UCHWAŁA NR XXXIX/201/10
RADY GMINY MARCINOWICE
z dnia 08.10.2010 roku

W sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zebrzydów.

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 uchwalą Nr XXIII/131/08 z dnia 17 grudnia 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 Zebrzydów dla:

a) obszaru położonego we wschodniej części wsi, od północy ograniczonego przebiegiem drogi powiatowej nr 2879D, od wschodu ograniczonego drogą dojazdową (dz. nr 276), od zachodu drogą wewnętrzną (dz. nr 253), od południa terenami zabudowanymi wsi Zebrzydów.
b) obszaru położonego w południowej części wsi, przy drodze wewnętrznej (dz. nr 332) od północy ograniczonego terenami zabudowanymi i przeznaczonymi pod zabudowę, od wschodu, południa i zachodu terenami leśnymi.

§ 2.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, o którym mowa w § 1, zwana dalej planem składa się z tekstu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku wykonanego w skali 1:1 000, który stanowi załącznik nr 1a i 1b do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia określone na rysunku planu miejscowego obowiązują w zakresie ustalonym legendą.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrywania uwag wniesionych do projektu planu miejscowego oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zawarte są w załączniku nr 2 i 3 do uchwały, rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 i 3, nie są ustaleniami planu.

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

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

c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**,

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

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje dla projektowanych budynków oraz obiektów istniejących w przypadku ich rozbudowy;
2) 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;
3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding oraz blachy trapezowej i falistej;
4) zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

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

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
2) ponadnormatywne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
3) nawierzchnię dróg wewnętrznych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie produktami pochodzenia naftowego należy zabezpieczyć przed możliwością przenikania do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych substancji ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
4) do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii;
5) usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o gminny system gospodarki komunalnej;
6) usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

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

1. Dla wszystkich terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
   1) w trakcie prowadzenia robót ziemnych należy zachować szczególną ostrożność,
   2) w przypadku natrafienia na podziemne obiekty i znaleziska należy powiadomić właściwe miejscowo służby ochrony zabytków.

2.1 . Ustala się ochronę zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych w granicach terenu A.3.U:
   a) cmentarza przykościelnego,
   b) kaplicy cmentarnej;

   2. Wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach figurujących w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

3.1 . Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW" dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.1.MN, A.2.U, A.3.U, A.4.KD;

2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie „OW" związane z prowadzeniem prac ziemnych, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne;
2) 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^{O}-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 na terenie A.2.U ustala się:
   a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę istniejącego obiektu,
   b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
   c) dachy strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o kolorze i fakturze imitującym pokrycie ceramiczne,
   d) wskaźnik zabudowy do 100%;

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

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od granic działki oraz przy granicy:
   a) na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem A.2.U,
   b) na terenach zabudowy mieszkaniowej (A.1.MN, B.1.MN, B.2.MN) w przypadku, gdy cechy geometryczne działki nie pozwalają na inną jej lokalizację i pod warunkiem, że dla działki sąsiedniej ustalono w planie takie samo przeznaczenie.

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

1) wszelkie działania inwestycyjne przy Kościele fil. P.w. MB Szkaplerznej, wpisanym do rejestru zabytków w dniu 12.05.1966 pod nr 1692 wymagają uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót przy obiekcie zabytkowym wydanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

1) obsługę komunikacyjną prowadzić:
   a) z wykorzystaniem istniejącego układu dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych zmianą planu,
   b) z wykorzystaniem istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem A.4.KDW,
2) miejsce i warunki włączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się zasadę zbiorowego zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych z gminnego systemu wodociągowego po jego rozbudowie, 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 bezpośrednio, a także za pomocą drenażu rozsączającego do gruntu, do którego inwestor posiadał będzie tytuł prawny lub do odbiornika zewnętrznego na warunkach ustalonych przez jego administratora;
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.

§ 11. 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 700 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.

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

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIX/201/10
Rady Gminy Marcinowice z dnia 8 kwietnia 2010r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 16 stycznia 2010 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 Zebrzydów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 25 stycznia do 15 lutego 2010 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 12 lutego 2010 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Marcinowice można było składać do dnia 1 marca 2010 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 XXXIX/201/10
Rady Gminy Marcinowice z dnia 8 kwietnia 2010r.

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 przewiduje się jednorazowy przychód z tytułu sprzedaży gruntu i renty planistycznej oraz długookresowy z podatku od nieruchomości gruntowych i od powierzchni użytkowych budynków. Przy czym należy pamiętać, że dochód z tytułu renty planistycznej jest uzależniony od wysokości stawki procentowej ustalonej w uchwale, a jeżeli właściciel gruntu nie zdecyduje się na jego sprzedaż – dochód nie wystąpi. Dodatkowe dochody z tytułu podatków pojawią się dopiero po zrealizowaniu zabudowy i uzależnione są od decyzji podejmowanych przez właścicieli i użytkowników gruntów.

Zakłada się, że w efekcie pełnej realizacji ustaleń planu (zabudowy terenu) wpływy z tytułu podatku od nieruchomości wyniosą rocznie ok 21 930 złotych. Dochody z tytułu zbycia nieruchomości powinny osiągnąć poziom blisko 100 tys. złotych. Zaś koszty związane z przygotowaniem terenu do zbycia powinny zamknąć się w kwocie ok 20 tys. złotych.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia może być obarczony błędem z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie.

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 XXXIX/201/10
RADY GMINY MARCINOWICE
z dnia 8 kwietnia 2010 roku

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/131/08 Rady Gminy Marcinowice z dnia 17 grudnia 2008 r., w odpowiedzi na wysokie zapotrzebowanie na grunty budowlane związane z budownictwem mieszkaniowym na terenach wiejskich, położonych w sąsiedztwie miasta Świdnicy.

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest we wsi Zebrzydów, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w zasięgu podstawowych sieci infrastruktury technicznej.

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 25 stycznia do 15 lutego 2010 r. Debata publiczna odbyła się w dniu 12 lutego 2010 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.