

**UCHWAŁA NR XXXV/192/13
RADY GMINY MARCINOWICE**

z dnia 31 lipca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów,

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.) oraz Uchwałą Rady Gminy w Marcinowicach nr XVIII/82/12 z dnia 27 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 224/2 położonej we wsi Zebrzydów oraz po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Marcinowice”, Rada Gminy w Marcinowicach uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego 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. W planie wyznacza się tereny, objęte liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przeznaczone pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
- 2) zabudowę usługową, oznaczoną na rysunku planu symbolem U.
- 3) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 4 wprowadza się dodatkowe oznaczenia cyfrowe wyodrębniające tereny o różnych ustaleniach dotyczących funkcji i zasad zagospodarowania oraz oznaczenia graficzne odnoszące się do szczególnych warunków zagospodarowania.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 224/2 położonej we wsi Zebrzydów.

2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu.

3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren.

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną od drogi dla danego terenu linię, której nie może przekroczyć żaden element zabudowy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 3. 1. Miejsce na pojemniki na odpady powinno być lokalizowane od strony drogi, z której dostępna jest nieruchomość.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

3. Zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg.

4. Do pokryć dachowych obiektów należy stosować dachówkę lub inny materiał z fakturą imitującą dachówkę.

§ 4. W granicach objętych planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi i terenów zieleni:

1) Zakazuje się odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków sanitarnych bezpośrednio do gruntów.

2) Zakazuje się niwelacji terenu nie mających związku z realizacją przedsięwzięcia przewidzianego na danym terenie.

3) Masy ziemne przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia powinny być wykorzystane do zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony wód i powietrza:

1) Zakazuje się odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków sanitarnych bezpośrednio do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych.

2) Nakazuje się stosowanie do celów grzewczych oraz ciepłej wody użytkowej paliw ekologicznych (np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy).

3) Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii oraz wkładów kominowych opalanych drewnem.

4) Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych, z których poziom emisji substancji szkodliwych do powietrza nie przekracza ustalonych norm.

§ 7.1. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenie oznaczonym symbolem U jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

2. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Odkryte, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 9. Nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

Rozdział 5.

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

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

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

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustala się następujące ogólne zasady budowy infrastruktury technicznej:

1) Sieci uzbrojenia technicznego, na terenach zabudowanych, należy lokalizować w pasie wydzielonych dróg, poza ich terenem utwardzonym.

2) W szczególnych przypadkach, wymuszonych konfiguracją terenu lub istniejącym zainwestowaniem, na terenach zabudowanych, dopuszcza się sytuowanie uzbrojenia na terenie zabudowanym poza drogami.

§ 13. Budowa sieci wodociągowej zgodnie z zapisami § 12.

§ 14. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy sieci kanalizacyjnej:

1) Budowa i rozbudowa kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapisami § 12.

2) Nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej dla całego obszaru objętego planem. Możliwa budowa kanalizacji deszczowej lokalnie dla jednego lub kilku budynków lub terenów i odprowadzenie do wód powierzchniowych po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego.

§ 15. Budowa sieci gazowej zgodnie z warunkami dostawcy gazu oraz z zapisami § 12. Dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz propan – butan.

§ 16. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy sieci energetycznej: nowe linie należy prowadzić jako kablowe zgodnie z § 12.

§ 17. Szczegółowe zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego.

2) Odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

3) Oprowdzenie wód opadowych na teren nieruchomości lub zgodnie §14, pkt 2.

4) Ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne systemy grzewcze i zgodnie z § 6.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18. 1. Dla dróg oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW ustala się:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m.

2) Liczba pasów ruchu – 2.

3) Lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenem utwardzonym drogi.

§ 19. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

1) dla obiektów sportowo – rekreacyjnych - 1 m.p. / 10 użytkowników,

2) dla barów, restauracji - 1 m.p. / 5 miejsc konsumpcyjnych,

3) dla hoteli - 1 m.p. / 5 łóżek,

4) dla terenów mieszkaniowych – 1 m.p./budynek mieszkalny.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakazuje się tworzenia nowych działek gruntu powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości 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 450

3) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 0,12 ha.

4) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę usługową – 0,20 ha.

5) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

6) zakazuje się wydzielenia działki po zewnętrznym obrysie budynku

3. Zapisy ust. 2 nie stosuje się do wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić 0,12 ha dla zabudowy mieszkaniowej; 0,20 ha dla zabudowy usługowej.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

§ 21. Dla terenów 1MN, 3MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzonej, 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 połaci dachowych – symetryczny.
- 4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu.
 - b) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0 - 0,20
 - c) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

§ 22. Dla terenu 2MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzonej, 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 połaci dachowych – symetryczny.
- 4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu.
 - b) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0 - 0,20
 - c) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

§ 23. Dla terenu U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzonej, 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 połaci dachowych – symetryczny.
- 4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu.
 - b) Wskaźnik intensywności zabudowy – 0 - 0,20
 - c) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

Rozdział 10.

Przepisy końcowe.

§ 24. 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%

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego

Przewodniczący Rady Gminy

Zdzisław Grabowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/192/13

Rady Gminy Marcinowice

z dnia 31 lipca 2013 r.

Zalacznik1.jpg

zał. 1 grafZebrazydów1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/192/13
Rady Gminy Marcinowice
z dnia 31 lipca 2013 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów nie wniesiono uwag do planu.

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonego dla części wsi
Zebrzydów**

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice” przyjętego dnia 22.02.2013 uchwałą Rady Gminy Marcinowice nr XXIX/166/13.
2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiada sieć wodociągową. Rozbudowa sieci wodociągowej następować będzie stopniowo w zależności od uruchomienia terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiada sieć kanalizacyjną. Rozbudowa sieci wodociągowej następować będzie stopniowo w zależności od uruchomienia terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.
3. Budowa dróg, tak jak sieć wodociągowa, następować będzie stopniowo w zależności od uruchomienia terenów pod zainwestowanie.
4. Rozbudowa i przebudowa pozostałych sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną nie należy do zadań własnych gminy i będzie realizowana przez zarządców sieci.
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie z budżetu gminy, środków ZUWiK w Marcinowicach, dotacji i funduszy z programów celowych.

Uzasadnienie

W dniu 27 stycznia 2012 r. Rada Gminy Marcinowice podjęła uchwałę nr XVIII/82/12 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 224/2 położonej we wsi Zebrzydów.

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. Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zasady zagospodarowania terenu określone w mpzp nie naruszają zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Obszar objęty opracowaniem nie wymagał zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne. Uzyskane w toku opracowania opinie i uzgodnienia są pozytywne.

Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki oraz wyczerpanie procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za zasadne.