UCHWAŁA NR XXXIV/180/09
RADY GMINY MARCINOWICE
z dnia 27 listopada 2009 roku

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 XVI/82/08 Rady Gminy Marcinowice z dnia 28 marca 2008 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:

a) obszaru położonego w rejonie ul. J. Tuwima, po północno-wschodniej stronie drogi powiatowej nr 2987D, od południowego wschodu ograniczonego terenami zabudowanymi wsi Marcinowice, od południowego-zachodu ul. Tuwima (w ciągu drogi powiatowej nr 2987D), od północnego-wschodu i północnego-zachodu terenami rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
b) obszaru położonego w rejonie ul. W. Broniewskiego, od północnego-wschodu ograniczonego drogą gruntową (dz. nr 323), od południa terenami zabudowanymi wsi Marcinowice, od północnego-zachodu ciekiem wodnym,

§ 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: 1000, który stanowi załącznik nr 1a i 1b 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 i 3 do uchwały; rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 i 3, nie są ustaleniami planu.

§ 3. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) dla poszczególnych terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,

c) teren infrastruktury technicznej (kanalizacja), oznaczony na rysunku planu symbolem **K**,
d) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**,
e) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**,
f) tereny rolne, wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

2) dopuszcza się realizację obiektów o funkcjach nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, jeżeli ustalenia zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej dla terenów:
   a) zabudowy mieszkaniowej funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
      – usługi wbudowane, nieuciążliwe,
      – drogi wewnętrzne,
      – parkingi i garaże,
      – zieleń urządzona;
3) niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w granicach opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym lub innych obiektów nie spełniających wymagań określonych w § 8 niniejszej uchwały, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
2) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding oraz blachy trapezowej i falistej;
3) zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

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

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN i MN/U 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.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w trakcie prowadzenia robót ziemnych należy zachować szczególną

ostrożność, a w przypadku natrafienia na podziemne obiekty i znaleziska należy powiadomić właściwe miejscowo służby ochrony zabytków.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) zakazuje się stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne;
b) lokalizacja nośników informacji wizualnej (reklamy, szyldy tablice informacyjne, itp.) nie może ograniczać widoczności na wydzielonych drogach dojazdowych i wewnętrznych, ani przesłaniać lub stanowić tła dla znaków drogowych.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
   a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
   b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych przyjętym w przedziale od 30-45^{O}, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o kolorze i fakturze imitującym pokrycie ceramiczne,
   c) wskaźnik zabudowy do 35%,
   d) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki nie może być mniejszy niż 50% jej powierzchni;

2) dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej ustala się:
   a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
   b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych przyjętym w przedziale od 30-45^{O}, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o kolorze i fakturze imitującym pokrycie ceramiczne,
   c) wskaźnik zabudowy do 65%,
   d) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki nie może być mniejszy niż 20% jej powierzchni;

3) dla wolnostojących obiektów garażowych lub gospodarczych towarzyszących obiektom funkcji podstawowej, ustala się;
   a) wysokość obiektu nie może przekroczyć 6 m,
   b) geometria dachu jak w budynku funkcji podstawowej z tolerancją do 15%,

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od granic działki oraz przy granicy wyłącznie w przypadku, gdy cechy geometryczne oraz powierzchnia działki nie pozwalają na inną jej lokalizację, a dla działki sąsiedniej ustalono w planie takie samo przeznaczenie;

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

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

1. W granicach terenu rolnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń oraz sieci o których mowa w § 3, pkt 3 uchwały.

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

1. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) KDD (droga gminna):
      a) klasa drogi: dojazdowa,
      b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
      c) ustala się realizację chodnika od strony zabudowy mieszkaniowej;
   2) KDW (droga wewnętrzna):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m
      b) dopuszcza się realizację nawierzchni jezdnej w formie ulicy pieszo-jezdnej,
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, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki;
   3) 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,
   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;

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

1) zakazuje się wydzielania działki przeznaczonej pod zabudowę nieposiadającej bezpośredniego dostępu do projektowanych lub istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych,
2) wydzielana działka przeznaczona pod zabudowę całą szerokością frontu musi przylegać do terenu, z którego prowadzona będzie jej obsługa komunikacyjna,
3) minimalna powierzchnia działki wydzielanej na potrzeby lokalizacji budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 800 m^2,
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.

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

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, ustala się na 20%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/180/09
Rady Gminy Marcinowice z dnia 27 listopada 2009r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 22 kwietnia 2009 r. w dzienniku „Polska – Gazeta Wrocławska" oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Marcinowicach o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 1 do 22 maja 2009 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 22 maja 2009 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Marcinowice można było składać do dnia 5 czerwca 2009 r.

Do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/180/09
Rady Gminy Marcinowice z dnia 27 listopada 2009r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na potrzeby projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowice wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Z dokonanej syntezy wydatków i wpływów do budżetu wynika, że efektem pełnej realizacji ustaleń planu (zabudowy terenu) będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w okresach rocznych na poziomie 12 535 złotych. Dochody z tytułu zbycia nieruchomości powinny osiągnąć poziom blisko 1,5 miliona złotych. Zaś koszty związane z transformacją i uzbrojeniem terenu powinny zamknąć się w kwocie ok 800 tys. złotych.

Określone w planie inwestycje zaliczone w poczet zadań własnych gminy mogą być realizowane przez Gminę Marcinowice oraz administratorów i właścicieli sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i ulic; dopuszcza się udział osób trzecich w formie partnerstwa publiczno – prywatnego lub działających na podstawie porozumień o charakterze cywilno – prawnym. Określenie terminów realizacji zadań, nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
Inwestycje realizowane mogą być etapowo, a źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

1) budżet gminy,
2) środki zewnętrzne, pochodzące m.in. z :
    a. dotacji unijnych,
    b. dotacji samorządu województwa,
    c. dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    d. kredytów i pożyczek bankowych,
    e. innych środków zewnętrznych;

UZASADNIENIE

do Uchwały nr XXXIV/180/09
RADY GMINY MARCINOWICE
z dnia 27 listopada 2009 roku

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVI/82/08 Rady Gminy Marcinowice z dnia 28 marca 2008 r.

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest we wsi Marcinowice, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w zasięgu podstawowych sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, zatwierdzonym uchwałą nr XXXVII/220/06 Rady Gminy Marcinowice z dnia 12 kwietnia 2006 r. obszar objęty zmianą przeznaczony został pod ogrody działkowe oznaczone na rysunku planu symbolem ZD. Do sporządzania zmiany planu przystąpiono w odpowiedzi na wysokie zapotrzebowanie na grunty budowlane związane z budownictwem mieszkaniowym na terenach wiejskich, położonych w sąsiedztwie miasta Świdnicy.

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 1 do 22 maja 2009 r.. Debata publiczna odbyła się w dniu 22 maja 2009 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.