Projekt

z dnia 21 października 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY MARCISZÓW

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w gminie Marciszów – Domanów, Pustelnik

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr LXV/397/2024 Rady Gminy Marciszów z dnia 22 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w gminie Marciszów,

RADA GMINY MARCISZÓW po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marciszów" zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/198/00 Rady Gminy Marciszów z dnia 29 listopada 2000 r., z późniejszymi zmianami,

u c h w a l a, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w gminie Marciszów, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będący integralną częścią planu i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obiektów, obszarów i krajobrazów;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy;

d) symbol terenu (numer jednostki przestrzennej, numer terenu, symbol przeznaczenia);

2) oznaczenia informacyjne - powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;

2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa nadanym terenie;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczonąsymbolem;

5) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

a) **U-PP-PS** – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,

b) **U-KO-INS** – teren usług lub obsługi komunikacji lub stacji paliw płynnych,

c) **KDD** – teren drogi dojazdowej,

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wysokość budowli nie większa niż 20 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie większa niż 49 m na terenach **U-PP-PS**;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

4) zakazuje się lokalizacji wielopoziomowych garaży otwartych;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**.**

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustala się jako przestrzenie publiczne tereny dróg publicznych **KDD**;

3) na terenach, o których mowa w pkt. 2:

a) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo jezdnych dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych i słupów ogłoszeniowych,

b) obowiązuje dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb mobilności osób niepełnosprawnych oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

§ 8. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługikomunikacyjnej:

1) dojazd do terenów dopuszcza się od terenów przyległych istniejących dróg dojazdowych (**KDD**) oraz dróg znajdujących się poza granicami planu;

2) dopuszcza się realizację komunikacji drogowej wewnętrznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry i standardy nowo wydzielanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej:

a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 12 m,

b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,

c) nawierzchnia utwardzona;

4) parametry i standardy nowo wydzielanych terenów komunikacji pieszej i rowerowej:

a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,

b) nawierzchnia utwardzona;

5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:

- dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

- dla produkcji przemysłowej, składów i magazynów, obsługi komunikacji, stacji paliw płynnych – 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,

b) dla zabudowy usługowej, produkcji przemysłowej, składów i magazynów, obsługi komunikacji, stacji paliw płynnych obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,

- 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,

- 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,

c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie nieruchomości na której usytuowany jest obiekt.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;

2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,

b) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

a) ustala się rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych,

b) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. c;

c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem lit. b:

- siecią kanalizacji deszczowej,

- do rowów lub cieków wodnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w celu opóźnienia ich spływu oraz z powierzchni dachów w celu ich gospodarczego wykorzystania, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny, z zachowaniem przepisów odrębnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z gazu płynnego przeznaczonego do celów opałowych z zachowaniem przepisów odrębnych oraz odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

b) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,

d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb;

11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 2000 m^2 dla terenów **U-PP-PS**, **U-KO-INS**,

b) 2 m^2 dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 20 m dla terenów **U-PP-PS**, **U-KO-INS**,

b) 1 m dla terenów komunikacji, obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4.1U-KO-INS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren usług,
- teren obsługi komunikacji,
- teren stacji paliw płynnych,

b) uzupełniające:

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- teren parkingu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren zieleni urządzonej,
- teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków nie większa niż 9m,

c) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,
- maksymalna – 0,6,

d) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. e,

e) w obiektach o powierzchni zabudowy powyżej 200 m2 dopuszcza się dachy płaskie,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4.1U-PP-PS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren usług,
- teren produkcji przemysłowej,
- teren składów i magazynów,

b) uzupełniające:

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- teren parkingu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren zieleni urządzonej,
- teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - nie większa niż 14 m,

c) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,

- maksymalna – 1,0,

d) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. e,

e) w obiektach o powierzchni zabudowy powyżej 200 m2 dopuszcza się dachy płaskie,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.1KDD, 4.2KDD,** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość jezdni – minimum 5 m,

d) chodniki - co najmniej jednostronne.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 14. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości: Na całym obszarze objętym planem miejscowym określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marciszów.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W GMINIE MARCISZÓW - Domanów, Pustelnik

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m

obr. PASTEWNIK

obr. DOMANÓW

obr. PUSTELNIK

4.1KDD
0,64 ha

4.1U-PP-PS
49,24 ha

4.2KDD
1,05 ha

4.1U-KO-INS
2,13 ha

Oznaczenia:

UWARUNKOWANIA I KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- RÓŻNORODNOŚĆ PRZYRODNICZA
- OBSZARY NATUROWEGO PASMA WYŻYNNO-WYŻOWEGO
- OBSZARY CENNYCH WIDOKÓW
- OBSZARY NATURALNEJ OCHRONY I POSZCZEGÓLNE BIOCHARAKTERY (POMNIKI PRZYRODY)
- OBSZARY WYSOKIEJ JAKOŚCI GLEB I CHRONIONEJ GRUNTOWEJ
- OBSZARY ZNACZNIE NAŻYCIOWIONEGO, NIE SKAŻONEGO POWIETRZA
- OBSZARY ZAGROŻONE ZANIECZYSZCZENIEM POWIETRZA (ZGODNIE Z DYREKTYWĄ 96/62/EWG)
- OBSZAR WYSOKOŚCIOWEGO OGRANICZENIA POWIETRZNEGO
- OBSZAR WYMAGAJĄCY OCHRONY PRZED ZALEWANIEM
- OBSZARY ZAGROŻONE TĄPANIEM WYNIKAJĄCYM I NIEWYNIKAJĄCYM NATURALNYCH CZYNNIKÓW
- STREFA OCHRONNA WYSTĘPOWANIA STREFY WODY POWIERZCHNIOWEJ
- OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM
- OBSZARY KSIĘŻYCOWO GEOLOGICZNE I OBSZAR KOŃ
- LOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE Z PRZEBIEGIEM W OBREBACH SIEDLI I POZA NIMI
- SADY JABŁONI
- TERENY ZIELENI EKOLOGICZNEJ
- SADY JAPOŃSKIEJ WIŚNI, KOLWICZO
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- TERENY ZIELENI CMENTARZY
- TERENY CENNE PRZY KOLEJOWEJ NIEPRZEMIERZONA
- TERENY GÓRNICZE
- TERENY ŁÓŻ
- TERENY ZNAMIONE

UWARUNKOWANIA I KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- ZABYTKOWE OBIEKTY ARCHITEKTONICZNE
- ZABYTKOWE OBIEKTY ARCHEOLOGICZNE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE PRZEDZIEJOWE
- GRANICA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DOLINY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KOPCÓW ORONIEC
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ BRAMOWSKO KIELCZAWSKIEGO
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWYCH MIEJSCOWOŚCI WYSPAŃSKIEJ DO WYSPAŃSKIEJ
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA OBSERVACJI GRANICZNEJ OBSERVACJI WIZYNOWSKIEJ
- STREFA OBSERVACJI GRANICZNEJ OBSERVACJI WIZYNOWSKIEJ
- STREFA OBSERVACJI Z OGRANICZONĄ WYSOKOŚCIĄ ZABUDOWY ZAKAZ ELEWATORÓW

TERENY ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

- TERENY ZURBANIZOWANE - PRZESTRZENNEJ
- TERENY ZURBANIZOWANE
- TERENY ZURBANIZOWANE MIESZANE - USŁUGOWO-PRZEMYSŁOWE
- TERENY WSPÓŁCZESNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - ZAGRODOWO - RUSTYKALNEJ
- TERENY USŁUG Z DOMINANTĄ PRZYSZŁYCH ELEMENTÓW STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- TERENY GIEŁDY ALKOHOLU OGÓLNOPAŃSKIEJ (PRZYSŁAWICE, KAŁ. MAŁACHÓW)
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI PRZEMYSŁOWO-GOSPODARCZEJ
- TERENY ORGANÓW GOSPODARCZYCH
- TERENY PRZEMYSŁOWO-WYTWÓRCZE - ZAKŁADY PRZEMYSŁOWE
- TERENY PRZEMYSŁOWO-WYTWÓRCZE - ZAKŁADY PRZEMYSŁOWE
- TERENY OBSŁUGI ROLNICTWA W WSI
- TERENY ZAKŁADÓW PRZEMYSŁU ELEKTROENERGETYCZNEJ
- TERENY ZAKŁADÓW OBSŁUGI ROLNICTWA - ZAKŁADY PRZEMYSŁOWE - ZAKŁADY PRZETWÓRSTWA ROLNICZEGO
- TERENY ZAKŁADÓW PRZEMYSŁU SPOŻYWCZEGO I ZAKŁADÓW

Załącznik nr 2
do uchwały Nr ……/2025
Rady Gminy Marciszów
z dnia…… październik 2025 r.

Rozstrzygniecie 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.

§1

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§2

Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:
1) z budżetu gminy;
2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
6) innych środków zewnętrznych;
7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§3

Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr ……/2025
Rady Gminy Marciszów
z dnia…… październik 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.)

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Marciszów w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w gminie Marciszów – Domanów, Pustelnik

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr LXV/397/2024 Rady Gminy Marciszów z dnia 22 marca 2024 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w gminie Marciszów.* Na podstawie tej uchwały w dniu 4 czerwca 2024 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Marciszowie oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Obszar projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje jeden z wyodrębnionych w uchwale o przystąpieniu obszarów (określony na załączniku nr 4):

- dz. nr 16/1 i część dz. nr: 277, 278 obręb Domanów, dz. nr: 130/3, 133/1, 138/1, 142/1, 151/1, 153/1, 172, 174/1, 174/2 i część dz. nr 175/4 obręb Pustelnik, o powierzchni około 53,5 ha

  Dla obszaru objętego w uchwale o przystąpieniu granicami przedstawionymi na załączniku nr 3 - dz. nr: 377, 378, 383/2 i część dz. nr 332 obręb Ciechanowice, o powierzchni około 29,3 ha odstąpiono od wprowadzania ustaleń w przedmiotowym planie z uwagi na kolizje kierunków polityki przestrzennej gminy Marciszów z wymogami ochrony przyrody i dwukrotną odmowę uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (postanowienie nr WPN.610.95.2024.AW z dnia 24 września 2024 r. oraz nr WPN.610.116.2024.AW z dnia 21 listopada 2024 r.)
  Pozostałe obszary zostały uchwalone uchwałą Rady Gminy Marciszów nr XIV/92/2025 r. z dnia 27 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w gminie Marciszów.

  Przedmiotowy obszar ponownie skierowano do konsultacji społecznych w związku z faktem, iż w trakcie pierwszych konsultacji wpłynęły liczne uwagi pokazujące rozbieżne stanowisko lokalnej społeczności w odniesieniu do zagospodarowania obszaru.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Marciszów, przyjęta Uchwałą Nr XLV/272/2001 Rady Gminy Marciszów z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 34 z dnia 27 marca 2002, poz. 882).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest odpowiedź na wnioski właścicieli zgłaszających potrzeby inwestycyjne oraz lokalnych społeczności wyrażających obawy dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a tym samym dokonanie korekty ustaleń dotychczas obowiązującego na tych terenach ww. planu miejscowego, w dostosowaniu do obecnej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marciszów. Jak również

pozostałe ujęte w niniejszym uzasadnieniu kwestie związane z zasadami kształtowania polityki przestrzennej na obszarze.

Projekt planu został wykonany w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z § 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry;

1a) potrzeb zrównoważonego rozwoju – zostało spełnione poprzez kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i zabudowy sąsiedniej, w nawiązaniu do potrzeb i możliwości oraz charakteru obszaru opracowania;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4, 5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240, z 2024 r. poz. 731) – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, w sposób użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie

parametrów zabudowy. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez maksymalną ochronę gruntów prywatnych możliwych do zainwestowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

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

9) potrzeb interesu publicznego – zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 Uchwały. W planie, w zakresie dostępności telekomunikacyjnej wprowadzono obowiązek realizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;

11) zapewnienia 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.

Na umieszczone w dniu 4 czerwca 2024 roku ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło 15 wniosków.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 3 kwietnia 2025 r. ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 4 kwietnia 2025 r. do 5 maja 2025 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Gminy w Marciszowie, w dniu 24 kwietnia 2025 roku odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, na które przybyli zainteresowani. W trakcie wyłożenia dostępne było badanie ankietowe. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły 142 uwagi.

Propozycja rozpatrzenia uwag przez Wójta Gminy zawierała 27 uwag uwzględnionych w całości, 4 uwagi uwzględnione w części i w części nieuwzględnione oraz 111 uwag nieuwzględnionych w całości.

Uwagi nieuwzględnione dotyczyły przede wszystkim możliwości wprowadzenia wielkopowierzchniowych elektrowni fotowoltaicznych w obszarze określonym na załączniku nr 4 uchwały o przystąpieniu, który został wyłączony z uchwalenia i skierowany został do ponownych konsultacji społecznych.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu jakie miało miejsce w dniach od 4 kwietnia 2025 r. do 5 maja 2025 r. złożono 21 ankiet. Zagadnienia poruszone w ankietach opisano w raporcie z przeprowadzonych konsultacji społecznych.

W związku z licznymi uwagami dotyczącymi terenu w obrębach Domanów i Pustelnik zadecydowano o skierowaniu przedmiotowej części planu do ponownych konsultacji społecznych.

Ponowna możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego została zainicjowana w dniu 2 lipca 2025 r. poprzez zamieszczenie ogłoszenia o konsultacjach społecznych. W ramach konsultacji odbyło się wyłożenie tej części projektu miejscowego planu do publicznego wglądu (punkt konsultacyjny), w dniach 5 lipca 2025 r. w godz. 16.00-19.00 oraz 8 i 9 sierpnia 2025 r. w godz. 15.00-18.00. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie konsultacji odbyły się w dniach od 4 do 7 sierpnia 2025 r. cztery spotkania otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, na które przybyli zainteresowani. Spotkania odbyły się w miejscowościach Marciszów, Domanów, Pastewnik i Ciechanowice. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, między 3 lipca, a 31 sierpnia 2025 r., do konsultowanego projektu planu miejscowego wpłynęło 1381 uwag.

Propozycja rozpatrzenia uwag przez Wójta Gminy po drugich konsultacjach społecznych zawiera 777 uwag uwzględnionych w całości, 198 uwag uwzględnione w części i w części nieuwzględnionych oraz 350 uwag nieuwzględnionych w całości i 56 uwag bezprzedmiotowych.

Uwagi nieuwzględnione dotyczą przede wszystkim możliwości wprowadzenia wielkopowierzchniowych elektrowni fotowoltaicznych w obszarze planu.

Na przedmiotowym obszarze, zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium obowiązują ustalenia umożliwiające przede wszystkim realizację usług i produkcji przemysłowej, które od wielu lat usankcjonowane są na przedmiotowym terenie, a odnawialne źródła energii w takiej skali nigdy nie były przewidywane na żadnym obszarze gminy. Elektrownie słoneczne, choć istotne w kontekście transformacji energetycznej, nie generują miejsc pracy, co w przypadku niewielkiej rezerwy terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą spowoduje istotny spadek potencjału gminy w tym zakresie. Przedmiotowe przeznaczenie budzi również szczególne kontrowersje i sprzeciw wielu mieszkańców wyrażany od lat w różnych formach, również w uwagach do przedmiotowego planu.

12) zachowania 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 Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §9 dotyczące zaopatrzenia w wodę;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej ze względu na brak przeznaczenia terenów rolniczych w granicach planu;

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w konsultacjach społecznych.

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 §10 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożeń projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 uchwały;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób zapewniający ciągłość planistyczną i wykorzystanie możliwości terenów wyznaczonych w polityce przestrzennej gminy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §9 Uchwały ustalenia;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów wskazanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej, a także zapewnienie rezerwy terenów zieleni w odpowiednim stosunku dla struktury zurbanizowanej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. 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.

Ze względu na brak oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marciszów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Marciszów nie można odnieść się do jej wyników.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń przedmiotowego planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa się w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został skierowany do konsultacji społecznych od 4 kwietnia 2025 r. do 5 maja 2025 r., spotkanie otwarte odbyło się w dniu 24 kwietnia 2025 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. 5 maja 2025 roku wpłynęły 142 uwagi.

Ze względu na złożone do planu uwagi dotyczące terenu w Domanowie i Pustelniku plan w tej części skierowano do ponownych konsultacji społecznych, które zostały zainicjowane w dniu 2 lipca 2025 r. poprzez zamieszczenie ogłoszenia. W ramach konsultacji odbyło się wyłożenie tej części projektu miejscowego planu do publicznego wglądu (punkt konsultacyjny), w dniach 5 lipca 2025 r. w godz. 16.00-19.00 oraz 8 i 9 sierpnia 2025 r. w godz. 15.00-18.00. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie konsultacji odbyły się w dniach od 4 do 7 sierpnia 2025 r. cztery spotkania otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, na które przybyli zainteresowani. Spotkania odbyły się w miejscowościach Marciszów, Domanów, Pastewnik i Ciechanowice. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, między 3 lipca, a 31 sierpnia 2025 r., do projektu planu miejscowego wpłynęło 1381 uwag.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych. Tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marciszów (Uchwała Nr XXV/198/00 Rady Gminy Marciszów z dnia 29 listopada 2000 r., z późniejszymi zmianami), przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć - określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie tej części gminy.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy Marciszów w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.