UCHWAŁA NR XXXVIII/234/06

RADY GMINY MARCINOWICE

Z DNIA 25 kwietnia 2006r

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI SADY

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/15/02 Rady Gminy Marcinowice z dnia 20 grudnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

RADA GMINY UCHWALA MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI SADY W OBOWIĄZUJĄCYCH GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH

ROZDZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren wsi Sady o łącznej powierzchni 221,26 ha, położony w zachodniej części gminy Marcinowice, z wyłączeniem obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi przez Radę Gminy Marcinowice odpowiednio:

1) Uchwała Nr XLI/296/02 z dnia 4 października 2002 roku, o pow. 1,56 ha
2) Uchwała Nr XLI/297/02 z dnia 4 października 2002 roku, o pow. 5,5 ha

§ 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,

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
e) ZL – tereny zieleni leśnej,
f) R – tereny rolne bez prawa zabudowy,
g) WS – wody powierzchniowe
h) K – tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – oczyszczalnia ścieków,
i) KD – tereny dróg i urządzeń komunikacji drogowej, w tym:

- KDZ – drogi zbiorcze,
- KDL – drogi lokalne,
- KDD – drogi dojazdowe,
- KDW – drogi wewnętrzne,

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,
- 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 3,

1.3. rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 4.

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,

g) granice otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego,

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,

§ 5

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

§ 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 **symbolami RM-1, RM-2** przeznaczone na cele zabudowy zagrodowej, związane z prowadzonym gospodarstwem rolnym,

1.1. na przedmiotowym terenie dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

a) zieleń urządzoną z 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,

e) prowadzenie działalności gospodarczej związanej z obsługą rolnictwa, przechowalnictwem oraz specjalistyczną produkcją rolną nie wymienioną w przepisach szczególnych jako mogącej znacząco oddziaływać na środowisko,

1.2. na przedmiotowym terenie ustala się zakaz lokalizowania:

a) obiektów przeznaczonych na cele hodowli więcej niż 5 DJP,

b) otwartych zbiorników do magazynowania odchodów pochodzenia zwierzęcego, a zbiorniki zamknięte należy sytuować zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolem od MN-1 do MN-10**, przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcji podstawowej.

2.1. na przedmiotowych terenach dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

a) zieleń urządzoną z 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 **symbolem od RM/MN-1 do RM/MN-7**, jako tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3.1. na przedmiotowych terenach dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

a) zieleń urządzoną z 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.

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, oraz innych działalności produkcyjnych, składów i magazynów, a także hodowli powyżej **5 DJP**.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolem U-1** jako tereny przeznaczone na cele usług zlokalizowanych na wydzielonych działkach.

4.1. 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,

4.2. na przedmiotowych terenach ustala się zakaz:

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

4.3. na przedmiotowych obszarach ustala się obowiązek:

a) wyposażenia terenu w zieleń towarzyszącąwielopiętrowąo wysokich walorach estetycznych,

b) zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych, zgodnie ze wskaźnikiem minimum 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

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

5.1. 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.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu **symbolem R/ZL/(RM)-1**, jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem dolesień i zalesień, tymczasowe przeznaczenie na zabudowę zagrodowąi drogi wewnętrzne.

6.1. Na terenie o którym mowa w ust.6. obowiązująnastępujące ustalenia:

a) tymczasowe przeznaczenie dotyczy nieruchomości, dla których przed wejściem w życie niniejszej uchwały wydano decyzje o pozwoleniu na budowę i obowiązuje do czasu wygaśnięcia ważności decyzji,

b) w przypadku rozpoczęcia budowy na podstawie decyzji, o której mowa w pkt.6.1. lit.a) obowiązującym przeznaczeniem nieruchomości, której owa decyzja dotyczy jest przeznaczenie na zabudowę siedliskową.

6.2. 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-2**, 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.

7.2. na przedmiotowym terenie nakazuje się:

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

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu **symbolami od R/SL-1 do R/SL-6**, jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z preferencją produkcji sadowniczej i szkółkarskiej

8.1. 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.

8.2. na przedmiotowym terenie nakazuje się:

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

9. 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 W – jako drogi wewnętrzne, niepubliczne.

9.1. 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.

9.2. 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.

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

10.1. 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 nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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 10000m^2 w odniesieniu do gruntów klas I – III, oraz 5000 m^2 w odniesieniu do gruntów pozostałych**,** 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 nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R, SL, 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 architekturze 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 tym także ze źródeł energii odnawialnej, 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. wieś w całości, 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. na terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R, SL, RZ ochroną obejmuje się wszelkie zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,

2.4. 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) szkoła, ob. Dom mieszkalny nr 16, pocz. XX w,

b) dom mieszkalny nr 3, ok. 1899 r,

c) budynek mieszkalno – gospodarczy nr 18, k. XIX w,

d) dom mieszkalno – gospodarczy nr 19, pocz. XX w,

e) dom mieszkalny nr 29, ok. 1890 r,

f) budynek mieszkalno – gospodarczy nr 36, ok. 1870 r,

g) dom mieszkalny nr 39, ok. 1880 r,

h) dom mieszkalny nr 41, ok. 1870 r,

i) budynek mieszkalno – gospodarczy nr 44, pocz. XX w,

j) dom mieszkalny nr 53, pocz. XX w,

1.2. stanowiska archeologiczne, obszar AZP 85-25

a) poz. 484. osada kultury przeworskiej, stanowisko nr 1/33

b) poz. 485. kamieniołomy i pole rowów, chronologia nieokreślona, stanowisko nr 118/84 (wg karty AZP Ślęża), otoczono strefą „W" – ochrony archeologicznej,

c) poz. 486. kamieniołom, chronologia nieokreślona, stanowisko numer 117/83 (wg karty AZP Ślęża), otoczono strefą „W" ochrony archeologicznej

2. Na terenie objętym planem obowiązuje strefa „K" ochrony krajobrazu, obejmującą wieś w czworoboku wyznaczonym przez drogi, w której należy:

a) ochronie podlega układ wszystkich dróg głównych wraz z drogą gruntową w kierunku Ślęży, która winna być zachowana wraz z kamienną nawierzchnią, z rynsztokiem i z przejściem do domów w formie kamiennych płyt oraz z ogrodzeniami domów na wysokiej podmurówce, spełniającej jednocześnie rolę muru oporowego. W strefie tej dopuszcza się nową zabudowę jedynie na starych działkach siedliskowych. Nowe budynki winny skalą i charakterem nawiązywać do budownictwa lokalnego,

b) zmierzać do likwidowania elementów dysharmonizujących,

c) obowiązuje zakaz lokalizowania konstrukcji wieżowych,

d) wszelkie działania należy konsultować z właściwym oddziałem służb ochrony zabytków.

3. wyznacza się ciąg widokowy na masyw Ślęży wzdłuż drogi na odcinku Sady – Biała i Sady – Mysłaków oraz wzdłuż drogi biegnącej przez wieś,

4. 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.

5. 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. 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, MN oraz U** 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, liczona w strefie wejściowej do budynku winna wynosić nie więcej niż 0,90m powyżej terenu,

c) dachy – strome, kalenicowe o symetrycznym pochyleniu połaci i kącie w przedziale 40-45^{o,} 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 1993 D i 2900 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 obudowana 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.

e) w przypadku wyznaczonych dróg lokalnych w oparciu o istniejące drogi transportu rolnego, należy przyjąć jako zasadę prowadzenie ich symetrycznie do istniejących osi tych dróg, linie rozgraniczające w jednakowej odległości w obydwu kierunkach, co oznacza po 7,5 m od osi.

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

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.

e) w przypadku wyznaczonych dróg lokalnych w oparciu o istniejące drogi transportu rolnego, należy przyjąć jako zasadę prowadzenie ich symetrycznie do istniejących osi tych dróg, linie rozgraniczające w jednakowej odległości w obydwu kierunkach, co oznacza po 7,5 m od osi.

2.4. 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 dostęp do drogi publicznej na zasadach zapisanych w planie, §15, ust.8
- **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 warunków 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, SL.

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 zkablowania 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:

8.1. zjazdy z dróg kategorii zbiorczej – wyłącznie poprzez skrzyżowanie lub wewnętrzne drogi serwisowe,

8.2. zjazdy z dróg lokalnych – poprzez skrzyżowania oraz wewnętrzne drogi serwisowe, dopuszcza się włączenia bezpośrednie w przypadku braku innych możliwości, o których mowa wyżej,

8.3. zjazdy z dróg dojazdowych – bez ograniczeń

8.4. w przypadku konieczności wykonywania zjazdów bezpośrednich należy dążyć do grupowania zjazdów w jednym miejscu, bliźniaczo usytuowanych dla działek sąsiadujących ze sobąitp,

8.5. 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,
- **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 drogi i ulice, w obszarach zieleni ogólnodostępnej i ciągów pieszych oraz wzdłuż linii podziałów oraz granic nieruchomości,

2. Odprowadzenie ścieków:

- **a)** docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci komunalnej, prowadzącej ścieki na projektowaną oczyszczalnię mechaniczno-biologiczną, warunek ten nie dotyczy zabudowy rozproszonej, dla której gmina nie wykona zbiorczej sieci,
- **b)** zezwala się na prowadzenie sieci na zasadach określonych we 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, z możliwością rozsączenia ich po terenie nieruchomości będącej we władaniu inwestora, szczególnie dla zabudowy rozproszonej i zagrodowej.

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. W przypadku braku rowów powierzchniowo na działkę inwestora,
- **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 placów podmiotów działalności gospodarczej i usługowej 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, SL 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 zgodnie z planem, mogą takie powstać – min. 800m^2.

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) 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,

c) dopuszcza się stosowanie wkładów kominkowych opalanych drewnem liściastym

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, SL.

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 przeznaczone na cele przebudowy układu komunikacyjnego, rolnych, zieleń, 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 mniejsze niż 10 arów, dopuszcza się różnicę w wielkości 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 – PRZEPISY 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.