UCHWAŁA NR XLI/267/18
RADY GMINY W MARCINOWICACH
z dnia 23 lutego 2018 roku.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów,

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, poz.1566) w związku Uchwałą Rady Gminy w Marcinowicach nr XLIII/250/10 z dnia 23.07.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Marcinowice", przyjętego uchwałą Rady Gminy Marcinowice nr XXXV/182/09 z dnia 17.12.2009, zmienionego uchwałą Rady Gminy Marcinowice nr XXIX/166/13 z dnia 22.02.2013 oraz uchwałą Rady Gminy Marcinowice nr VII/36/15 z dnia 24.04.2015 Rada Gminy w Marcinowicach uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu, przedstawiony na załączniku graficznym w skali 1:2000 – załącznik nr 1
2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) symbole określające przeznaczenie terenów,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) strefa "OW" obserwacji archeologicznej,
6) strefa ochrony archeologicznej,
7) obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powadzi jest małe i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$).
5. Następujące oznaczenia na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami uchwały:
1) dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
2) zarys linii rozgraniczających układ komunikacyjny przyległy do obszaru planu,
3) teren cmentarza,
4) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
1) **planie -** należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zebrzydów,
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu,
3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
4) **przeznaczeniu terenu -** należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren,
5) **wskaźniku zabudowy -** należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych zlokalizowanych na działce do powierzchni całej działki,
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczoną od drogi dla danego terenu linię, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m,
7) **usługach -** należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem stacji paliw, działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, a także myjni samochodowych, usług blacharskich, wulkanizacyjnych, pogrzebowych.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) lokalizacja miejsc na pojemniki na odpady od strony drogi, z której dostępna jest nieruchomość.

2) zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym za wyjątkiem obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.
3) stosowanie do pokryć dachowych obiektów dachówki lub innego materiału z fakturą imitującą dachówkę,
4) realizację ogrodzeń ażurowych od strony dróg,
5) zakaz stosowania ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg,
6) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów,
7) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej,
8) linię zabudowy od dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi w odległości 6m.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) nakaz stosowania do celów grzewczych oraz ciepłej wody użytkowej przyjaznych środowisku nośników energii,
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
3) ograniczenie uciążliwości wynikających z charakteru prowadzonej działalności do granicy nieruchomości, na której prowadzona jest działalność,
4) dla terenów MN wyznaczonych liniami rozgraniczającymi obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
5) dla terenów RM wyznaczonych liniami rozgraniczającymi obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej
6) dla terenów MW wyznaczonych liniami rozgraniczającymi obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
7) dla terenów MN/U wyznaczonych liniami rozgraniczającymi obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:
1) strefę ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem,
2) obszar obserwacji archeologicznej, wyznaczony na terenach 5MN, 7MN, 8MN, MW, 1KDD, 7KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
3) obowiązek zachowania wymogów zawartych w przepisach odrębnych dla terenów położonych w obszarze obserwacji archeologicznej.

§ 6. Nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu jako KDL, KDD, jako przestrzeń publiczną,
2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach, za wyjątkiem tablic i szyldów informacyjnych związanych z prowadzoną w miejscu ich lokalizacji działalnością gospodarczą,
3) lokalizację reklam wolnostojących wzdłuż dróg KDL,
4) maksymalna wysokość wolnostojących tablic reklamowych - 5 m.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest małe i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$). Dla obszaru tego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 60^0
2) minimalna powierzchnia działki dla terenu 9MN - 0,15 ha,
3) minimalna powierzchnia działki dla terenów 1MN/U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN - 0,10 ha,
4) minimalna powierzchnia działki dla terenów 2MN/U, 3MN/U, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN - 0,12 ha,
5) minimalna powierzchnia działki dla terenu MW – 0,30 ha,
6) minimalna szerokość frontu działki – 20 m
7) zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 11. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić 0,15 ha dla terenu 9MN; 0,10 ha dla terenów 1MN/U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN; 0,12 ha dla terenów 2MN/U, 3MN/U, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN; 0,30 ha dla terenu MW.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących, przechowujących lub wprowadzających do obrotu artykuły żywności w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m.), wskazanej na rysunku planu.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
1) w zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się zasadę zbiorowego zaopatrzenia w wodę do celów socjalno - bytowych z gminnego systemu wodociągowego;
2) w zakresie odprowadzania ścieków przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w system kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej;
4) możliwość odprowadzenia wód opadowych do istniejących cieków zgodnie z przepisami odrębnymi lub zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
5) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych,
6) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących napowietrznych linii rozdzielczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) modernizację i rozbudowę sieci rozdzielczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla ziemnego.
8) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.
9) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie wydzielonych dróg, poza ich terenem utwardzonym. W szczególnych przypadkach, wymuszonych konfiguracją terenu lub istniejącym zainwestowaniem, dopuszcza się sytuowanie uzbrojenia poza drogami.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) dla dróg oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL:
a) linie rozgraniczające drogę pokrywają się z granicami działek drogowych,
b) liczba pasów ruchu – 2,
2) dla dróg oznaczonych symbolem 2KDD, 3KDD:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami do granicy działki drogowej,
b) liczba pasów ruchu – 2,
3) dla dróg oznaczonych symbolem 1KDD, 4KDD:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
b) liczba pasów ruchu – 2,
4) dla dróg oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 12KDW:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
b) liczba pasów ruchu – 2,
c) zakończenie dróg 3KDW, 9KDW, 12KDW placem do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu.
6) dla drogi oznaczonej symbolem 10KDW:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami do granicy działki drogowej,
b) liczba pasów ruchu – 2,
7) dla drogi oznaczonej symbolem 11KDW:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami do granicy działki drogowej,
b) liczba pasów ruchu – 2,
8) dla drogi oznaczonej symbolem 8KDW:
a) linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami działki drogowej,
b) liczba pasów ruchu – 2.
9) dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
a) zachowanie szerokości 8m.
b) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących,
10) minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 m.p./mieszkanie,
b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 m.p./mieszkanie,
c) dla zabudowy zagrodowej - 1 m.p./mieszkanie
d) dla usług - 1 m.p./30 m^2 powierzchni obiektu usługowego.
11) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i projektowane układy dróg wewnętrznych podłączone do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

§ 16. Dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się:
1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
b) dachy strome o kącie nachylenia - 30 - 45^0,
c) układ połaci dachowych – symetryczny.
3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0; max. 0,40
c) powierzchnia zabudowy – max. 0,25
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%

§ 17. Dla terenów **9MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się:
1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
b) dachy strome o kącie nachylenia - 30 - 45^0,
c) układ połaci dachowych – symetryczny.
3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0; max. 0,30
c) powierzchnia zabudowy – max. 0,20
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%

§ 18. Dla terenu **1MN/U** ustala się:
1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usługi.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
b) dachy strome o kącie nachylenia - 30 - 45^0.
c) układ połaci dachowych – symetryczny.
4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0; max. 0,4
c) powierzchnia zabudowy – max. 0,30
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%

§ 19. Dla terenów **2MN/U, 3MN/U** ustala się:
1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usługi.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
b) dachy strome o kącie nachylenia - 30 - 45^0.
c) układ połaci dachowych – symetryczny.
4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0; max. 0,40
c) powierzchnia zabudowy – max. 0,20
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%

§ 20. Dla terenu **MW** ustala się:
1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
b) dachy dowolne.
4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0; max. 0,6
c) powierzchnia zabudowy – max. 0,25
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

§ 21. Dla terenów **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM** ustala się:
1) Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m

b) dachy strome o kącie nachylenia - 30 - 45^0.
c) układ połaci dachowych – symetryczny.
3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0; max. 0,5
c) powierzchnia zabudowy – max. 0,30
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%

§ 22. Dla terenów **6RM, 7RM** ustala się:
1) Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
b) dachy strome o kącie nachylenia - 30 - 45^0.
c) układ połaci dachowych – symetryczny.
3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0; max. 0,5
c) powierzchnia zabudowy – max. 0,25
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%

§ 23. Dla terenów **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

§ 24. Dla terenu **WS** ustala się przeznaczenie terenu pod wody powierzchniowe.

§ 25. Dla terenów **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne lokalne.

§ 26. Dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne dojazdowe.

§ 27. Dla terenów **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

§ 28. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację obiektów o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu takich jak budynki garażowe i gospodarcze, wiaty.

§ 29. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

§ 30. Na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RM, na gruntach nieobjętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych leśnych, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w:
1) § 16 dla 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM,
2) § 17 dla 6RM, 7RM.

§ 31. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 32. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Marcinowicach