

UCHWAŁA NR XXX/206/17
RADY GMINY MARCINOWICE

z dnia 24 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 778, z póź. zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy w Marciniowicach nr VI/32/15 z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów oraz po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Marciniowice”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Marciniowice nr XXXV/182/09 z dnia 17.12.2009, zmienionego uchwałą Rady Gminy Marciniowice nr XXIX/166/13 z dnia 22.02.2013 oraz zmienionego uchwałą Rady Gminy Marciniowice nr VII/36/15 z dnia 24.04.2015 Rada Gminy w Marciniowicach uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów o powierzchni 0,22 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 1:1000 – 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. 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi (nie są obowiązującymi ustaleniami uchwały):

1) zarys linii rozgraniczających układ komunikacyjny przyległy do obszaru planu,

2) teren drogi publicznej lokalnej.

§ 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) miejsce na pojemniki na odpady powinno być lokalizowane od strony drogi, z której dostępna jest nieruchomość.

2) zakaz lokalizacji obiektów blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym za wyjątkiem obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.

3) Do pokryć dachowych należy stosować dachówkę lub inny materiał z fakturą imitującą dachówkę,

4) realizacja ogrodzeń ażurowych od strony dróg,

5) zakaz stosowania ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg,

6) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej.

§ 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakazuje się niwelacji terenu nie mającego związku z realizacją przedsięwzięcia przewidzianego na terenie objętym planem,

2) masy ziemne przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia powinny być wykorzystane do zagospodarowania terenu,

3) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych oraz ciepłej wody użytkowej przyjaznych środowisku nośników energii;

4) uciążliwości wynikające z charakteru prowadzonej działalności nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy nieruchomości.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny, które wymagają ochrony przed hałasem.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

2) nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

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

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

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 10. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu jako U tworzący przestrzeń publiczną, dla którego ustala się:

1) maksymalna wysokość wolnostojących tablic reklamowych – 4 m,

2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

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

2) w zakresie odprowadzania ścieków przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w system kanalizacji sanitarnej;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych (roztopowych):

a) przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w gminną sieć kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących cieków wodnych na warunkach uzgodnionych z administratorem cieku lub zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

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 rozdzielczych średniego i niskiego napięcia,

b) modernizacja i rozbudowa sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla ziemnego.

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

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dla terenu oznaczonego symbolem KDW:

a) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie dopuszczalne terenu – zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej,

c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych - 1 m.p./30 m2 powierzchni obiektu usługowego.
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) zakaz tworzenia nowych działek gruntu 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 60⁰,

3) minimalną powierzchnię działki - 0,20 ha,

4) minimalną szerokość frontu działki – 20 m.

5) zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 15. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić 0,20 ha.

§ 16. Dla terenu U ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi.

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) Intensywność zabudowy – 0,1 – 1,0

c) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%

§ 17. 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%

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

§ 19. 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 27 marca 2015 r. Rada Gminy Marcinowice podjęła uchwałę nr VI/32/15 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 224/2 położonej we wsi Zebrzydów. Celem planu jest zmiana przeznaczenia części działki z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na usługową.

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. Dla przedmiotowego obszaru Studium określa główny kierunek rozwoju jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Uzupełnieniem funkcji głównej, która może towarzyszyć lub zastąpić funkcję główną, jest zabudowa usługowa.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest również z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Marcinowice. Analiza została przyjęta przez Radę Gminy Marcinowice uchwałą nr XX/150/16 z dnia 22 czerwca 2016 roku. Zgodnie z harmonogramem dalszych prac planistycznych określonych w analizie należy dokończyć procedurę zmierzającą do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenu pod usługi
- ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.; dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°; układ połączeń dachowych – symetryczny.
- ustalenie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów: nieprzekraczalna linia zabudowy – 8m od drogi powiatowej i 6 m od drogi wewnętrznej; wskaźnik zabudowy – 0 - 0,20; powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%

Walory architektoniczne i krajobrazowe .

Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały spełnione poprzez wprowadzenie zapisów projektu planu nawiązujących do zapisów planu obowiązującego dla części działki nr 224/2 i nawiązujących do charakteru zabudowy na obszarze wsi. Ponadto w zakresie walorów krajobrazowych ustalono prowadzenie sieci i przyłączy infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej jako kablowych.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych leśnych

Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, uregulowanie gospodarki ściekowej, nakaz stosowania do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej paliw ekologicznych oraz wprowadzenie zakazu niwelacji terenu nie mającego związku z realizacją przedsięwzięcia przewidzianego na terenie objętym planem. W zakresie gospodarowania wodami dopuszczono indywidualne ujęcia wody tylko do celów gospodarczych. Teren objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały spełnione poprzez ustalenie w projekcie planu zasad postępowania z przedmiotami i obiektami o cechach zabytkowych. Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych .

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały spełnione poprzez nakaz stosowania do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej paliw ekologicznych, rozbudowę istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla obsługi terenu objętego planem. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały spełnione poprzez zapewnienie zgodnie z przepisami odrębnymi minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały spełnione poprzez zapisy pozwalające na racjonalne wykorzystanie przestrzeni, przeznaczenie terenu pod usługi zgodnie z obowiązującym studium, wskazanie rozwiązań najkorzystniejszych z punktu widzenia efektu społecznego i gospodarczego.

Prawo własności .

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa .

Zapisy planu miejscowego nie wpływają na nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa

państwa, a przede wszystkim na drogi publiczne, linie kolejowe, wodne szlaki komunikacyjne, obiekty wojska, policji, straży granicznej.

Potrzeby interesu publicznego .

Zapisy planu miejscowego nie mają wpływu na potrzeby interesu publicznego - cele publiczne o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponad lokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym), a w szczególności na wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, ich budowę i utrzymywanie, budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowę obiektów ochrony zdrowia.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych .

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały spełnione poprzez dopuszczenie realizacji na terenie objętym planem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Zapisy planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej .

Zapewnienie udziału społeczeństwa zostało spełnione poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu miejscowego. Wnioski do planu miejscowego składać można było do 29 maja 2015 roku w formie pisemnej, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym. Zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w pracach nad planem zostało także zapewnione poprzez wyłożenie planu miejscowego do publicznego wglądu, możliwość udziału w dyskusji publicznej na rozwiązaniach przyjętymi w planie miejscowym i możliwość składania uwag do planu.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych .

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności .

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało spełnione poprzez zapisy planu miejscowego dotyczące rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w pobliżu terenu objętego planem.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar objęty planem jest terenem prywatnym, przeznaczenie terenu pod usługi jest zgodne z zamierzeniami właściciela nieruchomości. W terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Marcinowice w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie zostały złożone wnioski do planu. Zgodnie z art. 17, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która wykazała wzrost dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu. Sporządzona została również prognoza oddziaływania planu miejscowego na środowisko, która nie wykazała negatywnego oddziaływania.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan miejscowy nie wyznacza terenów dla usytuowania nowej zabudowy, tylko zmienia funkcję zabudowy z mieszkaniowej jednorodzinnej na usługową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Zgodnie z analizą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nastąpi wzrost dochodów gminy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/206/17
Rady Gminy Marcinowice
z dnia 24 marca 2017 r.
Zalacznik1.jpg

załącznik graficzny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/206/17
Rady Gminy Marcinowice
z dnia 24 marca 2017 r.
Zalacznik2.doc

ZALĄCZNIK NR 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/206/17
Rady Gminy Marcinowice
z dnia 24 marca 2017 r.
Zalacznik3.doc

ZALĄCZNIK NR 3