

**UCHWAŁA NR XXXVIII/203/13
RADY GMINY MARCINOWICE**

z dnia 27 września 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sady.

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 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. Nr 647 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXXI/170/09 z dnia 30 lipca 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Sady, gmina Marcinowice, po stwierdzeniu braku naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/166/13 Rady Gminy Marcinowice z dnia 22 lutego 2013 r., uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sady dla obszaru o powierzchni ok 1,5 ha, położonego w północnej części wsi, po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 2900 D.

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, o którym mowa w § 1, zwana dalej planem składa się z tekstu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku wykonanego w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrywania uwag wniesionych do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 i 3 nie są ustaleniami planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne

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

- 1) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

[2. Niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

§ 5. Ustala się następujące 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 § 9 niniejszej uchwały, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;

- 2) zakazuje się stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej;
- 3) zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.RM obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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 komunalnej;

7) usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności rolniczej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach opracowania planu nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem stanowi:

a) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 3.KDW,

b) ogrodzenia usytuowane od strony ww. drogi;

2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się zakaz lokalizacji nośników informacji wizualnej na ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej lub działalności związanej z obsługą produkcji rolniczej w miejscu jej wykonywania,

3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej ustala się:

a) nakaz stosowania form ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50%,

b) zakaz stosowania ogrodzeń z przesłami wykonanymi z odlewów betonowych,

c) nakaz cofnięcia ogrodzenia w miejscu lokalizacji wjazdu na teren działki o minimum 3 m od granicy działki przeznaczonej na dojazd.

§ 9. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,

b) minimalna szerokość elewacji frontowej: 6 m;

c) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji zlokalizowanych ponad poziomem terenu jednak nie więcej niż 10 m,

d) forma i układ dachów:

- dach mansardowy,

- dach stromy dwu lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i naczółków,

- dopuszcza się zastosowanie stropodachu w formie tarasu o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku,

- pokrycie dachu ceramiczne lub innym materiałem o fakturze i kolorze imitującym pokrycie ceramiczne,

- układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontowej granicy działki;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %;

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

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

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

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

1) tereny górnicze;

2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

§ 11.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy 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, dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę;

2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

a) 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,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki,

c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:

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

b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

c) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m², innych niż drogi i ulice, wymaga się zastosowania urządzeń eliminujących z wód deszczowych i opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;

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 średniego i niskiego napięcia,

b) modernizacja i rozbudowa sieci zasilającej w postaci kabla ziemnego, dopuszcza się realizację tymczasowych instalacji napowietrznych służących zaopatrzeniu placu budowy.

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

1) dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDW, ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu – w istniejących granicach geodezyjnych,

b) przekrój uliczny: ciąg pieszo-jezdny;

2) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować w granicach działki jako terenowe miejsca postojowe lub stanowiska postojowe w garażach, przy zachowaniu wskaźników 2 miejsca/1 mieszkanie.

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

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

2) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania nie może być mniejsza niż 35 m;

3) minimalna wielkość działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania, uzyskana w wyniku podziału, nie może być mniejsza niż 0,30 ha;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyjąć w przedziale od 750 do 1050.

§ 13. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) w zakresie rozwiązań indywidualnych gospodarki wodno-ściekowej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gminnej - do czasu realizacji tej sieci;

2) w zakresie lokalizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 5 – na czas realizacji budowy.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/203/13

Rady Gminy Marcinowice

z dnia 27 września 2013 r.

Zalacznik1.jpg

zał graf Sady

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/203/13
Rady Gminy Marcinowice
z dnia 27 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sady, Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 12 lipca 2013 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Marcinowice oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Marcinowicach, a także w Gazecie Wrocławskiej w wydaniu z dnia 15 lipca 2013 r. Wyłożenie planu ustalono na okres od 22 lipca 2013 r. do 12 sierpnia 2013 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 12 sierpnia 2013 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Marcinowice można było składać do dnia 27 sierpnia 2013 r. Do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

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 Sady wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z dokonanej syntezy wydatków i wpływów do budżetu wynika, że w efekcie pełnej realizacji ustaleń planu wpływy do budżetu gminy przewyższą poniesione nakłady. 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

Uzasadnienie

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXI/170/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Sady. Teren objęty zmianą planu położony jest w zachodniej części wsi Sady, na zapleczu istniejącej zabudowy przy projektowanej drodze lokalnej. 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 22 lipca 2013 r. do 12 sierpnia 2013 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Debata publiczna odbyła się w dniu 12 sierpnia 2013 r. w Urzędzie Gminy w Marcinowicach.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i intensyfikacja zagospodarowania terenów dotychczas użytkowanych rolniczo. Rozwiązania przyjęte w skierowanym do uchwalenia projekcie planu miejscowego są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ze strategią rozwoju Gminy Marcinowice.