UCHWAŁA NR XX/102/08
RADY GMINY MARCINOWICE
z dnia 25 lipca 2008r.

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 X/52/07 Rady Gminy Marcinowice z dnia 17 lipca 2007 r., po stwierdzeniu zgodności projektu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice, uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowice dla obszaru położonego po południowej stronie drogi krajowej nr 35, od południa i zachodu ograniczonego terenami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, od północy drogą krajową nr 35 oraz wyłączoną z eksploatacji linią kolejową relacji Wrocław – Jedlina Zdrój, od północnego-wschodu i wschodu drogą gruntową w kierunku na Kątki.

§ 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: 2000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; ustalenia określone na rysunku planu miejscowego obowiązują w zakresie ustalonym legendą
2. 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 do uchwały; rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2, nie są ustaleniami planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) działce - należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i nie jest objęta w niniejszym planie zakazem zabudowy,
3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obejmuje nie mniej niż 50 % obszaru objętego opracowaniem;
4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe

realizowane na powierzchni mniejszej niż 50 % obszaru objętego opracowaniem,

5) wskaźniku zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki związanej z realizacją obiektu,
6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki lub terenu pozostającą aktywną przyrodniczo, czyli pokrytą warstwą gleby z roślinnością naturalną lub urządzoną i pielęgnowaną.

§ 4. 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 jedno- i wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M**,
   b) tereny drogi krajowej nr 35 – wyłączony z opracowania zmiany planu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**,
   c) tereny kolejowe – wyłączone z opracowania zmiany planu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
   d) tereny rolne, wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
2) łącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu dopuszcza się realizację funkcji nie kolidujących z funkcją podstawową;
3) jeżeli ustalenia zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej dla terenów zabudowy mieszkaniowej funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
   a) usługi nieuciążliwe,
   b) sport i rekreacja,
   c) drogi wewnętrzne,
   d) parkingi i garaże,
   e) urządzenia i obiekty obsługi komunikacji zbiorowej, w tym także z zakresu komunikacji kolejowej,
   f) zieleń izolacyjna i 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.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usługi realizować na działkach wydzielonych, dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych;
2) w granicach opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym lub innych obiektów nie spełniających wymagań określonych w § 9 niniejszej uchwały, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
3) dla zabudowy mieszkaniowej zarówno jedno- jak i wielorodzinnej zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding oraz blachy trapezowej i falistej;
4) zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem M obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
2) 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;
3) do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii;
4) usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o gminny system gospodarki komunalnej;
5) usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Ustanawia się strefę występowania stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której wszelkie roboty ziemne podlegają uzgodnieniu z właściwą miejscowo służbą ochrony zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) W granicach opracowania planu:
   a) zakazuje się stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne;
   b) dla głównych ciągów komunikacyjnych ustala się obowiązek wprowadzenia segregacji ruchu kołowego od rowerowego i pieszego;
   c) powierzchnię biologicznie czynną realizować jako zieleń urządzoną;
   d) lokalizacja nośników informacji wizualnej (reklamy, szyldy tablice informacyjne, itp.) nie może ograniczać widoczności na wydzielonych drogach wewnętrznych, ani przesłaniać lub stanowić tła dla znaków drogowych.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się;
   a) wysokość zabudowy, nie może przekroczyć 15 m,
   b) wskaźnik zabudowy do 65%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki nie może być mniejszy niż 30% jej powierzchni;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
   a) wysokość zabudowy, nie może przekroczyć 9 m,
   b) wskaźnik zabudowy do 35%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki nie może być mniejszy niż 50% jej powierzchni;

3) dla zabudowy usługowej ustala się:
   a) wysokość zabudowy, nie może przekroczyć 12 m,
   b) wskaźnik zabudowy do 65%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki nie może być mniejszy niż 20% jej powierzchni;
   d) dopuszcza się rezygnację z powierzchni biologicznie czynnej pod warunkiem wydzielenia z terenu oznaczonego symbolem M działki powszechnie dostępnej, przeznaczonej pod zieleń urządzoną, o powierzchni nie mniejszej niż 20% łącznej powierzchni terenów usługowych na działkach wydzielonych, dla których zrezygnowano z urządzania powierzchni biologicznie czynnej.

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Dopuszcza się zabudowę terenów o nachyleniu stoku powyżej 15^{O} o ile, na podstawie badań geotechnicznych, wykluczy się osuwanie mas ziemnych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) dopuszcza się realizację wewnętrznego układu komunikacyjnego rozwiązanego w oparciu o drogi wewnętrzne (nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu) spełniające następujące wymogi:
      a) minimalna szerokość drogi obsługującej tereny usługowe i mieszkaniowo - usługowe - 12 m, w tym jezdnia o szerokości min. 6 m, chodnik minimum jednostronny,

b) minimalna szerokość drogi obsługującej tereny mieszkaniowe – 10 m, w tym jezdnia o szerokości min. 4,5 m, chodnik minimum jednostronny od strony zabudowy,
c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wykonanie drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości nie mniejszej niż 6 m,
d) wytyczenie drogi nie posiadającej dwustronnego połączenia z układem komunikacyjnym wymaga wyznaczenia placu do zawracania; w przypadku, gdy wskazana droga pełnić będzie funkcję drogi pożarowej, plac do zawracania winien mieć wymiary 20x20 m,
e) zarząd oraz utrzymanie drogi wewnętrznej należy do właścicieli nieruchomości obsługiwanych,
f) włączenia drogi wewnętrznej do publicznego układu komunikacyjnego może nastąpić w miejscu i na warunkach określonych przez właściciela/ administratora drogi publicznej;

2) ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych w granicach obszaru objętego planem:
a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce w przeliczeniu na mieszkanie,
b) dla obiektów handlowych, zlokalizowanych na działkach wydzielonych, – 1 miejsce w przeliczeniu na każde 40 m^2 powierzchni sprzedaży,
c) dla przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 20 dzieci jednak nie mniej niż 3 miejsca,
d) dla restauracji – 1 miejsce na każde 10 m^2 powierzchni konsumpcyjnej,
e) dla usług wbudowanych – 1 miejsce na każde pełne 30 m^2 powierzchni użytkowej;

3) za wyjątkiem obiektów usługowych zlokalizowanych na działkach wydzielonych dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych wzdłuż ulic bezpośrednio obsługujących dany teren lub budynek;
4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się bilansowanie miejsc garażowych, a także miejsc parkingowych wbudowanych w budynek (np. w formie parkingu podziemnego).

2. Ustala się następujące 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; dopuszcza się zastosowanie lokalnego źródła zaopatrzenia w wodę spełniającego wymagania określone w przepisach szczególnych;
2) w zakresie odprowadzania ścieków przyjmuje się zasadę wyposażenia obszaru objętego planem w system kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią ścieków na terenie gminy Marcinowice lub pozwalający na przerzut ścieków do istniejących komunalnych oczyszczalni na terenie gmin sąsiednich;
3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych rozwiązać w oparciu o wewnętrzny układ kanalizacji deszczowej powiązany z systemem

istniejących cieków powierzchniowych na warunkach określonych przez administratora cieku,

b) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m², wymagane jest zastosowanie urządzeń eliminujących substancje ropopochodne i zawiesiny, nie dotyczy to dróg i ulic jeśli zezwalają na to przepisy szczególne;

4) 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;
5) prowadzenie sieci oraz realizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest możliwa w granicach całego obszaru objętego planem za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem KDG;

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1) Minimalna powierzchnia działki wydzielanej na potrzeby lokalizacji:
   a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
      - wolnostojącego nie może być mniejsza niż 800 m^2,
      - w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 400 m^2,
   b) dopuszcza się wydzielenie działki mniejszej pod warunkiem, że jej cechy geometryczne i powierzchnia pozwolą na jej zagospodarowanie zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach wykonawczych Prawa budowlanego oraz na zachowanie wskaźników, o których mowa w § 9 uchwały,
2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej nie ustala się minimalnej powierzchni wydzielanej działki, jej wielkość oraz cechy geometryczne muszą uwzględniać możliwość przyszłego zagospodarowania zgodnie z § 9 uchwały oraz wymagania wynikające z przepisów szczególnych;
3) szerokość działki wydzielanej pod drogi wewnętrzne nie może być mniejsza niż:
   - 10 m - dla obsługi zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
   - 6 m – dla obsługi wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w pkt od 1 do 3 w przypadku wykonywania podziałów mających na celu:
   a) wydzielenie terenów niezbędnych dla realizacji i prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
   b) regulacji granic lub poprawy warunków zagospodarowania na działkach sąsiednich.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 20% - w stosunku do obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem M, dla terenów innych niż przeznaczone na cele budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XX/102/08
RADY GMINY MARCINOWICE
z dnia 25 lipca 2008r.

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr X/52/07 Rady Gminy Marcinowice z dnia 17 lipca 2007 r.

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest po południowej stronie drogi krajowej nr 35, od południa i zachodu ograniczony jest terenami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, od północy drogą krajową nr 35 oraz wyłączoną z eksploatacji linią kolejową relacji Wrocław – Jedlina Zdrój, od północnego-wschodu i wschodu drogą gruntową w kierunku na Kątki. Teren położony jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Proponowana zmiana planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowice zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/220/06 Rady Gminy Marcinowice z dnia 12 kwietnia 2006 r. ma na celu zmianę przeznaczenia terenów produkcyjno usługowych (11 P/U) o powierzchni ca 20 ha na tereny z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo tj. budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne.

Projekt został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego 2008 r. do 18 marca 2008 r. Debata publiczna odbyła się w dniu 17 marca 2008 r. w Urzędzie Gminy w Marcinowicach. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz terminie 14 dni po wyłożeniu nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu - projekt może być skierowany do uchwalenia.