

**UCHWAŁA NR XXII/113/12  
RADY GMINY MARCINOWICE**

z dnia 18 maja 2012 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowice.**

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 późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXXI/169/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 30 lipca 2009 r., 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 2009 r., uchwala się co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowice dla:

1) obszaru położonego w północnej części wsi, od wschodu ograniczonego przebiegiem drogi wewnętrznej (dz. nr 306), od południa i południowego zachodu terenami zabudowanymi wsi Marcinowice, od północnego zachodu terenami użytkowanymi rolniczo,

2) obszaru położonego w południowej części wsi, od wschodu ograniczonego przebiegiem drogi powiatowej nr 2879D od zachodu ograniczonego drogą gruntową wiodącą do wsi Kątki (dz. nr 345) od północy i północnego zachodu ograniczonego przebiegiem linii kolejowej nr 285 relacji Wrocław – Świdnica.

3) obszaru położonego w południowej części wsi, od północy ograniczonej przebiegiem ul. J. Iwaszkiewicza, od południa terenami mieszkaniowymi zlokalizowanymi przy ul. L. Kruczkowskiego.

**§ 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 1:1 000, który stanowi załącznik nr 1a, 1b i 1c 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 3 do uchwały, rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 i 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:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- c) teren drogi publicznej – dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
- d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,

2) dopuszcza się realizację obiektów o funkcjach nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu,

3) jeżeli ustalenia zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej dla terenów zabudowy mieszkaniowej funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:

- usługi wbudowane, nieuciążliwe,
- budynki gospodarcze,
- parkingi i garaże,
- zieleń urządzona;

4) 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 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) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) ponadnormatywne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

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) na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych; odkryte w trakcie robót ziemnych zabytki archeologiczne oraz obiekty i przedmioty o cechach zabytkowych podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) zakazuje się sytuowania elektro-energetycznych złączy kablowych w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

2) zakazuje się stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne;

3) lokalizacja nośników informacji wizualnej (reklamy, szyldy, tablice informacyjne, itp.) 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 ustala się:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,

b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych przyjętym w przedziale od 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o kolorze i fakturze imitującym pokrycie ceramiczne,

c) wskaźnik zabudowy do 30%,

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

2) dla zabudowy usługowej na terenie B.6.MN/U ustala się:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,

b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o kolorze i fakturze imitującym pokrycie ceramiczne,

c) wskaźnik zabudowy do 30%;

3) dla wolnostojących obiektów garażowych lub gospodarczych towarzyszących obiektom mieszkalnym, ustala się:

a) wysokość obiektu nie może przekroczyć 6 m,

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

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od granic działki oraz przy granicy w przypadku, gdy cechy geometryczne działki nie pozwalają na inną jej lokalizację i pod warunkiem, że dla działki sąsiedniej ustalono w planie takie samo przeznaczenie.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze,

2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1) obsługę komunikacyjną prowadzić:

a) z wykorzystaniem istniejącego układu dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych zmianą planu,

b) z wykorzystaniem projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem B.1.KDD oraz istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem A.2.KDW;

2) miejsce i warunki włączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi.

2. 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 zbiorowego odbioru ścieków przez gminną sieć kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się zastosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki;

3) 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.

**§ 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) 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) minimalna powierzchnia działki wydzielanej na potrzeby lokalizacji budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;

7) ograniczenia, o których mowa w pkt od 3 do 6 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 poprawę warunków zagospodarowania na działkach sąsiednich.

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

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, ustala się na 10 %.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Zdzisław Grabowski**

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr XXII/113/12

Rady Gminy Marcinowice

z dnia 18 maja 2012 r.

Zalacznik1A.jpg

#### **marcinowice A**

Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr XXII/113/12

Rady Gminy Marcinowice

z dnia 18 maja 2012 r.

Zalacznik1B.jpg

#### **marcinowice B**

Załącznik Nr 1C do Uchwały Nr XXII/113/12

Rady Gminy Marcinowice

z dnia 18 maja 2012 r.

Zalacznik1C.jpg

#### **marcinowice C**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/113/12  
Rady Gminy Marcinowice  
z dnia 18 maja 2012 r.

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

Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 6 sierpnia 2011 r. w dzienniku „Polska – Gazeta Wrocławska” oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Marcinowicach o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowice.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 16 sierpnia 2011 r. do 5 września 2011 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 5 września 2011 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Marcinowice można było składać do dnia 19 września 2011 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 Marcinowice 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.

## **Uzasadnienie**

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały XXXI/169/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 30 lipca 2009 r. 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 16 sierpnia 2011 r. do 5 września 2011 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Debata publiczna odbyła się w dniu 5 września 2011 r. w Urzędzie Gminy w Marcinowicach.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przestrzeni najbliższych lat, pozwoli na intensyfikację zagospodarowania terenów dotychczas niezagospodarowanych. Rozwiązania przyjęte w skierowanym do uchwalenia projekcie planu miejscowego są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ze strategią rozwoju Gminy Marcinowice.