Uchwała nr XXXII/217/17
Rady Gminy Marcinowice
z dnia 23 czerwca 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Świdnickiej w obrębie wsi Marcinowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073), w związku z uchwałą Rady Gminy Marcinowice nr XXVIII/183/16 z dnia 30 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Świdnickiej w obrębie wsi Marcinowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/182/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 17 grudnia 2009r. oraz zmienionego uchwałą nr XXXIX/166/13 Rady Gminy Marcinowice z dnia 22 lutego 2013r., a następnie uchwałą nr VII/36/15 z dnia 24 kwietnia 2015r., uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Świdnickiej w obrębie wsi Marcinowice.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część planu;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, określoną za pomocą jednego lub dwóch parametrów takich jak: nieprzekraczalna ilość kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i nieprzekraczalna wysokość podana w metrach, mierzona od średniej rzędnej nie przekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów i innych elementów wystroju elewacji;
5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględnienia obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, który w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:
   a) stacji paliw,
   b) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym,
   c) obsługi transportu,
   d) składowania i magazynowania,
   e) obsługi i napraw mechanicznych, demontażu pojazdów, myjni samochodowych,
   f) usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,
   g) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów;

11) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§3. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1.U** – teren zabudowy usługowej, w granicach którego dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych.

2. Dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:

1) drogi wewnętrzne;

2) zieleni urządzoną.

§4. Dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym terenu oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczają one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5. 1. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizację nowych obiektów budowlanych przy zachowaniu określonych i zwymiarowanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;

4) nakaz stosowania jasnej kolorystyki elewacji,

5) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;

6) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z paneli PCV;

7) ~~zakaz grodzenia terenu od strony dróg przy wykorzystaniu pełnych prefabrykowanych elementów betonowych;~~

8) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych.

2. Ustala się zasady remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków:

1) nakaz zachowania spójności całości budynku po remoncie, rozbudowie lub przebudowie w zakresie formy, wysokości, podziału elewacji, detalu architektonicznego;

2) obowiązują zasady określone w ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6;

3) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połaci do 10 %.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

2) nakaz ochrony zieleni istniejącej o walorach kompozycyjnych, stanowiącej charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takie jak: szpalery i zieleńce.

2. Ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych wartości poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

1) realizując zabudowę zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
2) realizując zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży
3) realizując domy opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§7. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkimi rygorami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§8. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§9. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – od 3,5m do 12m od linii rozgraniczającej terenu z drogą położoną poza granicami planu i oznaczoną symbolem 4.*KDW;*
2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) minimalny – 0,3,
   b) maksymalny – 2;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
6) dachy płaskie
7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200m^2.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§11.1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz nie występuje krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§12. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 20m;
2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1200m^2;
4) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki wyłącznie w celu poprawy cech geometrycznych lub poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°, nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§13. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§14.1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnia istniejący układ dróg, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem oraz drogą wewnętrzna dopuszczoną niniejszym planem.

2. Dla drogi wewnętrznej, nie wyznaczonej na rysunku planu, a dopuszczonej do realizacji, ustala się:

1) szerokość nie mniejsza niż 6m;
2) droga wewnętrzna nie posiadająca dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych ustala się nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
   a) obiekty handlowe – 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
   b) obiekty gastronomiczne – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
   c) hotele – 1 miejsce na 2 do 4 miejsc noclegowych,
   d) inne obiekty i pomieszczenia usługowe – 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku lub pomieszczenia usługowego;
2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
   a) 1 miejsce przy parkingach powyżej 5 stanowisk,
   b) 2 miejsca przy parkingach powyżej 15 stanowisk.

§15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze opracowania planu.

2. Dopuszcza się adaptację, wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nowe sieci infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne.

4. Ustala się nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych i zewnętrznego gaszenia pożarów w oparciu o przepisy odrębne.

5. W zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:

1) zagospodarowanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej;
2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się

1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych** ustala się:

1) odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej;
2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:

1) zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN,
2) prowadzenie nowych linii średniego oraz niskiego napięcia pod powierzchnią terenu;
3) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wytwarzających energię o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem siłowników wiatrowych.

9. W zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§16. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.