

**UCHWAŁA NR XII/82/15  
RADY GMINY MARCINOWICE**

z dnia 28 października 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199 z póź. zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy w Marcinowicach nr XLII/217/10 z dnia 30 czerwca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów o powierzchni 31,63 ha.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu, przedstawiony na załączniku graficznym w skali 1:2000 – załącznik nr 1
  - 2) rysunek planu, przedstawiony na załączniku graficznym w skali 1:2000 – załącznik nr 2
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 4
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) obszar obserwacji archeologicznej,
  - 6) stanowiska archeologiczne,
  - 7) strefa ochrony archeologicznej,
  - 8) obszar wymagający scalenia i podziału nieruchomości,
  - 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
  - 10) strefa ochronna lasu,
  - 11) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi (nie są obowiązującymi ustaleniami uchwały):
  - 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
  - 2) propozycja usytuowania budynków na działce,
  - 3) obsługa komunikacyjna terenów,
  - 4) teren cmentarza,
  - 5) teren dróg publicznych głównych,

- 6) teren kolejowy,
- 7) zarys linii rozgraniczających układ komunikacyjny przyległy do obszaru planu,
- 8) strefa zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody w Strzelcach.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załączniki nr 1 i 2 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) wskaźniku zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych zlokalizowanych na działce do powierzchni całej działki,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną od drogi dla danego terenu linię, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m,
- 6) usługach - należy przez to rozumieć handel detaliczny - działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw; gastronomię - działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni, lodziarni, placówek gastronomiczno - kulturalno - rozrywkowych; obsługę firm - działalność związana z doradztwem prawnym, księgowością, rachunkowością, badaniem rynku i opinii publicznej, reklamą, prowadzeniem biur projektowych i sporządzaniem opracowań, obsługą nieruchomości, wykonywaniem usług rzeczowych, np. fotografowanie, plakatowanie; obsługę ludności - działalność związana z usługami dla ludności, np. krawiectwo, kaletnictwo, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawa artykułów AGD; turystykę - działalność związana z prowadzeniem hoteli, moteli, domów wycieczkowych; służbę zdrowia – działalność związana z opieką zdrowotną i opieką społeczną, w tym działalność praktyk lekarskich, gabinetów lekarskich, przychodni, aptek, domów opieki; usługi inne - działalność nie wymagająca wydania decyzji środowiskowej i nie wykraczająca oddziaływaniem poza granice działek, na których lokalizowana jest inwestycja.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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. Do pokryć dachowych obiektów należy stosować dachówkę lub inny materiał z fakturą imitującą dachówkę.

**§ 4.** Ustala się wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) realizacja ogrodzeń ażurowych od strony dróg,
- 2) zakaz stosowania ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg,
- 3) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów,
- 4) lokalizacja reklam wzdłuż dróg KDL, KDD, KDG (zlokalizowana poza granicami opracowania),
- 5) maksymalna wysokość wolnostojących tablic reklamowych - 5m.

## **Rozdział 3.**

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

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony terenów zieleni, powierzchni ziemi, wód i powietrza:

1) wyznacza się strefę ochronną lasu w odległości 10 m od ściany lasu, w granicach której wyklucza się lokalizację zabudowy,

- 2) zakazuje się odprowadzenia ścieków bezpośrednio do gruntów, wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych,
- 3) zakazuje się niwelacji terenu nie mających związku z realizacją przedsięwzięcia przewidzianego na danym terenie,
- 4) masy ziemne przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia powinny być wykorzystane do zagospodarowania terenu,
- 5) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych oraz ciepłej wody użytkowej paliw ekologicznych (np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy), odnawialnych źródeł energii oraz paliw stałych, z których poziom emisji substancji szkodliwych do powietrza nie przekracza ustalonych norm,
- 6) uciążliwości wynikające z charakteru prowadzonej działalności nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy nieruchomości lub wyznaczonych decyzjami stref uciążliwości.
- 7) nawierzchnie miejsc parkingowych na terenach P/U należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

**§ 6.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) na terenach oznaczonych symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 7. 1.** Na terenie objętym planem występuje stanowisko archeologiczne.

2. Ustala się strefę ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego wraz z jego otoczeniem.

3. Ustala się obszar obserwacji archeologicznej, wyznaczony dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów położonych na obszarach, o których mowa w ust. 2 i 3 obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 8.** Wyznacza się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

**§ 10.** Teren oznaczony symbolem 1R znajduje się w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody w Strzelcach, dla której obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 11.** Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza (zlokalizowany poza granicami opracowania) w odległości 50 m od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne.

#### **Rozdział 6.**

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

**§ 12.** Sieci infrastruktury technicznej, należy lokalizować w pasie wydzielonych dróg, poza ich terenem utwardzonym. W szczególnych przypadkach, wymuszonych konfiguracją terenu lub istniejącym zainwestowaniem, dopuszcza się sytuowanie uzbrojenia na terenie zabudowanym poza drogami.

**§ 13. 1.** Rozbudowa sieci wodociągowej w oparciu o istniejącą sieć zlokalizowaną w granicach opracowania planu i poza nim.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.

3. Dla terenu RM ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody.

**§ 14.** Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o projektowaną sieć zlokalizowaną w granicach opracowania planu. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych zbiorników na nieczystości płynne.

**§ 15.** Nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego planem. Możliwa budowa kanalizacji deszczowej lokalnie dla jednego lub kilku budynków lub terenów i odprowadzenie do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** 1. Sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe.

2. Dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**§ 17.** Dla istniejących i projektowanych linii średniego napięcia ustala się:

- 1) nowe linie należy prowadzić jako kablowe,
- 2) dla istniejących linii napowietrznych obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących linii kablowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** Budowa i rozbudowa sieci gazowej zgodnie z zapisami §12. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz płynny.

**§ 19.** Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w energię ciepłą w oparciu o indywidualne systemy grzewcze zgodnie z § 5.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 20.** 1. Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL ustala się:

- 1) Linie rozgraniczające drogę pokrywają się z granicami działki drogowej.
- 2) Liczba pasów ruchu – 2.

2. Dla drogi oznaczonej symbolem 2KDL ustala się:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m.
- 2) Liczba pasów ruchu – 2.

**§ 21.** 1. Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD ustala się:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.
- 2) Liczba pasów ruchu – 2.

2. Dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD ustala się:

- 1) Linie rozgraniczające drogę pokrywają się z granicami działki drogowej.
- 2) Liczba pasów ruchu – 2.

3. Dla drogi oznaczonej symbolem 3KDD ustala się:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m.
- 2) Liczba pasów ruchu – 2.

**§ 22.** 1. Dla dróg oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW, 5KDW, 6KDW ustala się:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m.
- 2) Liczba pasów ruchu – 2.
- 3) Droga 6KDW zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 x 20 m.

2. Dla dróg oznaczonych symbolem 3KDW, 4KDW ustala się:

- 1) Linie rozgraniczające drogę pokrywają się z granicami działki drogowej.
- 2) Liczba pasów ruchu – 2.

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

- 1) dla terenów mieszkaniowych - 1 m.p./budynek mieszkalny,
- 2) dla zabudowy zagrodowej - 1 m.p./budynek mieszkalny,

- 3) dla usług handlu detalicznego - 1 m.p. /30 m2 powierzchni obiektu handlowego,
- 4) dla usług gastronomicznych - 1 m.p. /30 m2 powierzchni obiektu usługowego,
- 5) dla obsługi firm - 1 m.p. /30 m2 powierzchni obiektu usługowego,
- 6) dla usług turystycznych - 1 m.p./3 zatrudnionych,
- 7) dla obsługi ludności - 1 m.p. /30 m2 powierzchni obiektu usługowego,
- 8) dla usług służby zdrowia - 1 m.p./5 zatrudnionych,
- 9) dla usług innych - 1 m.p./50 m2 powierzchni obiektu usługowego.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) min. 1 stanowisko, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi 6 -15,
- 2) min. 2 stanowiska, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi 16 – 40,
- 3) min. 3 stanowiska, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi 41 – 100,
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 24.** 1. Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przedstawiono na załączniku graficznym nr 1.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakazuje się tworzenia nowych działek gruntu powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości obejmujących tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 450

3) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na terenie 5MN - 0,20 ha.

4) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na terenach 11MN, 10MN, 8MN, 6MN - 0,10 ha.

5) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na pozostałych terenach MN - 0,15 ha.

6) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową – 0,50 ha

7) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę usługową – 0,20 ha

8) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę produkcyjną – 0,30 ha

9) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić:

- 1) 0,20 ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenie 5MN;
- 2) 0,10 ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach 11MN, 10MN, 8MN, 6MN;
- 3) 0,15 ha dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) 0,50 ha dla zabudowy zagrodowej;
- 5) 0,20 ha dla zabudowy usługowej;
- 6) 0,30 ha dla zabudowy produkcyjnej.

4. Zapisy ust. 2 i 3 nie stosuje się do wydzielenia działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 25.** Dla terenu 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: usługi, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
  - b) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°.
  - c) układ połączeń dachowych – symetryczny.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m. od linii rozgraniczającej drogę KDD.
  - b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,20%
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%

**§ 26.** Dla terenów 2MN, 3MN, 11MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
  - b) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°.
  - c) układ połączeń dachowych – symetryczny.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się.
  - b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,20
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%
  - d) obsługa komunikacyjna terenu 11MN z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami opracowania.

**§ 27.** Dla terenu 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: usługi, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.
  - b) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°.
  - c) układ połączeń dachowych – symetryczny.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m. od linii rozgraniczającej drogę (zlokalizowana poza granicami opracowania planu).
  - b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,20%
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%

**§ 28.** Dla terenu 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.
- b) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 450.
- c) układ połączeń dachowych – symetryczny.

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu.
- b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,30
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%
- d) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 6KDW.

**§ 29.** Dla terenów 6MN, 8MN, 10MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.
- b) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 450.
- c) układ połączeń dachowych – symetryczny.

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m. od linii rozgraniczającej drogę (zlokalizowana poza granicami opracowania planu).

- b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,20
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%
- d) obsługa komunikacyjna terenów z drogi gminnej, od której wyznaczono linię zabudowy.

**§ 30.** Dla terenu 7MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca po uprzednim scaleniu wszystkich nieruchomości na terenie.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.
- b) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 450.
- c) układ połączeń dachowych – symetryczny.

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m. od linii rozgraniczającej drogę (zlokalizowana poza granicami opracowania planu).

- b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,20
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%
- d) obsługa komunikacyjna terenów z drogi gminnej, od której wyznaczono linię zabudowy.

**§ 31.** Dla terenu 9MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca po uprzednim scaleniu wszystkich nieruchomości na terenie.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.
- b) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°.
- c) układ połączeń dachowych – symetryczny.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m. od linii rozgraniczającej drogę (zlokalizowana poza granicami opracowania planu).
  - b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,20
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%
  - d) obsługa komunikacyjna terenów z drogi gminnej, od której wyznaczono linię zabudowy.
- 5) dla działek zewnętrznych szeregu obowiązuje zabudowa graniczna.

**§ 32.** Dla terenu RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 12 m,
  - c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°,
  - d) układ połączeń dachowych – symetryczny.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
  - b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,20
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%

**§ 33.** Dla terenu 1P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna, usługi.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzonej, drogi wewnętrznej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m.
  - b) dachy - dowolne.
  - c) układ połączeń dachowych – dowolny.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 12 m. od linii rozgraniczającej drogę KDL.
  - b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,35
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%
  - d) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDL.

**§ 34.** Dla terenu 2P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna, usługi.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzonej, drogi wewnętrznej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:



- a) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m.
- b) dachy - dowolne.
- c) układ połączeń dachowych – dowolny.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 12 m. od linii rozgraniczających drogi KDD i KDL.
  - b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,35
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%
  - d) obsługa komunikacyjna terenu z dróg 1KDL, 3KDD.

**§ 35.** Dla terenu 3P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna, usługi.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m.
  - b) dachy - dowolne.
  - c) układ połączeń dachowych – dowolny,
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 12 m. od linii rozgraniczających drogi KDD i KDL,
  - b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,35
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%
  - d) obsługa komunikacyjna terenu z dróg 3KDD, 2KDL.

**§ 36.** Dla terenu US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: boisko sportowe, zabudowania i urządzenia związane z usługami sportowymi.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowania i urządzenia związane z organizacją imprez masowych, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
  - b) dachy dowolne.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m. od linii rozgraniczającej drogę,
  - b) wskaźnik zabudowy – 0 - 0,25
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%

**§ 37.** Dla terenów 1ZP, 2ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

**§ 38.** Dla terenu ZL ustala się przeznaczenie terenu pod lasy.

**§ 39.** Dla terenów 1R, 2R, 3R ustala się przeznaczenie pod tereny rolne z zakazem zabudowy. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe.**

**§ 40.** 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 %

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Bożena Lema**

## **Uzasadnienie**

W dniu 30 czerwca 2010 r. Rada Gminy Marcinowice podjęła uchwałę nr XLII/217/10 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów. 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.

Obszar objęty opracowaniem uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne. 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 XII/82/15  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 28 października 2015 r.  
Zalacznik1.jpg

### **zał 1 do uch. mpzp Szczep**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/82/15  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 28 października 2015 r.  
Zalacznik2.jpg

### **zał 2 do uch. mpzp Szczep**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/82/15  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 28 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów.**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów wniesiono 1 uwagę do planu. Uwaga dotyczyła zmiany maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu RM z 10 m na 12 m. Uwaga rozpatrzona została w części pozytywnie, wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy do 12 m tylko dla zabudowy gospodarczej.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XII/82/15  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 28 października 2015 r.

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonego dla części wsi Szczepanów.**

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczepanów ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice” przyjętego dnia 24.04.2015 uchwałą Rady Gminy Marcinowice nr VII/36/15.
2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiada w części sieć wodociągową i kanalizacyjną. Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej następować będzie stopniowo w zależności od uruchomienia terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.
3. Budowa dróg, tak jak sieć wodociągowa i kanalizacyjna, następować będzie stopniowo w zależności od uruchomienia terenów pod zainwestowanie.
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.