UCHWAŁA NR XXXI / 187 /05

RADY GMINY MARCINOWICE

Z DNIA 23 września 2005r

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI WIRKI

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z dnia 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr III/15/2002 Rady Gminy Marcinowice z dnia 20 grudnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice

RADA GMINY UCHWALA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIEJSCOWOŚCI WIRKI

ROZDZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren wsi Wirki o łącznej powierzchni 773,83, położony w południowej części gminy Marcinowice.

§ 2

Celem ustaleń zawartych w planie jest:

1. Ochrona interesów publicznych w zakresie szczegółowych wymogów korzystania ze środowiska,
2. Umożliwienie realizacji inwestycji na terenach niezainwestowanych,
3. Zapewnienie ładu przestrzennego przy lokalizacji nowych inwestycji oraz zamierzeniach inwestycyjnych związanych z modernizacją i przebudową oraz przekształcaniem tkanki istniejącej,

4. Uwzględnienie w procesie zagospodarowania przestrzennego wymagań zrównoważonego rozwoju.

§ 3

1. Ustaleniami planu objęto obszary wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, granicami opracowania i oznaczonych symbolami, których funkcje określono poniżej:

a) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) RM/MN – zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) U – tereny zabudowy usługowej na działkach wydzielonych

e) AG - tereny aktywności gospodarczej (szeroko rozumianych działalności gospodarczych),

f) ZL – tereny zieleni leśnej,

g) ZP – tereny zieleni parkowej,

h) R – tereny rolne bez prawa zabudowy,

i) WS – wody powierzchniowe

j) K – tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – oczyszczalnia ścieków,

k) KD – tereny dróg i urządzeń komunikacji drogowej, w tym:

- KDZ – drogi zbiorcze,
- KDL – drogi lokalne,
- KDD – drogi dojazdowe,
- KDW – drogi wewnętrzne,
- KDp – ciągi pieszo-jezdne,
- KDg – drogi gospodarcze transportu rolnego.

2. Przedmiotowe obszary mogą być w całości przeznaczone na cele zgodne z przeznaczeniem lub częściowo także na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały.

§ 4

1. Integralną część planu stanowią załączniki do niniejszej uchwały:

1.1. rysunek planu składający się z dwóch części:

- część zainwestowana wsi – w skali 1:2 000 – załącznik nr 1 i nr 3,
- część obrębu, na którą składają się kompleksy rolno-leśne wyłączone z zainwestowania – w skali 1:5 000 – załącznik nr 2.

1.2. rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 4,

1.3. rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 5.

2. Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granice opracowania w różnej skali,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) oznaczenia przeznaczenia terenów,

d) obowiązujące linie zabudowy

e) nieprzekraczalne linie zabudowy

f) granice stref ochrony konserwatorskiej:

- „K" ochrony krajobrazu,
- „OW" obserwacji archeologicznej,

g) granice otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego,

h) granice rezerwy terenu pod zbiornik retencyjny

3. Oznaczenia graficzne nie będące obowiązującymi ustaleniami planu, mające charakter informacyjny:

a) orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu,

b) numery dróg powiatowych,

c) granice Ślężańskiego Parku Krajobrazowego,

d) oznaczenia graficzne w dziale – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych,

e) orientacyjne granice powodzi z roku 1997.

§ 5

Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią w całości granice administracyjne obrębu, określone geodezyjnie jako obręb Wirki.

§ 6

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

a) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

b) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Marcinowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

c) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

d) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej i ewidencyjnej odpowiednio w skali 1:2 000 i 1:5 000,

e) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony liniami rozgraniczającymi przy czym za linie rozgraniczające uznaje się także granice opracowania planu miejscowego, a także granice opracowań w różnych skalach,

f) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze,

g) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

h) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć prócz powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi także utwardzone nawierzchnie służące wewnętrznym parkingom, ciągom pieszym innym urządzeniom funkcjonalnie związanym z przeznaczeniem obszaru,

i) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi jak: handel gastronomia, rzemiosło usługowe nieuciążliwe, administracja, ubezpieczenie, bankowość, gabinety lekarskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej, placówki wychowawcze i opiekuńcze,

j) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne i drobnej wytwórczości, rzemiosło, składy i magazyny, bazy i zaplecza budownictwa i transportu drogowego itp.,

ROZDZIAŁ II – PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 7

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolem od MN-1 do MN-19**, przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcji podstawowej.

1.1. na przedmiotowych terenach dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

a) zieleń urządzonąz obiektami małej architektury,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służącej podstawowej funkcji terenu, a także obszarów przyległych,

c) drogi wewnętrzne służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,

d) budowę nowych oraz przekształcenie istniejących obiektów na cele drobnych usług komercyjnych i publicznych, w tym z zakresu administracji gospodarczej, gastronomii z hotelarstwem i innych ogólnodostępnych, nie kolidujących z funkcją podstawową.

1.2. na przedmiotowych terenach ustala się zakaz:

a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska w stopniu lokalnym, oraz innych działalności produkcyjnych, składów i magazynów, a także hodowli.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolem od RM/MN-1 do RM/MN-10**, jako tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.1. na przedmiotowych terenach dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

a) zieleń urządzonąz obiektami małej architektury,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służącej podstawowej funkcji terenu, a także obszarów przyległych,

c) drogi wewnętrzne służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,

d) budowę nowych oraz przekształcenie istniejących obiektów na cele drobnych usług komercyjnych i publicznych, w tym z zakresu administracji gospodarczej, gastronomii z hotelarstwem i innych ogólnodostępnych, nie kolidujących z funkcją podstawową.

2.2. na przedmiotowych terenach ustala się zakaz:

a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska w stopniu lokalnym, oraz innych działalności produkcyjnych, składów i magazynów, a także hodowli.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolami U-1,** jako tereny przeznaczone na cele usług zlokalizowanych na wydzielonych działkach.

3.1. na przedmiotowych terenach dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

a) lokalizowanie innych usług niż wymienione w § 6 uchwały, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenów przyległych na cele zgodne z ich przeznaczeniem w planie,

b) zieleń urządzona z obiektami małej architektury,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służącej podstawowej funkcji terenu, a także obszarów przyległych,

d) drogi wewnętrzne służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,

3.2. na przedmiotowych terenach ustala się zakaz:

a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska w stopniu lokalnym.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolami od AG-1 do AG-3** jako tereny aktywności gospodarczej z zakresu szeroko rozumianej działalności gospodarczej:

4.1. na obszarach, o których mowa wyżej dopuszcza się:

a) lokalizację podmiotów gospodarczych, pod warunkiem, że oddziaływanie ich na środowisko nie będzie wykraczać poza obszar nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,

b) drogi wewnętrzne służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służącej podstawowej funkcji terenu, a także obszarów przyległych,

d) przekształcenia funkcjonalne istniejącej zabudowy, zmierzające do ograniczenia funkcji mieszkaniowych jako sprzecznych z funkcją podstawową

4.2. ustala się zakaz:

a) realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej lub innej, podlegającej szczególnej ochronie lub wymagającej przyjaznych warunków lokalnych,

b) wprowadzania takich działalności gospodarczych, w wyniku których trzeba byłoby ustanawiać strefy ograniczonego użytkowania

4.3. nakazuje się:

a) wyposażenie terenów zajętych pod inwestycje przemysłowe w zorganizowaną wielopiętrową zieleń towarzyszącą, pełniącą rolę także zieleni izolacyjnej, stąd konieczność dobierania takich gatunków, w tym zimozielonych, które także w okresie zimowym zapewnią skuteczna izolację.

b) zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych, zgodnie ze wskaźnikiem minimum 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej.

4.4. dla obszaru AG-3 zlokalizowanego na terenie byłego wyrobiska, wprowadza się obowiązek przed podjęciem wszelkich działań inwestycyjnych przeprowadzenie badań geologicznych oraz przeprowadzenie uzgodnień z odpowiednim organami uzgodnień na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4.5. na obszarze AG-3, na skraju części południowej terenu dopuszcza się możliwość usytuowania masztu antenowego dla potrzeb telefonii cyfrowej,

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolem ZP-1**, jako tereny zieleni parkowej.

5.1. na przedmiotowym terenie dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

a) lokalizację obiektów małej architektury z ciągami spacerowymi,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służącej podstawowej funkcji terenu, a także obszarów przyległych.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolami od ZL-1 do ZL-7**, jako tereny zieleni leśnej.

6.1. na przedmiotowym terenie dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w tym linii napowietrznych, pod warunkiem trasowania ich przebiegu zgodnie z naturalnymi podziałami terenu, granic władania, istniejących linii infrastruktury oraz dróg i ulic z zachowaniem racjonalnego wykorzystania tych terenów i jak najmniejszą ingerencję w drzewostan.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolem od R-1 do R-5**, jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zakazem zabudowy.

7.1. na przedmiotowym terenie dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w tym linii napowietrznych, pod warunkiem trasowania ich przebiegu zgodnie z naturalnymi podziałami terenu, granic władania, istniejących linii infrastruktury oraz dróg i ulic z zachowaniem racjonalnego wykorzystania tych terenów.

b) dolesienia i zalesienia jako uzupełnienia istniejących kompleksów leśnych oraz na gruntach klas V i VI bez ograniczeń co do powierzchni, a także na pozostałych gruntach przy spełnieniu warunku minimalnej powierzchni zalesienia 3,0 ha – z tolerancją w/w powierzchni 5%,

c) realizację stawów rybnych o powierzchni maksymalnie 1 ha z tolerancją 10%.

7.2. na przedmiotowym terenie nakazuje się:

a) bezwzględne zachowanie zadrzewień śródpolnych oraz innych naturalnych elementów uznawanych za kształtujące krajobraz.

7.3. na terenach oznaczonych R-2,3,4 ustanawia się rezerwę terenu pod budowę zbiornika retencyjnego.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolem od 1.RP do 4.RP**, jako tereny rozwoju urządzeń rolniczych.

8.1. na przedmiotowym terenie dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, z zachowaniem wymogów

b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w tym linii napowietrznych, pod warunkiem trasowania ich przebiegu zgodnie z naturalnymi podziałami terenu, granic władania, istniejących linii infrastruktury oraz dróg i ulic z zachowaniem racjonalnego wykorzystania tych terenów.

8.2. na przedmiotowych terenach ustala się zakaz:

a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska w stopniu lokalnym.

9. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu **symbolem WS-1**

9.1. Dopuszcza się budowę zbiornika retencyjnego,

10. Wyznacza się tereny dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu **symbolem KD**, przeznaczone na cele komunikacji kołowej w tym:

a) oznaczone dodatkową literą Z – jako drogi i ulice w ciągu dróg powiatowych, dla których ustala się kategorię dróg zbiorczych,

b) oznaczone dodatkową literą L – jako drogi i ulice gminne, dla których ustala się kategorię dróg lokalnych,

c) oznaczone dodatkową literą D – jako drogi i ulice gminne, dla których ustala się kategorię dróg dojazdowych,

d) oznaczone dodatkowo literą p – jako ciągi pieszo-jezdne

e) oznaczone dodatkową literą g – jako drogi gospodarcze transportu rolnego,

f) oznaczone dodatkowo literą W – jako drogi wewnętrzne, niepubliczne.

10.2. na przedmiotowych terenach dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu potrzeb podmiotów oraz nieruchomości mieszkalnych zlokalizowanych na obszarach zainwestowanych bądź przeznaczonych do zainwestowania niniejszym planem oraz innych np. służących eksploatacji tychże dróg i ulic, przystanków itp. na warunkach każdorazowo określonych przez zarządcę drogi.

10.3. na przedmiotowych terenach nakazuje się:

a) wzdłuż projektowanych i modernizowanych dróg zaplanować nasadzenia zieleni szpalerowej,

b) w rejonie skrzyżowań dróg i ulic przestrzeganie zasady nie pogarszania widoczności i zachowania trójkątów widoczności wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, szczególnie przy wyposażaniu sąsiadujących terenów w zieleń ozdobną i ogrodzenia,

c) zrealizować system ścieżek rowerowych, minimalny zakres jak na rysunku planu.

11. Wyznacza się obszar **oznaczony symbolem – K-1**, przeznaczony na cele infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – oczyszczalnia ścieków.

11.1. na przedmiotowym terenie należy wprowadzić pas zieleni wysokiej wokół terenu.

§ 8

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Dla terenów **przeznaczonych na cele inwestycyjne**, z wyłączeniem terenów **RM**, oraz komunikacji **KD**:

1.1. dopuszcza się:

a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy na warunkach określonych dla zabudowy projektowanej, a określonych w dalszej części uchwały;

b) w strefie wejściowych do obiektów wykonanie ganków, wykuszy oraz ryzalitów wystających poza wyznaczone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, lecz nie więcej niż 1,20m;

1.2. nakazuje się:

a) projektowaną zabudowę kształtować według wyznaczonych obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku nieokreślenia linii zabudowy należy stosować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach wynikających z przepisów odrębnych z uwzględnieniem linii zabudowy ukształtowanych na działkach sąsiednich, jeśli odpowiadają one obowiązującym przepisom;

- obowiązujące linie zabudowy:
  - 10m od linii rozgraniczającej dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KD Z
- nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 6m od linii rozgraniczających dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KD L, KD D, KD W.
  - 4m od linii rozgraniczających dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KDp, KDg.

b) na terenach istniejącej zabudowy dążyć do zachowania dotychczasowych podziałów nieruchomości, przy czym określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1200m^2, dopuszcza się różnicę w wielkości działki ±5%;

1.3. zakazuje się

a) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a linią zabudowy wykonywania instalacji zbiornikowej gazu płynnego lub innych urządzeń lub budowli nadziemnych, które mogą wpłynąć w sposób niekorzystny na wyraz architektoniczny i ład przestrzenny;

2. Dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem **RM**:

2.1. dopuszcza się lokalizację projektowanej zabudowy na działkach nie mniejszych niż 2500m^2, w przypadku lokalizacji inwestycji na kilku działkach należy dokonać ich scalenia bez możliwości podziału wtórnego;

2.2. nakłada się obowiązek tradycyjnego kształtowania zabudowy, tj. na rzucie czworoboku z dziedzińcem wewnętrznym, składającej się co najmniej z trzech obiektów.

a) projektowaną zabudowę kształtować według wyznaczonych obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku nieokreślenia linii zabudowy należy stosować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach wynikających z przepisów odrębnych z uwzględnieniem linii zabudowy ukształtowanych na działkach sąsiednich, jeśli odpowiadają one obowiązującym przepisom;

obowiązujące linie zabudowy:
- 10m od linii rozgraniczającej dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KD Z

nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6m od linii rozgraniczających dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KD L, KD D, KD W
- 4m od linii rozgraniczających dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KDp, KDg.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R, RP, ZL** ustala się wymóg:

3.1. zachowania naturalnego ukształtowania terenu – lokalne niwelacje nie mogą przekraczać różnicy 0,50 cm w stosunku do istniejącego terenu za wyjątkiem inwestycji obejmujących realizację stawów hodowlanych,

4. Nakazy, dopuszczenia oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określa rozdział II – przepisy szczegółowe.

§ 9

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Dla terenów przeznaczonych dla celów inwestycyjnych ustala się:

1.1. istniejąca oraz projektowana zabudowa kubaturowa winna odpowiadać wymogom regionalnej architektury przedgórza sudeckiego, dopuszcza się zabudowę we współczesnym stylu lecz w nawiązaniu formą do stylu regionalnego,

1.2. do celów grzewczych i technologicznych należy stosować wyłącznie ekologiczne źródła energii, w substancji adaptowanej sukcesywnie należy istniejące piece i kotłownie na paliwa stałe wymieniać na instalacje ekologiczne.

2. Dla pozostałych obszarów ustala się:

2.1. dla Ślężańskiego Parku Krajobrazowego objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, wprowadza się zakaz działalności inwestycyjnej, sposób zagospodarowania regulują przepisy odrębne w tym plan ochrony Ślężańskiego Parku Krajobrazowego.

2.2. południową część wsi, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu granicą obejmuje się ochroną w ramach Otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego, na terenie tym należy dążyć do wykluczania obiektów agresywnych krajobrazowo, tonowanie obiektów dysharmonijnych. Na niniejszym terenie należy zapobiegać intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej preferując działki o jak największej powierzchni i grupowanie ich w niewielkich enklawach otoczonych zielenią wysoką.

2.3. w strefie „K" ochrony krajobrazu kulturowego ustala się potrzebę:

- restauracji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego,
- ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem
- ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: lasy, rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania,
- wskazane jest zlikwidowanie elementów dysharmonijnych,
- wymagane jest uzgadnianie inwestycji ze służbami ochrony zabytków.

2.4. na terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R, SL, RZ ochroną obejmuje się wszelkie zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,

2.5. zakazuje się lokalizacji podmiotów, które znacząco mogą pogorszyć stan środowiska lokalnego lub będących uciążliwymi w sposób ciągły.

§ 10

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY

1. Ochrony wymagają obiekty umieszczone w konserwatorskim wykazie zabytków nieruchomych:

1.1. wykaz zabytków architektury i budownictwa:

a) Kolumna Maryjna, 1699 r

b) Budynek Szkoły, nr 38, 2861 r.,

c) Dom ludowy, ob. Klubu rolnika nr 11, ok. 1880 r.,

d) Dom mieszkalny nr 2, ok. 1890 r.,

e) Dom mieszkalny nr 8, ok. 2860r., k. XIX w., brama, pocz. XX e.,

f) Dom mieszkalny nr 9, 1874 r,

g) Dom mieszkalny nr 12, ok. 1890 r,

h) Zespół mieszkalno – gospodarczy nr 17 w tym: dom mieszkalny 2820, obora 1870, budynek gospodarczy I ok. 1870, budynek gospodarczy II ok. 1870,

i) Zespół mieszkalno – gospodarczy nr 18, w tym: dom mieszkalny ok. 2890, budynek gospodarczy I ok. 1890, budynek gospodarczy II ok. 1890, budynek gospodarczy III ok. 1890,

j) Dom mieszkalny nr 25, ok. 1840 r,

2. Na terenie objętym planem obowiązuje strefa „OW" obserwacji archeologicznej, w której należy:

2.1. wszelkie zamierzenia inwestycyjne uzgodnić z właściwym Wydziałem Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim.

3. Wszystkie odkryte w trakcie robót ziemnych ruchomości, dobra kultury i nawarstwienia historyczne podlegają ochronie z mocy prawa, każdorazowo po stwierdzeniu takiego faktu należy powiadomić służby nadzoru archeologicznego.

4. Szczególnej ochronie należy poddać wszystkie działania inwestycyjne w rejonie udokumentowanych obiektów i stanowisk archeologicznych, podjęcie robót budowlanych na wyżej wymienionych terenach wymaga każdorazowo uzgodnienia z odpowiednimi służbami nadzoru archeologicznego.

§ 11

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Wszystkie tereny komunikacji kołowej w liniach rozgraniczających, z wyjątkiem ulic wewnętrznych stanowią przestrzeń publiczną, a sposób ich zagospodarowania nie może ograniczać ich powszechnej dostępności zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie wzdłuż dróg powiatowych tablic reklamowych przy spełnieniu następujących wymogów:

a) obowiązująca linia zabudowy poza terenem zabudowanym wsi w odległości 20m od krawędzi jezdni,

b) maksymalna wysokość 7m.

3. Zabrania się umieszczania na elewacjach budynków, od strony terenów publicznych, tablic reklamowych i informacyjnych nie związanych z przeznaczeniem obiektu lub jego części.

4. Obszary zieleni parkowej i leśnej stanowią przestrzeń ogólnodostępną, służącą zaspokajaniu potrzeb w zakresie rekreacji mieszkańców terenu objętego planem, integracji społecznej.

5. Od strony dróg publicznych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,70m z materiałów takich jak kamień, drewno, ceramika budowlana, metaloplastyka; dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się natomiast stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

6. Projektowane ogrodzenia, trwałe wzdłuż dróg publicznych należy lokalizować w odległościach – licząc od krawędzi jezdni – odpowiednio:

- 8,0 m – dla drogi zbiorczej,
- 6,0 m – dla drogi lokalnej,
- 4,0 m – dla drogi dojazdowej

Do powyższych warunków należy dostosować również istniejące ogrodzenia trwałe z chwilą modernizacji, przebudowy ogrodzenia bądź zmiany zagospodarowania lub przeznaczenia działki.

§ 12

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW ORAZ WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

1. Na terenach oznaczonych w planie **symbolem RM oraz MN** dopuszcza się lokalizację obiektów o następujących parametrach:

a) wysokość – maksymalnie 1,5 kondygnacji naziemnej, tj. parter oraz poddasze użytkowe, przy czym wysokość liczona od poziomu istniejącego terenu w strefie wejściowej do poziomu okapu dachu winna zawierać się w przedziale pomiędzy 3,0m a 4,5m;

b) wysokość posadowienia posadzki parteru budynku winna wynosić nie więcej niż 0,90m powyżej istniejącego terenu,

c) dachy – strome, kalenicowe o symetrycznym pochyleniu połaci i kącie w przedziale 35-45°, dopuszcza się dachy mansardowe, lukarny, ścięcia naczółków, itp.; przy rozczłonkowanym rzucie budynku dopuszcza się zastosowanie dwóch kalenic, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;

d) zakazuje się realizację dachów o mijających się kalenicach,

e) budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami § 8, pkt.1.;

f) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu mieszkalnego nie może przekraczać 250m^2, natomiast obiektu z usługami bądź produkcją nie więcej niż 400m^2,

g) powierzchnia zabudowana na wydzielonych działkach, razem z nawierzchniami utwardzonymi, tarasami oraz podjazdami nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni działki brutto, pozostałą część działki należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny;

h) należy zapewnić miejsca parkingowe na każdej z działek, zgodnie ze wskaźnikiem min. 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej usług.

i) dla obiektów gospodarczych należy przyjmować powyższe parametry, jednak dopuszcza się zmiany wynikające z charakteru i przeznaczenia budynku, przy założeniu, że nie przekroczą one wysokości obiektów mieszkalnych, produkcyjnych i usługowych.

2. Dla terenów komunikacji kołowej należy przyjąć następujące parametry:

2.1. dla dróg i ulic powiatowych, podlegających przebudowie bądź modernizacji oraz dla projektowanych w ciągu dróg nr 1990 D, 2902 D, oznaczonych na rysunku planu **symbolem KD Z** ustala się:

a) kategorię drogi zbiorczej jednojezdniowej

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- w obrębie zainwestowania wsi zgodnie z granicami władania, należy dążyć, w razie modernizacji lub przebudowy do polepszania parametrów niniejszych dróg i ulic kosztem sąsiednich terenów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- na terenach projektowanego zainwestowania 20m,
- poza obszarem zainwestowania minimum 25m

c) jezdnie szerokości 7m,

d) w obrębie zainwestowania wsi, docelowo jezdnie obudowane obustronnie chodnikiem,

e) zaleca się docelowo realizację wydzielonego pasa dla rowerów,

f) zjazdy na posesje wyłącznie w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi,

- dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów na posesję
- dla zabudowy projektowanej oraz nowowydzielanych działek lub znaczących zmian w użytkowaniu terenu należy projektować włączenia poprzez skrzyżowania z drogami publicznymi lub wewnętrznymi, serwisowymi, itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

2.2. dla dróg i ulic gminnych, oznaczonych na rysunku planu **symbolem KD L** przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji oraz projektowanych ustala się:

a) kategorię drogi lokalnej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 15m zgodnie z rysunkiem planu,

c) jezdnia szerokości minimum 6m, wyposażona w co najmniej jednostronny chodnik

d) ze względu na istniejące uwarunkowania własnościowe dopuszcza się odstępstwa od powyższych parametrów w obrębie zabudowy istniejącej.

2.3. dla dróg i ulic gminnych, oznaczonych na rysunku planu **symbolem KD D** przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji oraz projektowanych ustala się:

a) kategorię drogi dojazdowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- zgodnie z granicami władania lecz nie mniej niż 10m

c) jezdnia szerokości minimum 5,5m, wyposażona w co najmniej jednostronny chodnik

d) ze względu na istniejące uwarunkowania własnościowe dopuszcza się odstępstwa od powyższych parametrów w obrębie zabudowy istniejącej.

2.4. dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu **symbolem KDp** przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji oraz projektowanych ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z granicami władania, dopuszcza się poszerzenia do szerokości max 10m,

2.5. dla dróg gospodarczych transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu **symbolem KDg** przeznaczonych do przebudowy lub modernizacji oraz projektowanych ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z granicami władania, dopuszcza się poszerzenia do szerokości max 6m,

2.6. dla projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu **symbolem KD W** ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m zgodnie z rysunkiem planu:

b) drogi wewnętrzne wyznaczane w ramach poszczególnych terenów funkcjonalnych – minimum 10m

c) w szczególnych przypadkach dopuszcza się wykonanie zjazdów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5,5m z zieleniątowarzyszącą,

d) nakazuje się drogi wewnętrzne wyposażyć w place manewrowe do zawracania, uwzględniając wielkości wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

1. Wymaga się utrzymania oraz uzupełnienia istniejącej zieleni, oznaczonej na rysunku planu jako dolesienia. Ze względu na jej charakter należy dążyć do zachowania istniejących ekosystemów, dobierania takich gatunków roślin, które sprzyjać będą ostoi drobnych zwierząt i ptactwa i nie zakłócą funkcjonowania lokalnego środowiska. Zakazuje się na powyższych obszarach stosowania ogrodzeń lub innych zabiegów mających na celu ograniczenie przemieszczania się zwierząt.

2. Na terenie objętym planem ochroną obejmuje się wszelki drzewostan w tym zadrzewienia śródpolne, oraz ukształtowanie terenu z naturalnymi ciekami wodnymi.

§ 14

SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

1. Dopuszcza się podział nieruchomości, w przypadku:

a) zapewnienia każdej z wydzielonych działek dostępu do drogi publicznej na zasadach zapisanych w planie,

b) zapewnienia wielkości umożliwiającej zagospodarowanie i użytkowanie zgodne z przeznaczeniem w planie z uwzględnieniem ustaleń paragrafu § 8.

c) warunek dostępności nie dotyczy obszarów zieleni.

d) orientacyjne linie podziału zaznaczone na rysunku planu jako oznaczenie o charakterze informacyjnym mogąulec zmianie jednakże pod warunkiem spełnienia wymogów zapisanych powyżej.

§ 15

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZY ZABUDOWY

1. Zakazuje się zabudowy na terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R.

2. Zakazuje się zabudowy na terenach leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.

3. Zakazuje się zabudowy w pasie 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, w celu umożliwienia prawidłowej ich eksploatacji i konserwacji.

4. Na wydzielonych działkach, w pasie pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy, a granicą frontową działki zakazuje się wznoszenia jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej w tym również urządzeń i instalacji przestrzennych.

5. Wyznacza się strefę wyłączoną z zabudowy w pasie 5m od osi istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia, ograniczenie to można znieść w przypadku kablowania w/w linii.

6. Strefy frontowe działek należy wyposażyć w zieleń zorganizowaną, ozdobnąo wysokich walorach estetycznych.

7. W celu utwardzenia nawierzchni na wszystkich terenach z wyjątkiem dróg powiatowych, gminnych i wewnętrznych zakazuje się stosowanie jako nawierzchni asfaltów i mas bitumicznych, należy wykorzystywać naturalne elementy drobnowymiarowe z dopuszczeniem drobnowymiarowych, betonowych elementów prefabrykowanych.

8. Ustala się zasady ograniczenia i zasady włączenia do dróg publicznych:

- **a)** zjazdy z dróg kategorii zbiorczej – wyłącznie poprzez skrzyżowanie lub wewnętrzne drogi serwisowe,
- **b)** zjazdy z dróg lokalnych – poprzez skrzyżowania oraz wewnętrzne drogi serwisowe, dopuszcza się włączenia bezpośrednie w przypadku braku innych możliwości, o których mowa wyżej,
- **c)** zjazdy z dróg dojazdowych – bez ograniczeń
- **d)** w przypadku konieczności wykonywania zjazdów bezpośrednich należy dążyć do grupowania zjazdów w jednym miejscu, bliźniaczo usytuowanych dla działek sąsiadujących ze sobąitp,
- **e)** dopuszcza się funkcjonowania istniejących bezpośrednich zjazdów nie spełniających warunków, o których mowa wyżej, jednakże w przypadku zmian w zagospodarowaniu nieruchomości należy wymagać dostosowania zjazdu wg w/wym warunków.

§ 16

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Zaopatrzenie w wodę:

- **a)** Zezwala się na realizację indywidualnych ujęć wody do celów bytowych do czasu wykonania sieci gminnej dla wszystkich obszarów działalności inwestycyjnej,
- **b)** Docelowo przewiduje się z sieci gminnej istniejącej i rozbudowywanej dla potrzeb nowych inwestycji na zasadach określonych przez jej zarządcę,

c) Zezwala się na prowadzenie sieci w pasach linii rozgraniczających dróg i ulic, w obszarach zieleni publicznej i ciągów pieszych oraz wzdłuż linii podziałów oraz granic nieruchomości,

2. Odprowadzenie ścieków:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci komunalnej, prowadzącej ścieki na projektowaną oczyszczalnię mechaniczno-biologiczną,

b) zezwala się na prowadzenie sieci na zasadach określonych w wcześniejszych częściach uchwały dla poszczególnych terenów,

c) do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, gwarantujących wysoki stopień oczyszczania,

3. Odprowadzanie wód opadowych:

a) odprowadzanie wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych do realizowanej sukcesywnie sieci kanalizacji deszczowej, kierującej wody do systemu rowów i cieków na warunkach określonych przez ich zarządcę,

b) warunki dla rozbudowy bądź przebudowy kanalizacji deszczowej określi zarządca sieci,

c) zezwala się na gromadzenie wód opadowych z tarasów i dachów w zbiornikach powierzchniowych i wewnątrz budynków do wykorzystania na cele gospodarcze, przy czym zbiorniki powierzchniowe należy zabezpieczać przed wylęgiem komarów.

d) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych powierzchni dróg i palców należy przed odprowadzeniem do sieci poddać oczyszczeniu z substancji ropopochodnych,

e) zezwala się na prowadzenie sieci na zasadach określonych w wcześniejszych częściach uchwały dla poszczególnych terenów,

4. Wyposażenie terenów w energię elektryczną i media telekomunikacyjne:

a) budowa, rozbudowa i modernizacja na warunkach ustalonych przez właściciela sieci,

b) na terenach planowanego i istniejącego zainwestowania oraz Ślężańskiego Parku Krajobrazowego zakazuje się prowadzenia linii napowietrznych,

c) zezwala się na prowadzenie sieci na zasadach określonych w wcześniejszych częściach uchwały dla poszczególnych terenów.

d) wyznacza się strefę wyłączoną z zabudowy w pasie 5m od osi istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia, ograniczenie to można znieść w przypadku kablowania w/w linii,

e) dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych – konstrukcji wieżowych wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R, RP, z wyłączeniem tych terenów, które położone są w obrębie ŚPK lub otuliny ŚPK, przy spełnieniu następujących warunków:

- powierzchnia działki nie może przekraczać 100m^2,
- realizacja dróg dojazdowych i niezbędnych sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora,
- odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lub terenów, na których z godnie z planem, mogą takie powstać – min. 800m.

5. Ogrzewanie oraz zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:

a) do celów grzewczych oraz ciepłej wody użytkowej należy stosować wyłącznie źródła ekologiczne takie jak: gaz płynny lub ziemny, energia elektryczna i solarna, olej opałowy, biomasa,

b) dopuszcza się stosowanie wkładów kominkowych opalanych drewnem liściastym,

c) w kotłowniach indywidualnych dopuszcza się stosowanie paliw stałych, z których poziom emisji substancji szkodliwych do powietrza jest znikoma i nie przekracza ustalonych dla gospodarstw domowych norm,

d) istniejące kotłownie indywidualne na paliwo stałe należy sukcesywnie wymieniać na warunkach jak wyżej,

e) zezwala się na prowadzenie sieci gazowej na zasadach określonych w wcześniejszych częściach uchwały dla poszczególnych terenów.

f) dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji redukcyjno-pomiarowych gazu na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R, RP.

6. Gospodarka odpadami stałymi:

a) bytowe odpady stałe należy gromadzić poddawać segregacji w miejscach do tego przeznaczonych, w sposób zapewniających ochronę środowiska wg systemu przyjętego na terenie gminy Marcinowice,

b) dla odpadów pochodzących z działalności gospodarczej należy zapewnić miejsca wydzielone o ograniczonej dostępności, zapewniające spełnienie wymogów przepisów odrębnych.

7. Prowadzenie sieci przesyłowych przez tereny będące we władaniu osób fizycznych i prawnych wymaga uregulowań przez zarządców tychże sieci na gruncie kodeksu cywilnego.

8. Wszystkie sieci infrastruktury technicznej istniejące na terenach przeznaczonych do zainwestowania bądź przekształcenia podlegają przebudowie na powyższych warunkach.

§ 17

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie, zezwala się na wykorzystanie gruntów na cele rolne, bez możliwości trwałych przekształceń na sady, szkółki itp..

§ 18

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST.4. USTAWY

1. Dla obszarów przeznaczonych na cele zainwestowania, ustala się stawkę w wysokości 20 %.

2. Dla pozostałych obszarów, w tym przeznaczonych na cele przebudowy układu komunikacyjnego, rolnych, zieleni oraz wchodzących w skład mienia gminnego, ustala się stawkę procentową 0%.

§ 19

ZASADY OGÓLNE DOTYCZĄCE OGRANICZEŃ W SPOSOBIE URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. dla całego terenu objętego opracowaniem ustala się następujące zakazy:

a) do wykończenia fasad obiektów istniejących i projektowanych zakazuje się stosowania materiałów i elementów plastikowych, typu sidding oraz aluminiowych,

b) lokalizowania kiosków oraz pawilonów o konstrukcji szkieletowej wypełnionej płytami warstwowymi,

c) stosowania płaskich dachów odnoszący się do wszystkich typów obiektów,

d) stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,

e) stosowania jako nawierzchni asfaltów i mas bitumicznych, z wyjątkiem dróg publicznych,

f) realizacji garaży blaszanych, natomiast istniejące należy sukcesywnie likwidować.

2. Na terenie objętym planem należy dążyć do:

a) budowy zbiorników doziemnych służących gromadzeniu wód opadowych dla wykorzystania gospodarczego szczególnie na terenach zielonych,

b) wydzielania działek pod budownictwo jednorodzinne nie mniejszych niż 10 arów, dopuszcza się różnicę w wielkości powierzchni w granicach 5%,

c) realizacji na terenach usługowych oraz usługowo-mieszkalnych inwestycji jednoetapowo, pozwolenie na budowę, a następnie na użytkowanie może być wydawane jedynie dla całego obiektu funkcjonalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ III – RZEPISY KOŃCOWE

§ 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

§ 21

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