UCHWAŁA NR XXVI/143/20
RADY GMINY W MARCINOWICACH
z dnia 12 października 2020 roku.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Biała.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z Uchwałą Rady Gminy w Marcinowicach nr XXXI/178/13 z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Biała 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 plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Biała.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu, przedstawiony na załącznikach graficznych w skali 1:1000 – załącznik nr 1A, 1B, 1C,
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, które należą do zadań własnych gminy – 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami uchwały:
1) zarys linii rozgraniczających układ komunikacyjny przyległy do obszaru planu,
2) granica otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego,
3) sieci rozdzielcze energetyczne napowietrzne średniego napięcia.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
1) **planie -** należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Biała,
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki nr 1A, 1B, 1C do niniejszej uchwały, stanowiące 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 wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
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) zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
2) stosowanie, do pokryć dachowych obiektów dachówki lub innego materiału z fakturą imitującą dachówkę,
3) stosowanie kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni i brązu,
4) stosowanie jasnej kolorystyki elewacji,
5) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej,
6) linię zabudowy od dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi w odległości 6m od granicy nieruchomości.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
2) nakaz stosowania do celów grzewczych oraz ciepłej wody użytkowej przyjaznych środowisku nośników energii,
3) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) dla terenu MN/U jak dla terenu mieszkaniowo - usługowego.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.
2. Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) Przestrzeń publiczną tworzą tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD;
2) Dla terenów wymienionych w pkt 1 ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, dopuszcza się zagospodarowanie zielenią urządzoną.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8. 1. Teren 2MN znajduje się w granicach otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego.
2. Granice otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego oznaczono na rysunku planu.

§ 9. 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) minimalną powierzchnię działki na terenach MN – 0,15 ha;
4) minimalną powierzchnię działki na terenie MN/U – 0,12 ha;
4) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
5) zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod zieleń urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
1) 0,15 ha dla terenów MN;
2) 0,12 ha dla terenu MN/U.

§ 11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 12. 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, 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 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 sieci rozdzielczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla ziemnego;
c) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących napowietrznych sieci rozdzielczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
6) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z granicami geodezyjnymi działek drogowych;
2) dla drogi oznaczonej symbolem KDD szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
4) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDW szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m;
5)dla drogi oznaczonej symbolem 1KDW szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m. z lokalnymi poszerzeniami do granic geodezyjnych działki drogowej;
6) dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy:
a) zachować minimalną szerokość 8m;
b) wyznaczyć plac do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących;
7) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./mieszkanie;
8) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy usługowej – 1 m.p./30 powierzchni użytkowej;
9) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w oparciu o następujące wskaźniki:
   a) min. 1 stanowisko, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi do 6;
   b) min. 2 stanowiska, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi 6 – 20;
   c) min. 3 stanowiska, jeżeli liczba ogólna stanowisk wynosi 21 – 50.

§ 14. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez drogi publiczne i wewnętrzne.

§ 15. Dla terenów **1MN, 2MN** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 1MN – 10 m;
b) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 2MN – 9 m;
c) maksymalna ilość kondygnacji – 2;
d) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45^0;
e) układ połaci dachowych – symetryczny;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu;
b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,3;
c) wskaźnik zabudowy – max. 0,15;
d) powierzchnia biologicznie czynna dla terenu 1MN – min. 60%;
e) powierzchnia biologicznie czynna dla terenu 2MN – min. 80%.

§ 16. Dla terenu **MN/U** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
b) maksymalna ilość kondygnacji – 2;
c) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45^0;
d) układ połaci dachowych – symetryczny;
3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu;
b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,4;
c) wskaźnik zabudowy – max. 0,25;
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

§ 17. Dla terenu **1KDL** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną lokalną.

§ 18. Dla terenu **KDD** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną dojazdową.

§ 19. Dla terenów **1KDW, 2KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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

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

§ 22. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 15 %

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Marcinowicach