

**UCHWAŁA NR XLV/279/18**  
**RADY GMINY MARCINOWICE**

z dnia 25 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kątki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018r. poz. 130), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) oraz w związku z uchwałą nr XLIII/251/10 z dnia 23 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kątki, po stwierdzeniu braku naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/182/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 17 grudnia 2009 r. oraz zmienionego uchwałą nr XXXIX/166/13 Rady Gminy Marcinowice z dnia 22 lutego 2013 r., a następnie uchwałą nr VII/36/15 z dnia 24 kwietnia 2015 r., uchwala się co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Kątki, zwany dalej planem. 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1 000;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

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

- 1) granice opracowania planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) granice strefy obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) M - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 3) RM - tereny zabudowy zagrodowej,
- 4) U - tereny zabudowy usługowej,
- 5) US - tereny sportu i rekreacji,
- 6) KD – tereny dróg publicznych,
- 7) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- 8) ZL - tereny lasów,
- 9) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

2. Jeżeli ustalenia zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej:

- 1) na terenach wielofunkcyjnych przeznaczonych pod różne formy zainwestowania (M) dopuszcza się łączenie funkcji w dowolnych proporcjach lub samodzielne wykorzystanie terenu na potrzeby jednej z funkcji;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację obiektów o funkcjach uzupełniających przeznaczenie terenu takich jak budynki garażowe i gospodarcze, wiaty, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, itp;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM, na gruntach nie objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w § 9.1.

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.

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

- 1) w granicach opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym za wyjątkiem obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
- 2) obiekty towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu takie jak garaże, budynki gospodarcze, itp. nie mogą dominować skalą ani kolorem nad budynkami funkcji podstawowej;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej.

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

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - "MN" obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - "M" obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - "RM" obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska wynikających z przeznaczenia terenów przyległych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami;
- 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 produkcyjnej i usługowej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

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

- 1) na obszarze planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:
  - a) strefę „B” ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu, obejmującą historyczny układ ruralistyczny wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w obrębie której:

- ochronie podlegają zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, tj.: układ zabudowy i dróg, podziały oraz sposób zagospodarowania nieruchomości, forma architektoniczna budynków oraz jej powiązania z zielenią i krajobrazem,

- nową zabudowę dostosować należy do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej w tym kształtu i wysokości dachu wraz z kolorystyką i rodzajem pokrycia, historycznej kompozycji i wystroju elewacji wraz z kolorystyką;

b) strefę "OW" obserwacji archeologicznej w granicach określonych na rysunku planu, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

**§ 8.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się:

a) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US,

b) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD(Z,L,D),

2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:

a) zakaz stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne,

b) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury.

**§ 9. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN” ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) typ zabudowy:

- zabudowa wolnostojąca,

- zabudowa bliźniacza,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 8 m do 20 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,

c) minimalna szerokość elewacji frontowej: 6 m;

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

e) 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 jednej bocznych granic działki;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,

- 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: 50 % ,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. a).

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem „M” ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) typ zabudowy:

- zabudowa wolnostojąca,
- zabudowa bliźniacza,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,

c) minimalna szerokość elewacji frontowej: 6 m;

d) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji zlokalizowanych ponad poziomem terenu jednak nie więcej niż 12 m,

e) 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją 10°;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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: 30 % ,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z § 13 ust1. pkt 5 lit. a) i b).

3. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „RM” ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m i 8 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 12 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją 10°;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
- 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: 30 % ,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z § 13 ust1. pkt 5 lit. a).

4. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem „U” ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8 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 9 m,
- d) forma i układ dachów:
  - dach stromy dwu lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 30° z tolerancją 15%,
  - 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją 10°;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
- a) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie określa się,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 % ,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z § 13 ust1. pkt 5 lit. b).

5. Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem „US” ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,
- b) minimalna szerokość elewacji frontowej: nie określa się;
- c) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m,
- d) forma i układ dachów:
  - dach jednospadowy, stropodach,
  - pokrycie dachu: nie określa się;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
- b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50 % ,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z § 13 ust1. pkt 5 lit. b).

**§ 10.** W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 11.** 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) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania, uzyskana w wyniku podziału, nie może być mniejsza niż 16 m;
- 4) minimalna wielkość działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania, uzyskana w wyniku podziału, nie może być mniejsza niż 0,12 ha;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyjąć w przedziale od 75° do 105°;
- 6) dopuszcza się wydzielenie pasa gruntu z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną o przebiegu nie ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, pod następującymi warunkami:
  - a) minimalna szerokość drogi na terenach przeznaczonych pod zabudowę - 8 m,
  - b) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów,
  - c) miejsce i warunki włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi.

**§ 12.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy w odległości 4 m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV licząc w poziomie od osi linii,
- 2) zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje do czasu likwidacji istniejącej lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.
- 3) ustala się zakaz zabudowy dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;

- 4) zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, a także dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

**§ 13. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) obsługę komunikacyjną prowadzić z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) w przypadku gdy nieruchomość graniczy z więcej niż jedną drogą, obsługę komunikacyjną prowadzić z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) dla terenów dróg publicznych ustala się:

- a) dla dróg klasy lokalnej (droga powiatowa nr 2902 D, 2903 D) oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL obowiązuje:

- szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 15 m zgodnie z rysunkiem planu – w istniejących granicach geodezyjnych pasa drogowego,
- przekrój uliczny jedno jezdniowy,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze komunikacji zbiorowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

- b) dla drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD obowiązuje:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- przekrój uliczny jedno jezdniowy,
- dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

- 4) dla terenów dróg wewnętrznych ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 15 m zgodnie z rysunkiem planu – w istniejących granicach geodezyjnych pasa drogowego,

- b) wydzielenie dróg nie oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi zgodnie z §11 pkt 6,

- 5) dla nowo projektowanych obiektów miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować w granicach działki jako miejsca postojowe na parkingach terenowych lub stanowiska postojowe w garażach, przy zachowaniu następujących wskaźników:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca/1 mieszkanie,

- b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce/40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

**2. Ustala się 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, dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę;

- 2) w zakresie odprowadzania ścieków przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w system kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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 średniego i niskiego napięcia,
- b) modernizacja i rozbudowa sieci zasilającej w postaci kabla ziemnego.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Marcinowice

**Bożena Lema**



# Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kątki w gminie Marcinowice

SKALA 1:1 000  
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

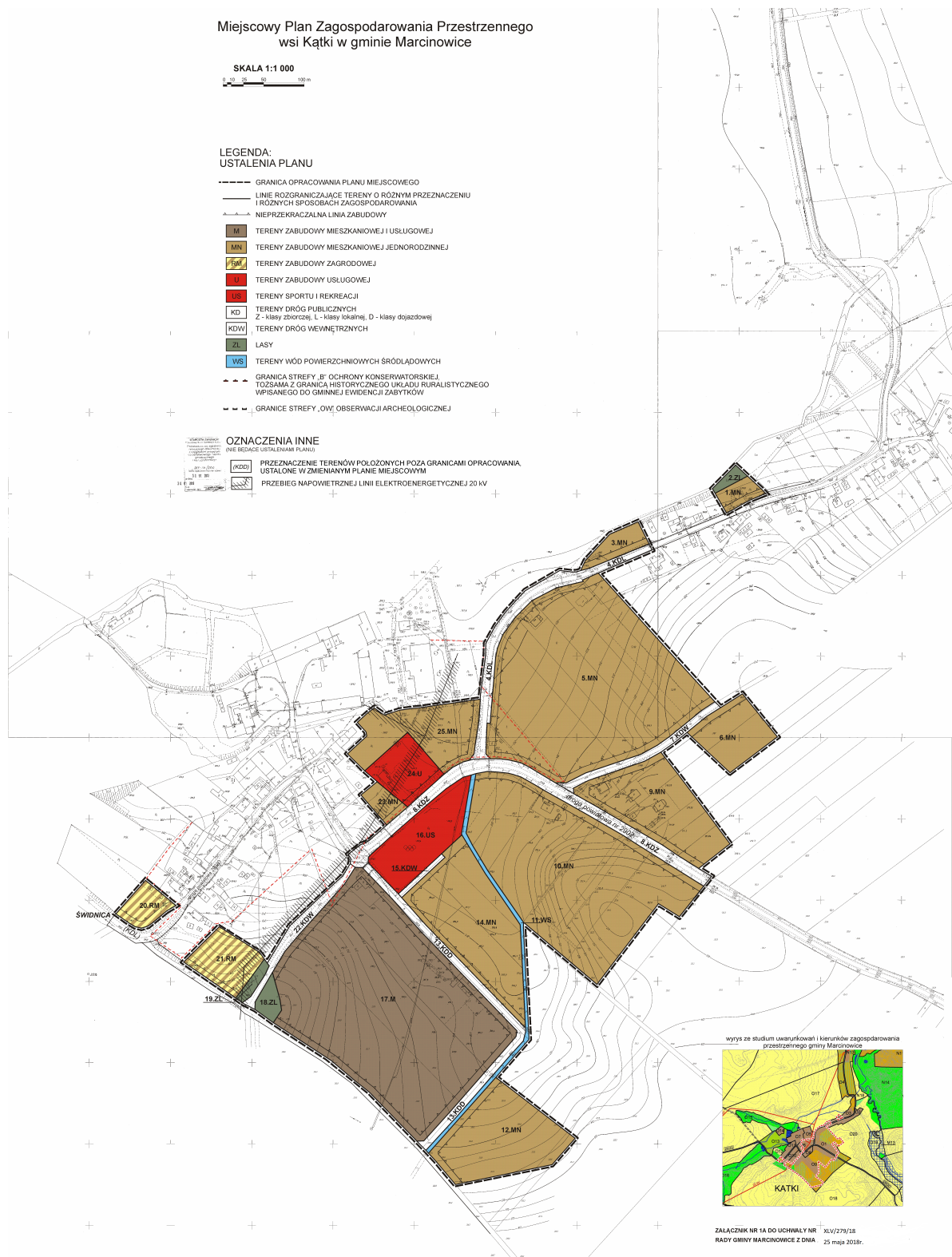
## LEGENDA: USTALENIA PLANU

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZL TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- KD TERENY DROG PUBLICZNYCH
- KDW Z - klasy zbiorczej, L - klasy lokalnej, D - klasy dojazdowej
- KDW TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH
- ZL LASY
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLĄDOWYCH
- GRANICA STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, TOŻSAMĄ Z GRANICĄ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICE STREFY „OW” OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

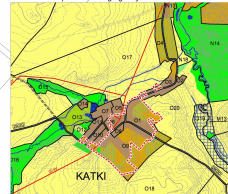
## OZNACZENIA INNE

(WIE REDAKCJA USTALENIA PLANU)

- PRZEZNACZENIE TERENÓW POŁOŻONYCH POZA GRANICAMI OPRACOWANIA, USTALONE W ZMIENIANYM PLANIE MIEJSCOWYM
- PRZEBIEG NAPOWIERZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 20 kV



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice



ZALĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY NR XLV/279/18  
RADY GMINY MARCINOWICE Z DNIA 25 maja 2018r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/279/18  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 25 maja 2018 r.

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

O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kątki, Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 22.02.2018r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Marcinowice oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Marcinowicach, a także w Gazecie Wrocławskiej w dniu 24.02.2018r..

Wyłożenie planu ustalono na okres od 5 marca 2018 r. do 27 marca 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Dyskusja publiczna odbyła się dnia w dniu 12 marca 2018 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Marcinowice można było składać do dnia 11 kwietnia 2018 r.

W wyznaczonym terminie nie złożono uwag do projektu planu.

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

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 XLIII/251/10 z dnia 23 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kątki.

Przystąpienie do sporządzenia planu podyktowane było potrzebą stworzenia podstaw prawnych, o charakterze miejscowym niezbędnych do prawidłowego zagospodarowania terenów, chroniącego ekonomiczne, kulturowe, przyrodniczo-krajobrazowe i estetyczne walory przestrzenne terenów położonych w granicach ewidencyjnych obrębu Kątki

Tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są w granicach wyznaczonej w studium strefy O. Dla terenów zlokalizowanych w granicach strefy O studium ustala następujące główne funkcje:

- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
- zabudowa usługowa,
- tereny rolne wyłączone z zabudowy.

W myśl art. 15. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, zawiera część tekstową i graficzną. Poniżej zamieszczono informację o sposobie realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp), zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, a także o wpływie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).**

**1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczenia terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu;

Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;

Dobór przeznaczenia dla poszczególnych terenów ustalonych w planie, został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

2) **Wymagania w zakresie ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące nowych obiektów architektonicznych w taki sposób, aby korespondowały one z historycznie wykształconym typem zabudowy na terenie Gminy Marcinowice.

3) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - wymagania w tym zakresie zostały spełnione między innymi przez wprowadzenie zasady systemowego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, wskazanie terenów wymagających ochrony przed hałasem, ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach opracowania planu występują obiekty i obszary zabytkowe wymagające ochrony, dla których w tekście uchwały wprowadzono rygory ochronne uzgodnione z konserwatorem, ochroną konserwatorską objęto także stanowiska archeologiczne zlokalizowane zarówno w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę jak i na terenach rolnych;

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, ustalenie obowiązku stosowania prośrodowiskowych nośników energii cieplnej, optymalizację układu komunikacyjnego, wprowadzenie zakazu stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Wyważenia również wymagało rozplanowanie zabudowy w stosunku do układu komunikacyjnego, co było podstawą przystąpienia do sporządzenia planu.

7) **Prawo własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych

organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) **Potrzeby interesu publicznego** – zgodnie z zebranymi wnioskami odpowiedzialnych instytucji w obszarze planu nie występują tereny niezbędne do realizacji szczegółowych celów publicznych rządowych i samorządu województwa, w obszarze planu dopuszcza jednak się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym;

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci**

**szerokopasmowych** – W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszczona realizacja obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie;

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w odpowiedzi na ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało umieszczone również na stronie internetowej urzędu gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego:

- poprzez zamieszczenie ogłoszenia o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu w prasie lokalnej, oraz na stronie internetowej urzędu gminy,
- organizację i przeprowadzenie dyskusji publicznej;

**12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

**13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi dopełnienie istniejącej jednostki osadniczej, wyposażonej w sieć wodociagową, która po rozbudowie zaspokoi potrzeby w zakresie zaopatrzenia w wodę;

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).**

W trakcie sporządzania projektu planu zagwarantowano udziału społeczeństwa w procedurze poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przygotowana została również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa dokonano oceny wpływu planu na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a ostatecznie prognoza poddana była publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

## **3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp.**

Sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - opisana ustaleniami planu struktura funkcjonalno-przestrzenna wsi ogranicza rozpraszanie zabudowy i pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – obszar objęty opracowaniem położony jest na skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 2902D i 2903D, zarówno jedna jak i druga droga może być nośnikiem transportu publicznego, odległość projektowanej zabudowy od potencjalnych przystanków transportu zbiorowego nie przekracza 700m ;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - w liniach rozgraniczających głównych ciągów komunikacyjnych zagwarantowano możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego**

**rozwaju i poszanowania ładu przestrzennego** – realizacja ustaleń planu pozwoli na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów o najniższej przydatności rolniczej, położonych w najbliższym sąsiedztwie lub na zapleczu terenów już zainwestowanych, wyposażonych w podstawową infrastrukturę techniczną i drogową;

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

W dniu 22 czerwca 2016 r. Rada Gminy Marcinowice przyjęła uchwałę nr XX/150/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Marcinowice. W wynikach sporządzonej oceny aktualności studium i planów miejscowych wskazano jednoznacznie na konieczność uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kątki.

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.**

Na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kątki 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.