UCHWAŁA NR XLV/281/18
RADY GMINY MARCINOWICE
z dnia 25 maja 2018 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Tworzyjanów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018r. poz. 130), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073, poz. 1566) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Marcinowice: nr XLII/214/10 i nr XLII/215/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tworzyjanów, po stwierdzeniu braku naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/182/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 17 grudnia 2009 r. oraz zmienionego uchwałą nr XXXIX/166/13 Rady Gminy Marcinowice z dnia 22 lutego 2013 r., a następnie uchwałą nr VII/36/15 z dnia 24 kwietnia 2015 r., uchwala się co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Tworzyjanów, zwany dalej planem.
2 .Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
1) załącznik nr 1− rysunek planu sporządzony w skali 1:1 000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 − rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice opracowania planu miejscowego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) symbole określające przeznaczenie terenu;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4.1. Dla poszczególnych terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
3) P/U - tereny obiektów produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów,
4) KD – tereny dróg publicznych: D – klasy dojazdowej,

5) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
6) WS - tereny wód powierzchniowych,

2. Jeżeli ustalenia zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację obiektów o funkcjach uzupełniających przeznaczenie terenu takich jak budynki garażowe i gospodarcze, wiaty, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, itp.

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.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) w granicach opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym za wyjątkiem obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
2) obiekty towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu takie jak garaże, budynki gospodarcze, itp. nie mogą dominować skalą ani kolorem nad budynkami funkcji podstawowej;
3) za wyjątkiem terenów obiektów produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów (P/U) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem:
    a) "MN" obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    b) "MW" obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
2) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska wynikających z przeznaczenia terenów przyległych;
3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami;
4) 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;
5) do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii;
6) usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o gminny system gospodarki komunalnej;
7) usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze planu wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z granicą strefy „OW” obserwacji archeologicznej w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której ustala się:
    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) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    c) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu;
2) ustala się określoną na rysunku planu strefę ochrony stanowiska archeologicznego, w której obowiązują zasady i warunki ochrony zgodne z przepisami odrębnymi;
3) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych;

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD(D),
2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:
    a) zakaz stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne,
    b) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury.

§ 9.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „MN” ustala się:
1) zasady kształtowania zabudowy:
    a) typ zabudowy:
        – zabudowa wolnostojąca,
        – zabudowa bliźniacza,
    b) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 6 m do 25 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,
    c) minimalna szerokość elewacji frontowej: 6 m;
    d) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji zlokalizowanych ponad poziomem terenu jednak nie więcej niż 10 m,
    e) forma i układ dachów:
        – dach mansardowy,
        – dach stromy dwu lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30^{O} do 45^{O},
        – dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i naczółków,
        – dopuszcza się zastosowanie stropodachu w formie tarasu o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku,
        – pokrycie dachu ceramiczne lub innym materiałem o fakturze i kolorze imitującym pokrycie ceramiczne,

- układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do jednej bocznych granic działki;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
   b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50 % ,
   d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. a).

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MW ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy:
      - zabudowa wolnostojąca,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie dotyczy,
   c) minimalna szerokość elewacji frontowej: 12 m,
   d) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji zlokalizowanych ponad poziomem terenu jednak nie więcej niż 12 m,
   e) forma i układ dachów:
      - dach mansardowy,
      - dach stromy dwu lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 30^{O} z tolerancją 25%,
      - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i naczółków,
      - pokrycie dachu ceramiczne lub innym materiałem o fakturze i kolorze imitującym pokrycie ceramiczne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
   b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15 % ,
   d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z § 13 ust1. pkt 5 lit. a) i b).

3. Dla terenów tereny obiektów produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 10 m do 25 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,
   b) minimalna szerokość elewacji frontowej: nie określa się;
   c) maksymalna wysokość zabudowy: do 15 m,
   d) forma i układ dachów: nie określa się;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 % ,
d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z § 13 ust1. pkt 5 lit. c).

§ 10. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
1) nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości;
2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;
3) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania, uzyskana w wyniku podziału, nie może być mniejsza niż 16 m;
4) minimalna wielkość działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania, uzyskana w wyniku podziału, nie może być mniejsza niż 0,12 ha;
5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyjąć w przedziale od 75^{O} do 105^{O};
6) dopuszcza się wydzielenie pasa gruntu z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną o przebiegu nie ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, pod następującymi warunkami:
   a) minimalna szerokość drogi na terenach przeznaczonych pod zabudowę - 8 m,
   b) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów,
   c) miejsce i warunki włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) ustala się zakaz zabudowy w odległości 4 m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV licząc w poziomie od osi linii,
2) zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje do czasu likwidacji istniejącej lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej,
3) zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury,

§ 13. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obsługę komunikacyjną prowadzić z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
2) zakazuje się obsługi bezpośrednio z drogi krajowej terenów do niej przyległych;
3) w przypadku gdy nieruchomość graniczy z więcej niż jedną drogą, obsługę komunikacyjną prowadzić z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
4) dla terenów dróg publicznych ustala się:

a) dla drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD obowiązuje:
   - szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   - przekrój uliczny jedno jezdniowy,
   - dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

5) dla terenów dróg wewnętrznych ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu – w istniejących granicach geodezyjnych pasa drogowego,
   b) wydzielenie dróg nie oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi zgodnie z §11 pkt 6,
6) dla nowo projektowanych obiektów miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować w granicach działki jako miejsca postojowe na parkingach terenowych lub stanowiska postojowe w garażach, przy zachowaniu następujących wskaźników:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca/1 mieszkanie,
   b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce/40 m^2 powierzchni użytkowej,
   c) dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej – 1 miejsce/4 zatrudnionych;

2. 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 zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację infrastruktury pozwalającej na zaopatrzenie w gaz sieciowy oraz stosowanie indywidualnych źródeł zasilania;
5) 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.

§14. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLV/281/18
Rady Gminy Marcinowice z dnia 25 maja 2018r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tworzyjanów, Wójt Gminy ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 22.02.2018 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Marcinowice oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Marcinowicach, a także w Gazecie Wrocławskiej w dniu 24.02.2018r..

Wyłożenie planu ustalono na okres od 5 marca 2018 r. do 27 marca 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Marcinowicach. Dyskusja publiczna odbyła się dnia w dniu 12 marca 2018 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Marcinowice można było składać do dnia 11 kwietnia 2018 r.
W wyznaczonym terminie nie złożono uwag do projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLV/281/18
Rady Gminy Marcinowice z dnia 25 maja 2018r.

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

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; 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 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Tworzyjanów.

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwał Rady Gminy Marcinowice: nr XLII/214/10 i nr XLII/215/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tworzyjanów.

Przystąpienie do sporządzenia planu podyktowane było potrzebą stworzenia podstaw prawnych, o charakterze miejscowym niezbędnych do prawidłowego zagospodarowania terenów, chroniącego ekonomiczne, kulturowe, przyrodniczo-krajobrazowe i estetyczne walory przestrzenne terenów położonych w granicach ewidencyjnych obrębu Tworzyjanów

Tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są w granicach wyznaczonej w studium strefy J. Dla terenów zlokalizowanych w granicach strefy J studium ustala następujące główne funkcje:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
- zabudowa przemysłowa,
- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa usługowa,
- tereny rolne wyłączone z zabudowy.

W myśl art. 15. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, zawiera część tekstową i graficzną. Poniżej zamieszczono informację o sposobie realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp), zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, a także o wpływie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).**

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczenia terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu;

Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;
Dobór przeznaczenia dla poszczególnych terenów ustalonych w planie, został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

2) **Wymagania w zakresie ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące nowych obiektów architektonicznych w taki sposób, aby korespondowały one z historycznie wykształconym typem zabudowy na terenie Gminy Marcinowice.

3) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych -** wymagania w tym zakresie zostały spełnione między innymi przez wprowadzenie zasady systemowego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, wskazanie terenów wymagających ochroniony przed hałasem , ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach opracowania planu występują obiekty i obszary zabytkowe wymagające ochrony, dla których w tekście uchwały wprowadzono rygory ochronne uzgodnione z konserwatorem, ochroną konserwatorską objęto także stanowiska archeologiczne zlokalizowane zarówno w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę jak i na terenach rolnych;

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, ustalenie obowiązku stosowania prośrodowiskowych nośników energii cieplnej, optymalizację układu komunikacyjnego, wprowadzenie zakazu stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Wyważenia również wymagało rozplanowanie zabudowy w stosunku do układu komunikacyjnego, co było podstawą przystąpienia do sporządzenia planu.

7) **Prawo własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) **Potrzeby interesu publicznego** – zgodnie z zebranymi wnioskami odpowiedzialnych instytucji w obszarze planu nie występują tereny niezbędne do realizacji szczegółowych celów publicznych rządowych i samorządu województwa, w obszarze planu dopuszcza jednak się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym;

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszczona realizacja obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie;

11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w odpowiedzi na ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało umieszczone również na stronie internetowej urzędu gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego:

- poprzez zamieszczenie ogłoszenia o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu w prasie lokalnej, oraz na stronie internetowej urzędu gminy,
- organizację i przeprowadzenie dyskusji publicznej;

12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również

przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi dopełnienie istniejącej jednostki osadniczej, wyposażonej w sieć wodociągową, która po rozbudowie zaspokoi potrzeby w zakresie zaopatrzenia w wodę;

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).**

W trakcie sporządzania projektu planu zagwarantowano udziału społeczeństwa w procedurze poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przygotowana została również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa dokonano oceny wpływu planu na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a ostatecznie prognoza poddana była publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp.**
Sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - opisana ustaleniami planu struktura funkcjonalno-przestrzenna wsi ogranicza rozpraszanie zabudowy i pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego;

2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – obszar objęty opracowaniem stanowi dopełnienie historycznie ukształtowanej jednostki

urbanistycznej, zlokalizowanej przy drodze krajowej nr 35, która stanowi podstawowy ciąg komunikacyjny wykorzystywany w transporcie publicznym;

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - w liniach rozgraniczających głównych ciągów komunikacyjnych zagwarantowano możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** – realizacja ustaleń planu pozwoli na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów o najniższej przydatności rolniczej, położonych w najbliższym sąsiedztwie lub na zapleczu terenów już zainwestowanych, wyposażonych w podstawową infrastrukturę techniczną i drogową;

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

W dniu 22 czerwca 2016 r. Rada Gminy Marcinowice przyjęła uchwałę nr XX/150/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Marcinowice. W wynikach sporządzonej oceny aktualności studium i planów miejscowych wskazano jednoznacznie na konieczność uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tworzyjanów.

5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny**.

Na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tworzyjanów wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z dokonanej syntezy wydatków i wpływów do budżetu wynika, że przewiduje się jednorazowy przychód z tytułu 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. Zakłada się, że w efekcie pełnej realizacji ustaleń planu wpływy do budżetu gminy przewyższą poniesione koszty.