

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MARCINOWICE
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ul. Mickiewicza w Marcinowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/246/2021 Rady Gminy Marcinowice z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Mickiewicza w Marcinowicach po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice, uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar w rejonie ul. Mickiewicza położony w północno-wschodniej części Marcinowic, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) dane przestrzenne.

§ 3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć; dopuszcza się przekroczenie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość do 1,5 m częściami budynku takimi jak: okapy, zadaszenia nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie;
- 2) oblicówka typu „siding” – obłożenie zewnętrznych ścian budynku prefabrykowanymi arkuszami wykonanymi wyłącznie z tworzyw sztucznych imitującymi poziome ułożenie desek nakładających się na siebie;
- 3) „plan” – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) „powierzchnia całkowita zabudowy” – powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków;
- 5) „przekrój uliczny” – wymaganie warunków technicznych jak dla dróg publicznych przebiegających w terenach zabudowanych z obustronnym lub jednostronnym chodnikiem;
- 6) „przeznaczenie terenu” – ustalone w planie przeważające zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
- 7) „teren” – powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 8) „usługi publiczne” – usługi o charakterze publicznym wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 9) „ustawa” – ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” – procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 11) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy budynków w powierzchni działki budowlanej;
- 12) „wysokość zabudowy” – wysokość budynku lub jego części liczoną jako wymiar pionowy od poziomu terenu przy wejściu do budynku położonym na najniższej położonej kondygnacji nadziemnej do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, a w przypadku dachów stromych do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 13) „zabudowa mieszkaniowa” – pojedynczy budynek mieszkalny lub zespół takich budynków mieszkalnych, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 14) „zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące” – taką zabudowę i takie zagospodarowanie, które uzupełnia oraz umożliwia właściwe użytkowanie obiektów budowlanych i zagospodarowanie działki zgodnie z przeznaczeniem terenu, są to: zabudowa garażowa i gospodarcza, miejsca parkingowe, powierzchnie biologicznie czynne, urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie utwardzone.

§ 4.1. Terminy o znaczeniu określonym w § 3 oznaczone zostały w tekście uchwały pogrubioną czcionką.

2. Dla potrzeb **planu** intensywność zabudowy należy obliczyć zgodnie z zasadą określoną w **ustawie** przyjmując **powierzchnię całkowitą** zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 4.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej, minimalne liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 5.1. Dla **terenu** oznaczonego symbolem 1.U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy usługowej obejmujący zabudowę **usług publicznych**, na którym dopuszcza się:
 - a) **zabudowę mieszkaniową**,
 - b) **zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące**,
 - c) dojazdy;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 30%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 25%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna **wysokość zabudowy**: 12 m,
 - b) geometria i spadek głównych połaci dachu budynku:
 - dach o nachyleniu połaci dachowych do 20 stopni,
 - dach płaski;
- 4) maksymalna wysokość innych obiektów niebędących zabudową: 12 m.

2. Dla **terenu** 1.U ustala się:

- 1) minimalne ilości miejsc do parkowania na działce budowlanej:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - c) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych;
- 2) sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - a) realizowane poza budynkiem: dopuszcza się naziemne,
 - b) realizowane w budynku: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

§ 6.1. Dla **terenu** oznaczonego symbolem 2.U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy usługowej obejmujący zabudowę **usług publicznych**, na którym dopuszcza się:
 - a) **zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące**,
 - b) dojazdy;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 40%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 25%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna **wysokość zabudowy**: 12 m,
 - b) geometria i spadek głównych połaci dachu budynku:
 - dach o nachyleniu połaci dachowych do 20 stopni,
 - dach płaski;
- 4) maksymalna wysokość innych obiektów niebędących zabudową: 12 m.

2. Dla **terenu** 2.U ustala się:

- 1) minimalne ilości miejsc do parkowania na działce budowlanej:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - b) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych;

- 2) sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - a) realizowane poza budynkiem: dopuszcza się naziemne,
 - b) realizowane w budynku: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 3) zakaz zjazdów do drogi krajowej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady zabudowy:
 - a) zabudowę należy lokalizować względem ustalonych na **rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy** zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 1,
 - b) odległość zabudowy od dojazdów wyznaczonych na podstawie planu: min. 5 m;
- 2) układ zabudowy: zabudowę położoną w strefie oddziaływania linii zabudowy, oznaczonej na **rysunku planu**, należy sytuować prostopadle lub równoległe do **nieprzekraczalnej linii zabudowy** z tolerancją do 10 stopni;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien dachowych, lukarn bez limitowania nachylenia połąci daszków ani ich geometrii,
 - b) zakazuje się stosowania **oblicówki typu „siding”**.

§ 8. Dla terenu 3.R ustala się przeznaczenie pod teren rolniczy. Ustala się zakaz zabudowy. Dopuszcza się liniowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. Dla terenu 4.KD-D ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną obejmujące pas drogowy. W pasie drogowym dopuszcza się niedrogowe obiekty liniowe infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach o drogach publicznych. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone zostały w rozdziale 9.

§ 10. Dla terenu 5.KDW ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną. W granicy drogi wewnętrznej dopuszcza się obiekty liniowe infrastruktury technicznej. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone zostały w rozdziale 9.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu Zasady kształtowania krajobrazu

§ 11.1. Wskazuje się, że na terenach 1.U i 2.U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Postępowanie z odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach.

3. Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku kanalizacji sanitarnej obowiązują odpowiednie przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

5. Ustala obowiązek stosowania do celów grzewczych rozwiązań proekologicznych.

6. Obszar **planu** położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

7. **Wysokość zabudowy** nie może przekroczyć 12 m.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. Na obszarze **planu** nie występują obiekty zabytkowe ani dobra kultury współczesnej wymagające ustalenia zasad ochrony.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) obiekty małej architektury winny charakteryzować się jednorodnością przyjętych form ze szczególnym uwzględnieniem zastosowanych materiałów w kontekście sąsiadującej zabudowy o wysokości nie przekraczającej 4,00 m;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną należy realizować jako zielenią urządzoną.

Rozdział 6

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

§ 14.1. Odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W granicach **planu** nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) front działek nie może być mniejszy niż 18 metrów;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10 stopni.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. Na obszarze **planu** nie występują **tereny** wymagające ustanowienia szczególnych warunków zagospodarowania lub ograniczenia w użytkowaniu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17.1. Ustala się system komunikacji obejmujący:

- 1) drogę publiczną 4.KD-D:
 - a) klasa drogi: dojazdowa,
 - b) **przekrój uliczny**;
 - 2) drogę wewnętrzną 5.KDW;
 - 3) dojazdy dopuszczone ustaleniami planu.
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy drogi publicznej 4.KD-D:
- 1) parametry techniczne drogi zgodnie z parametrami określonymi w przepisach o warunkach technicznych dla dróg publicznych, odpowiednie dla klasy „dojazdowa”, w pasie terenu wyznaczonym na rysunku planu;
 - 2) szerokość pasa drogowego: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy drogi wewnętrznej 5.KDW:
- 1) szerokość pasa drogowego: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalna szerokość jezdni: 3,6 m;
 - 3) minimum jednostronny chodnik;
 - 4) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny.
4. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dojazdów dopuszczonych ustaleniami planu:
- 1) parametry dojazdu obustronnie włączonego do układu komunikacyjnego:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego: 5 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni: 3,6 m,
 - c) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny;
 - 2) parametry dojazdu jednostronnie włączonego do układu komunikacyjnego:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego: 6 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni: 4,5 m,
 - c) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny,
 - d) wymaga się placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nowe obiekty liniowej infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;
- 2) remont istniejących obiektów liniowych nie wymaga spełnienia warunku określonego w pkt 1;
- 3) niedrogową infrastrukturę techniczną w drogach publicznych należy lokalizować zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 4) wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 12 m;
- 5) teren 1.U należy traktować jako teren przeznaczony na cele zabudowy jednorodzinnej dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. W zakresie dostarczenia wody do celów przeciwpożarowych obowiązują przepisy w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Nie wyznacza się **terenów** wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 20. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty równą 30%.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.