UCHWAŁA NR XLI/268/18
RADY GMINY W MARCINOWICACH
z dnia 23 lutego 2018 roku.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mysłaków.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, poz.1566) w związku z Uchwałami Rady Gminy w Marcinowicach nr XIX/91/12 z dnia 09.03.2012 r. i nr VII/37/15 z dnia 24.04.2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mysłaków 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:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mysłaków.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu, składający się z arkuszy „A", „B", „C", „D", „E" sporządzony w skali 1:1000 – 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 ochrony archeologicznej,
6) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami uchwały:
1) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
2) zarys linii rozgraniczających układ komunikacyjny przyległy do obszaru planu,
3) granica otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego.
4) stanowiska archeologiczne,

§ 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) stosowanie dachówki do pokryć dachowych obiektów znajdujących się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi.
2) stosowanie dachówki lub innego materiału z fakturą imitującą dachówkę do pokryć dachowych obiektów poza obszarem historycznego układu ruralistycznego.

iii. lokalizacja miejsc na pojemniki na odpady od strony drogi, z której dostępna jest nieruchomość.

4) zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym za wyjątkiem obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.
5) realizację ogrodzeń ażurowych od strony dróg,
6) zakaz stosowania ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych,
7) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów,
8) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej,
9) 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 MN/U wyznaczonych liniami rozgraniczającymi obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) strefę ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z ich otoczeniem,
2) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi.

2. Dla terenów położonych w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi:

a) ochronie podlegają zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, tj.: układ zabudowy i dróg, podziały oraz sposób zagospodarowania nieruchomości, forma architektoniczna budynków oraz jej powiązania z zielenią i krajobrazem,
b) nową zabudowę dostosować należy do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej w tym kształtu i wysokości dachu wraz z kolorystyką i rodzajem pokrycia, historycznej kompozycji i wystroju elewacji wraz z kolorystyką;

3. Dla terenów położonych w strefie ochrony archeologicznej zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie prac ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako znalezisko przypadkowe podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

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

§ 6. Przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem tworzą tereny dróg publicznych KDZ, KDL i KDD, dla której ustala się:
1) zakaz stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne,
2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach, za wyjątkiem tablic i szyldów informacyjnych związanych z prowadzoną w miejscu ich lokalizacji działalnością gospodarczą,
3) lokalizację reklam wolnostojących wzdłuż dróg KDZ i KDL,
4) maksymalna wysokość wolnostojących tablic reklamowych - 5 m.

§ 7. 1. W granicach obszaru objętego planem występuje obszar podlegający ochronie, ustalony na podstawie przepisów odrębnych – otulina Ślężańskiego Parku Krajobrazowego.
2. Dla terenów położonych na obszarze otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego:
1) formę nowych i modernizowanych budynków należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu do historycznej zabudowy,
2) zakazuje się budowy masztów i przekaźników telekomunikacyjnych i radiowych,

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
1) w zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się zasadę zbiorowego zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych z gminnego systemu wodociągowego, dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę;
2) w zakresie odprowadzania ścieków przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w system kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych (roztopowych):
a) przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w gminną sieć kanalizacji deszczowej,
b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących cieków wodnych na warunkach uzgodnionych z administratorem cieku lub zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
4) w zakresie elektroenergetyki:
a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych,
b) modernizacja i rozbudowa w postaci kabla ziemnego.
5) dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy,
6) 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.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) dla dróg oznaczonych symbolem 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 4KDL, 2KDD, 5KDD, 7KDD:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z granicami geodezyjnymi działek drogowych,
b) liczba pasów ruchu – 2,
2) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDL:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,
b) liczba pasów ruchu – 2,
3) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDL szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
4) dla dróg oznaczonych symbolem 1KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
b) liczba pasów ruchu – 2,
5) dla dróg oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
b) liczba pasów ruchu – 2.
6) dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

a) szerokość 8m.
b) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących,
7) minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:
a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p./mieszkanie
b) dla zabudowy zagrodowej - 1 m.p./mieszkanie
c) dla zabudowy usługowej - 1 m.p. /30 m^2 powierzchni użytkowej
8) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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.

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

§ 13. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 60^0,
2) minimalną powierzchnię działki dla terenów MN, MN/U - 0,15 ha,
3) minimalną szerokość frontu działki – 20 m.
4) zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 14. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić dla terenów MN, MN/U - 0,15 ha.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
1. Zakaz zabudowy dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**.
2. Zakaz zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych.

§ 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 – 9 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) powierzchnia zabudowy – max. 0,20
c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 – 0,5
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%.

§ 17. Dla terenów **MN/U** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 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 – 10 m od linii rozgraniczającej drogę,
b) powierzchnia zabudowy – max. 0,20,
c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 – 0,6
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 65%.

§ 18. Dla terenów **1RM, 2RM, 3RM, 7RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe 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,
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) powierzchnia zabudowy – max. 0,20,
c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 – 0,7
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%.

§ 19. Dla terenów **8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM** ustala się:
3) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa,
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
e) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45^0,
f) układ połaci dachowych – symetryczny,
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia zabudowy – max. 0,20,
g) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 – 0,5
h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%.

§ 20. Dla terenów **4RM, 5RM, 6RM** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe 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) powierzchnia zabudowy – max. 0,25,
c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 – 0,8
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%.

§ 21. Dla terenów **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się przeznaczenie pod lasy.

§ 22. Dla terenów **1WS, 2WS,** ustala się przeznaczenie terenu pod wody powierzchniowe.

§ 23. Dla terenów **1KDZ, 2KDZ** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne zbiorcze.

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

§ 25. Dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne dojazdowe.

§ 26. Dla terenów **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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

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

§ 29. 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 7RM,
2) § 15 dla pozostałych terenów RM.

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

§ 31. 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%

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Marcinowicach