

z dnia 27 stycznia 2012 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiry.**

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 późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLIII/247/10 Rady Gminy Marcinowice z dnia 23 lipca 2010r., po stwierdzeniu zgodności projektu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/182/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 17 grudnia 2009r., uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiry dla obszaru położonego w północnej części wsi, ograniczonego: od północy przebiegiem granicy obrębu ewidencyjnego (Wiry-Mysłaków), od wschodu i południowego wschodu przebiegiem drogi powiatowej nr 2879 D, od zachodu przebiegiem drogi transportu rolnego (dz. nr 18).

§ 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 nr 3 do uchwały, rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 i nr 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, oznaczone na rysunku planu symbolem M,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,

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

5) tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ i KDD,

6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

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:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej (M) oraz mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

a) budynki gospodarcze i garażowe,

b) drogi wewnętrzne i parkingi oraz ciągi piesze i rowerowe,

c) urządzenia oraz obiekty sportowe i rekreacyjne,

d) zieleń urządzona;

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

a) budynki gospodarcze i garażowe,

b) drogi wewnętrzne i parkingi,

c) 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) ponadnormatywne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności usługowej nie mogą wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem M, MN, MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

3) 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;

4) do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii;

5) usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o gminny system gospodarki odpadami;

6) 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) ustala się obszar ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Wiry 14/156/85-25 tożsamy z terenem zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.M;

2) w obszarze ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują następujące ustalenia:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z prowadzeniem prac ziemnych uzależnione są od pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej oraz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających lub towarzyszących inwestycji,

b) prowadzenie zalesień uzależnione jest od pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej oraz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych.

#### § 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 lokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN, 2.MN, 4.MN, 5.MN, 7.MN, 8.MN, 11MN oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 9.M, 10.M ustala się:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,

b) dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych przyjętym w przedziale od 30-45°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową, kolorem imitującą pokrycie ceramiczne,

c) układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do linii zabudowy,

d) wskaźnik zabudowy do 25%,

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

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 9.M i 10.M ustala się:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,

b) stropodachy lub dachy strome o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych,

c) wskaźnik zabudowy do 55%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki nie może być mniejszy niż 25% jej powierzchni;

3) dla zabudowy usługowej na terenach zabudowy usługowej (6.U) i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (3.MN/U) ustala się:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m

b) dachy strome o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, kryte dachówką ceramiczną lub betonową - kolorem imitującą pokrycie ceramiczne,

c) układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do linii zabudowy,

d) wskaźnik zabudowy do 55%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki nie może być mniejszy niż 25% jej powierzchni;

4) dla wolnostojących obiektów garażowych lub gospodarczych towarzyszących obiektom o funkcji podstawowej, ustala się:

a) wysokość obiektu nie może przekraczać wysokości budynku o funkcji podstawowej,

b) geometria dachu jak w budynku funkcji podstawowej z tolerancją do 15%.

§ 9. 1. W granicach terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu 9.M, występuje ujawnione w wykazie zabytków archeologicznych stanowisko archeologiczne z okresu średniowiecza - Wiry 14/156/85-25.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze,

2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) zakazują się bezpośredniej obsługi terenów z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ (droga powiatowa 2879D);

2) obsługę komunikacyjną prowadzić za pośrednictwem wyznaczonych na rysunku planu dróg:

a) drogi dojazdowej (2.KDD) o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

b) dróg wewnętrznych (3.KDW, 4.KDW) o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m,

c) dróg wewnętrznych (6.KDW, 5.KDW) o szerokościach w liniach rozgraniczających 8 m;

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

a) minimalna szerokość działki przeznaczona na dojazd 6 m,

b) zarząd wydzielonej 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,

d) miejsce i warunki włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi;

4) wymaga się zachowanie minimalnych ilości miejsc parkingowych na działce w liczbie:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na mieszkanie
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1- 2 miejsca postojowe na mieszkanie,
- c) na terenach usługowych – 1 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów usługowych,

**§ 11. 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 gminny system kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się budowę kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do potoku Czarna Woda, zlokalizowanego poza granicami opracowania planu;

4) 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.

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

1) nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości;

2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;

3) działka całą szerokością frontu musi przylegać do drogi, z której prowadzona będzie jej obsługa komunikacyjna;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale pomiędzy 60 do 120 stopni;

5) minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m;

6) ograniczenia, o których mowa w pkt od 3 do 5 nie dotyczą podziałów mających na celu:

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

b) regulację granic lub poprawy warunków zagospodarowania na działkach sąsiednich.

**§ 13.** Do czasu podjęcia działalności inwestycyjnej, zmierzającej do realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 10 %

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
Zdzisław Grabowski

## Uzasadnienie

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiry przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLIII/247/10 Rady Gminy Marcinowice z dnia 23 lipca 2010r. Tereny objęte zmianą planu położone są w północnej części wsi Wiry, w niedalekiej odległości od terenów sportowo-rekreacyjnych oraz terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę we wsi Mysłaków, 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 5 grudnia 2011r. do 27 grudnia 2011r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Debata publiczna odbyła się w dniu 27 grudnia 2011r. 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.

W O S T  
Jerzy Guzik



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/90/12  
Rady Gminy Marciniowice  
z dnia 27 stycznia 2012 r.

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

Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 28 listopada 2011r. w dzienniku „Polska – Gazeta Wrocławska” oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Marciniowicach o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiry. Wyłożenie planu ustalono na okres od 5 grudnia 2011r. do 27 grudnia 2011r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marciniowicach. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 27 grudnia 2011r., natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Marciniowice można było składać do dnia 10 stycznia 2011 r. W dniu 8 grudnia 2011r. 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 Wiry. 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	Pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenu jako terenu pod zalesienie	Cały obszar objęty planem	Nieuwzględniona	Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marciniowice zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/182/09 Rady Gminy Marciniowice z dnia 17 grudnia 2009 r. W studium obszar objęty planem został zakwalifikowany jako tereny przeznaczone pod zainwestowanie oznaczone symbolem R1

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
*Zdzisław Grabowski*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/90/12  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 27 stycznia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na potrzeby projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiry 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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

Zdzisław Grabowski