UCHWAŁA NR XXXI/182/21
RADY GMINY W MARCINOWICACH
z dnia 26 marca 2021 roku.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady.

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. 506 z póź zm,) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z póź. zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy w Marcinowicach nr XLIX/277/14 z dnia 12 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady 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 Sady.
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 – 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 Ślężańskiego Parku Krajobrazowego,
3) granica otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
1) **planie -** należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady,
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki nr 1A, 1B i 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.

§ 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 6 m od granicy nieruchomości z drogą.

§ 4. 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 dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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 zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny przestrzeni publicznej, w związku z czym nie ustala się w tym zakresie wymagań.

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

§ 8. 1. Teren 4MN znajduje się w granicach Ślężańskiego Parku Krajobrazowego, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Tereny 1MN, 2MN, 3MN znajdują się w granicach otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego.
3. Granicę Ślężańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny 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 – 0,15 ha,
3) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,
4) 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: 0,15 ha.

§ 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 dróg oznaczonych symbolem KDZ, KDL, KDW szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

2) zakończenie drogi KDL placem do zawracania pojazdów zgodnie z rysunkiem planu,
3) dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy:
a) zachować minimalną szerokość 8 m,
b) wyznaczyć plac do zawracania pojazdów w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących,
4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./mieszkanie,
5) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 15. Dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 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 0,3
c) wskaźnik zabudowy – max. 0,15
d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%.

§ 16. Dla terenu **KDZ** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną zbiorczą.

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

§ 18. Dla terenu **KDW** ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

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

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

§ 21. 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 %

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Marcinowicach
Artur Fiołek