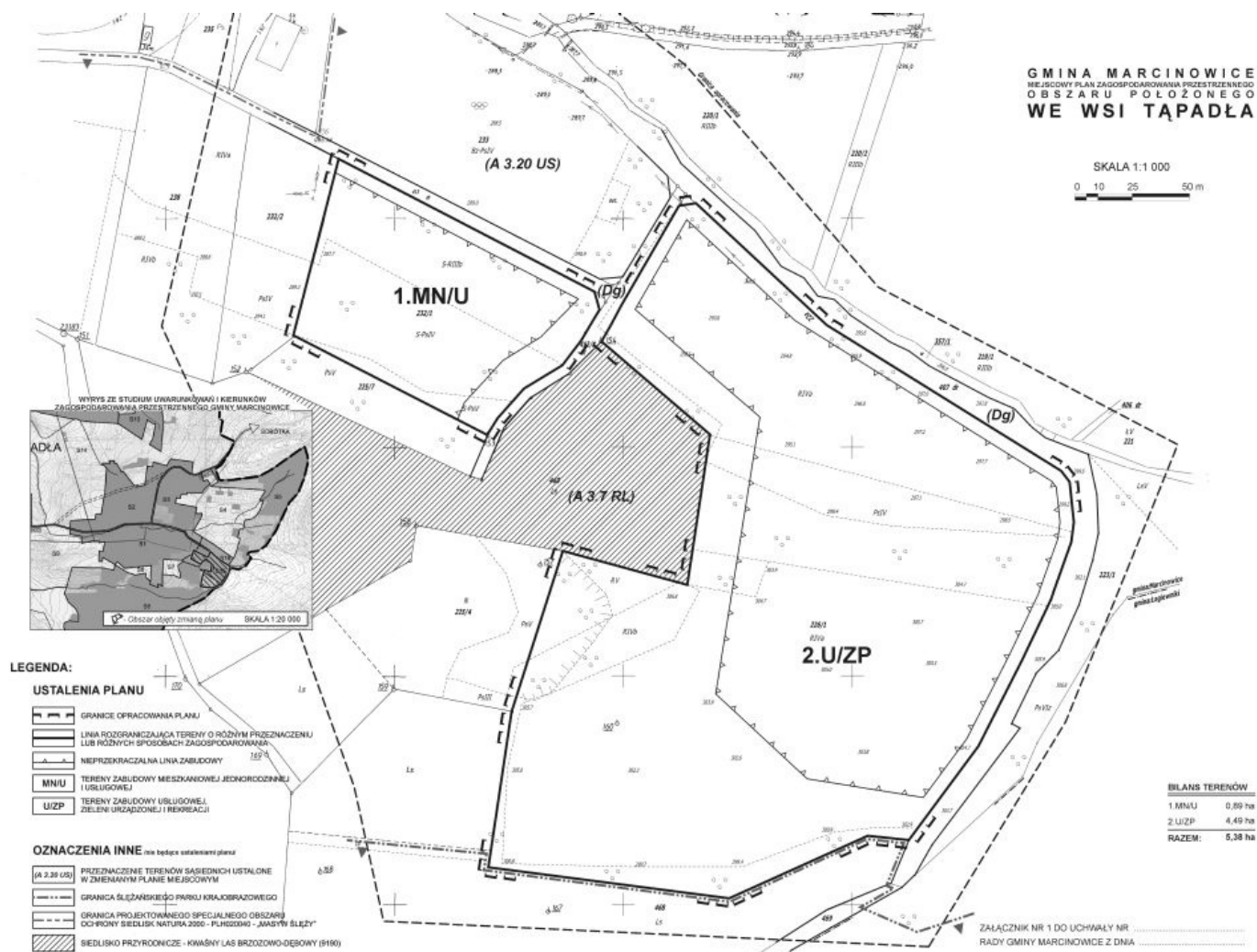
**Janina Kuta**

## **Uzasadnienie**

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVIII/157/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 28 kwietnia 2009 r. Tereny objęte zmianą planu położone są w południowej części wsi Tapadła, w niedalekiej odległości od terenów sportowo-rekreacyjnych lub/i zabudowanych oraz 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 9 września 2010 r. do 30 września 2010 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Debata publiczna odbyła się w dniu 30 września 2010 r. w Urzędzie Gminy w Marcinowicach. Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i intensyfikacja zagospodarowania terenów dotychczas nieużytkowanych, na przestrzeni najbliższych lat, pozwoli na wzbogacenie programu usług świadczonych na terenie Gminy Marcinowice. Rozwiązania przyjęte w skierowanym do uchwalenia projekcie planu miejscowego są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ze strategią rozwoju Gminy Marcinowice.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/264/10  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 27 października 2010 r.

Załącznik graficzny



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/264/10  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 27 października 2010 r.

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

Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 2 września 2010 r. w dzienniku „Polska – Gazeta Wrocławska” oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Marcinowicach o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tapadła.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 9 września 2010 r. do 30 września 2010 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 30 września 2010 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Marcinowice można było składać do dnia 15 października 2010 r.

W dniu 1 października 2010 r. Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych z siedzibą przy ul. Puszczykowskiej 10, 50-559 Wrocław wniósł uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tapadła.

Załączona poniżej tabela zawiera informacje o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag.

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5
1	„Wprowadzenie strefy wolnej od zabudowy (...), co najmniej 50 m od granicy lasu	2.U	Uwzględniona w części	Na rysunku planu zgodnie z uzgodnieniem RDOS wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony lasu w odległości 20 m. Uwzględnienie uwagi w całości spowodowałoby wyeliminowanie możliwości zabudowy na terenach położonych najbliżej terenów zabudowanych, najmniej eksponowanych.
2	„Wnoszę o wprowadzenie zakazu podziału wtórnego nieruchomości w obszarze zmiany MPZP na mniejsze działki, za wyjątkiem wydzielania działek dla realizacji i prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. (...) Dz. nr 226/1 powinna stanowić jeden zwarty kompleks usługowy z zielenią urządzoną, w granicach kompleksu”	1.MN/U; 2.U, 3.ZP	Uwzględniona w części dotyczącej dz. nr 226/1	Dokonać zmian redakcyjnych w treści projektu uchwały oraz na rysunku planu w celu połączenia terenów elementarnych 2.U i 3.ZP oraz wyeliminowania możliwości kolejnych podziałów na terenach usługowych.
3.	„Wnoszę o wprowadzenie zapisu o możliwości lokalizacji na działce 226/1 tylko 1 budynku usługowego, w tym służącego obsłudze ruchu turystycznego.(...) Należy wprowadzić zakaz lokalizowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz reklam w postaci wolnostojącej na terenie działki”	2.U, 3.ZP	Uwzględniona w części dotyczącej ogrodzeń i reklam	Dokonać zmian redakcyjnych w treści projektu uchwały.
4	„Wnoszę o rezygnację z planowanego przeznaczenia działki nr 232/1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej i pozostawienie go w dotychczasowym przeznaczeniu”	1.MN/U	Uwzględniona w części	Dokonać zmian redakcyjnych w treści projektu uchwały zwiększając min. wielkość działki wydzielanej z 2000 m2 do 4000 m2.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji**

Na potrzeby projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tąpadła wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z dokonanej syntezy wydatków i wpływów do budżetu wynika, że przewiduje się jednorazowy przychód z tytułu renty planistycznej oraz długookresowy z podatku od nieruchomości gruntowych i od powierzchni użytkowych budynków. Przy czym należy pamiętać, że dochód z tytułu renty planistycznej jest uzależniony od wysokości stawki procentowej ustalonej w uchwale, a jeżeli właściciel gruntu nie zdecyduje się na jego sprzedaż – dochód nie wystąpi.

Zakłada się, że w efekcie pełnej realizacji ustaleń planu wpływy do budżetu gminy przewyższą poniesione koszty.

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) 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