



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 lipca 2025 r.

Poz. 3309

UCHWAŁA NR XIV/92/2025 RADY GMINY MARCISZÓW

z dnia 27 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w gminie Marciszów

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 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w gminie Marciszów, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunkach planu w skali 1:1000, będących integralną częścią planu i stanowiących załączniki nr 1, 2, 5, 6, 7 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 8 do uchwały.

3. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowi załącznik nr 9 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 górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obszarów i krajobrazów;
- 3) 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) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - e) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych wsi ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - f) lokalizacja obiektów ujętych w wykazie zabytków,
 - g) lokalizacja obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - h) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza,
 - i) granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza,
 - j) granica strefy ograniczonego zagospodarowania,
 - k) symbol terenu (numer jednostki przestrzennej, numer terenu, symbol przeznaczenia);
- 2) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) obszar Natura 2000 PLH020011 "Rudawy Janowickie",
 - b) obszar Natura 2000 PLH020037 "Góry i Pogórze Kaczawskie",
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%,
 - d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1%,
 - e) granica „Rudawskiego Parku Krajobrazowego”,
 - f) granica otuliny „Rudawskiego Parku Krajobrazowego”;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
 - b) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej zbiornika Bukówka,
 - c) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekróć 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 na danym 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) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 5) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m², lakierni i obiektów naprawy pojazdów samochodowych powyżej 2 stanowisk.

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

- a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- c) **U** – teren usług,
- d) **U-WS** – teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych,
- e) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
- f) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- g) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- h) **L** – teren lasu,
- i) **RNL** – teren łąk i pastwisk.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) wysokość budowli nie większa niż 20 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie większa niż 10 m na terenach znajdujących się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych wsi ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji wielopoziomowych garaży otwartych;
- 5) obowiązuje maksymalne zachowanie zieleni wysokiej, cieków wodnych, formacji skalnych, kamiennych murów oporowych;
- 6) dla zabudowy istniejącej ustala się:
 - a) nie dopuszcza się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,
 - b) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 7) 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) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach oznaczonych na rysunku planu:
 - a) Rudawskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny, na terenie którego obowiązują zakazy zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) obszaru Natura 2000 PLH020011 "Rudawy Janowickie", w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne,
 - c) obszaru Natura 2000 PLH020037 "Góry i Pogórze Kaczawskie", w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne,
 - d) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 lit. d obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) wyniesienie poziomu zerowego pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku ponad poziom odpowiadający 1% średniemu prawdopodobieństwu wystąpienia powodzi, wynikający z map zagrożenia powodziowego,

- c) zmniejszenie wrażliwości obiektów budowlanych na zalanie w wyniku powodzi, w szczególności poprzez zastosowanie wodoodpornych lub niewrażliwych na wodę materiałów i wyrobów budowlanych, zabezpieczenie konstrukcji oraz zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie powodzi,
 - d) w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy lub odbudowy istniejących obiektów budowlanych, zabezpieczenie przed wodami powodziowymi w sposób wskazany w lit. c,
 - e) zakaz zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe budynków o innej funkcji;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
 - 6) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW-U jako tereny mieszkaniowo – usługowe.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych wsi ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w całości dla terenów na załącznikach nr 2, 5 i 6 oraz w części na załączniku nr 7 zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której obowiązuje:
 - a) zachowanie pierwotnego układu przestrzennego chronionego obszaru wiejskiego, zakaz wprowadzania zabudowy wielkogabarytowej, apartamentowej lub o charakterze osiedla miejskiego (zespołu bloków mieszkalnych),
 - b) zakaz stosowania materiałów budowlanych kolidujących z historycznym charakterem budynków, takich jak siding, kompozytowe deski elewacyjne, drewniane bale, beton drewnopodobny, struktonit, blacha,
 - c) ustala się stosowanie elementów wzbogacających architekturę - lukarn, ryzalitów, werand, ganków elementów dekoracyjnych - gzymsów, opasek okiennych, deskowań ścian szczytowych w formie pionowej, cokołów przy wykorzystaniu materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno w sposób nawiązujący do historycznej zabudowy,
 - d) kolorystyka elewacji zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
 - e) symetryczny układ okien w budynkach, zakaz stosowania dużych przeszkleń bez podziałów,
 - f) nie dopuszcza się wypełnień balustrad w formie szklanej;
- 3) na obszarze planu znajdują się obiekty ujęte w wykazie zabytków, oznaczone na rysunku planu – kompleks zabytkowego młyna w Ciechanowicach, ob. dom mieszkalny, Ciechanowice nr 155;
- 4) na obszarze planu znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu – budynek mieszkalno-gospodarczy, Pustelnik nr 8;
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt. 3 i 4 obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznej bryły obiektu i jego rzutu, w tym wysokości, formy dachu i jego historycznego pokrycia, szerokości elewacji frontowej,
 - b) zachowanie kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego, historycznej faktury i kolorystyki tynku,

- c) dopuszcza się remonty polegające na przywróceniu zdegradowanych lub zniszczonych oryginalnych elementów budynków oraz usunięcia współczesnych elementów dysharmonizujących, m.in. przywrócenie detalu architektonicznego, historycznej formy stolarki okiennej, ujednolicenie formy i kolorystyki stolarki dla całego budynku oraz ujednolicenie kolorystyki elewacji, przywrócenie historycznej formy i pokrycia dachu,
- d) zakaz stosowania materiałów budowlanych kolidujących z ich historycznym charakterem takich jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding, kompozytowe deski elewacyjne, beton drewnopodobny, papa,
- e) zakaz montażu zewnętrznych instalacji technicznych (w tym kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych, w tym paneli fotowoltaicznych) w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój elewacji oraz dachy budynków, w tym ich kolorystykę,
- f) zakaz montażu paneli fotowoltaicznych na widocznych z ciągów komunikacyjnych połaciach dachu,
- g) część kompleksu zabytkowego młyna w Ciechanowicach znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 5 pkt 2.

§ 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 przestrzeń publiczną 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 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
 - c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej do 50 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
 - c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) dla projektowanej zabudowy lokalizowanej na terenach **MN** graniczących z terenami **L** obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach **MN** nie dopuszcza się sytuowania więcej niż dwóch budynków w obrębie jednej działki budowlanej;

- 5) w granicach strefy ograniczonego zagospodarowania nie dopuszcza się sytuowania budynków mieszkalnych.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od terenów przyległych istniejących dróg dojazdowych (KDD) i komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz dróg znajdujących się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na terenach L;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 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 mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy usługowej 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.

§ 10. 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 za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na terenach L;
- 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 i d;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) na terenach znajdujących w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej pod warunkiem wyposażenia ich w rozwiązania zabezpieczające przed zalaniem wodami powodziowymi oraz przedostawaniem się ścieków do środowiska gruntowo-wodnego;
- 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.

§ 11. 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) 1000 m² dla terenów MN,

- b) 250 m² dla terenów **MW-U, U, U-WS**,
- c) 2 m² dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 15 m dla terenów **MN**,
 - b) 10 m dla terenów **MW-U, U, U-WS**,
 - c) 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**

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1MN, 5.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 6.3MN, 7.1MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające:
 - teren usług,
 - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - teren zieleni naturalnej,
 - teren zieleni urządzonej,
 - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) w ramach usług dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych – nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,01,
 - maksymalna – 0,6,
 - e) 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 40° do 45°, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych wsi ujętych w gminnej ewidencji zabytków dachy dwuspadowe, symetryczne, z zaznaczonymi okapami, pokryte dachówką ceramiczną, w kolorze czerwonym, łupkiem naturalnym bądź sztucznym, blachą na rąbek stojący lub układaną w karo, o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 40° do 45°,

- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2.1MW-U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren usług,

b) uzupełniające:

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

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) w ramach usług dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) część terenu znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 2 i § 10 pkt 5 lit. d;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych i usługowych – nie większa niż 10 m,
- gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,

d) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,
- maksymalna – 0,6,
- geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne, z zaznaczonymi okapami, pokryte dachówką ceramiczną, w kolorze czerwonym, łupkiem naturalnym bądź sztucznym, blachą na rąbek stojący lub układaną w karo, o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 40° do 45°,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 40%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 100% dla zabudowy istniejącej,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- 50%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 0% dla zabudowy istniejącej.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2.1U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren usług,

b) uzupełniające:

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- teren parkingu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren zieleni urządzonej,
- teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) w ramach usług dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) część terenu znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 2 i § 10 pkt 5 lit. d;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków:
 - usługowych – nie większa niż 10 m,
 - gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie większa niż 3,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,01,
 - maksymalna – 0,6,
 - geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne, z zaznaczonymi okapami, pokryte dachówką ceramiczną, w kolorze czerwonym, łupkiem naturalnym bądź sztucznym, blachą na rąbek stojący lub układaną w karo, o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 40° do 45°,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2.1U-WS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
 - teren usług,
 - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) uzupełniające:

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- teren parkingu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) w ramach usług dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) obowiązuje zachowanie rzeki Młynówki w jej obecnym przebiegu,
- c) część terenu znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 2 i § 10 pkt 5 lit. d;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków:

- usługowych – nie większa niż 10 m,
- gospodarczych i garaży – nie większa niż 5 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie większa niż 3,

d) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,
- maksymalna – 0,6,
- geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne, z zaznaczonymi okapami, pokryte dachówką ceramiczną, w kolorze czerwonym, łupkiem naturalnym bądź sztucznym, blachą na rąbek stojący lub układaną w karo, o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 40° do 45°,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 40%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 100% dla zabudowy istniejącej,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- 50%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 0% dla zabudowy istniejącej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1KDD, 6.1KDD, 6.2KDD, 6.3KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

- dla **1.1KDD** (drogi gminnej nr 114388D) od 6 m do 7 m,
- dla **6.1KDD** (drogi gminnej nr 114384D) 8 m,
- dla **6.2KDD** 6 m,
- dla **6.3KDD** 4 m do 7,5 m,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6.1KR** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, z zastrzeżeniem lit. b,

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

c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1WS** obowiązuje następujące przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7.1L, 7.2L, 7.3L** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren lasu;

2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1RNL, 7.1RNL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren łąk i pastwisk;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy z wyłączeniem uzbrojenia terenu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

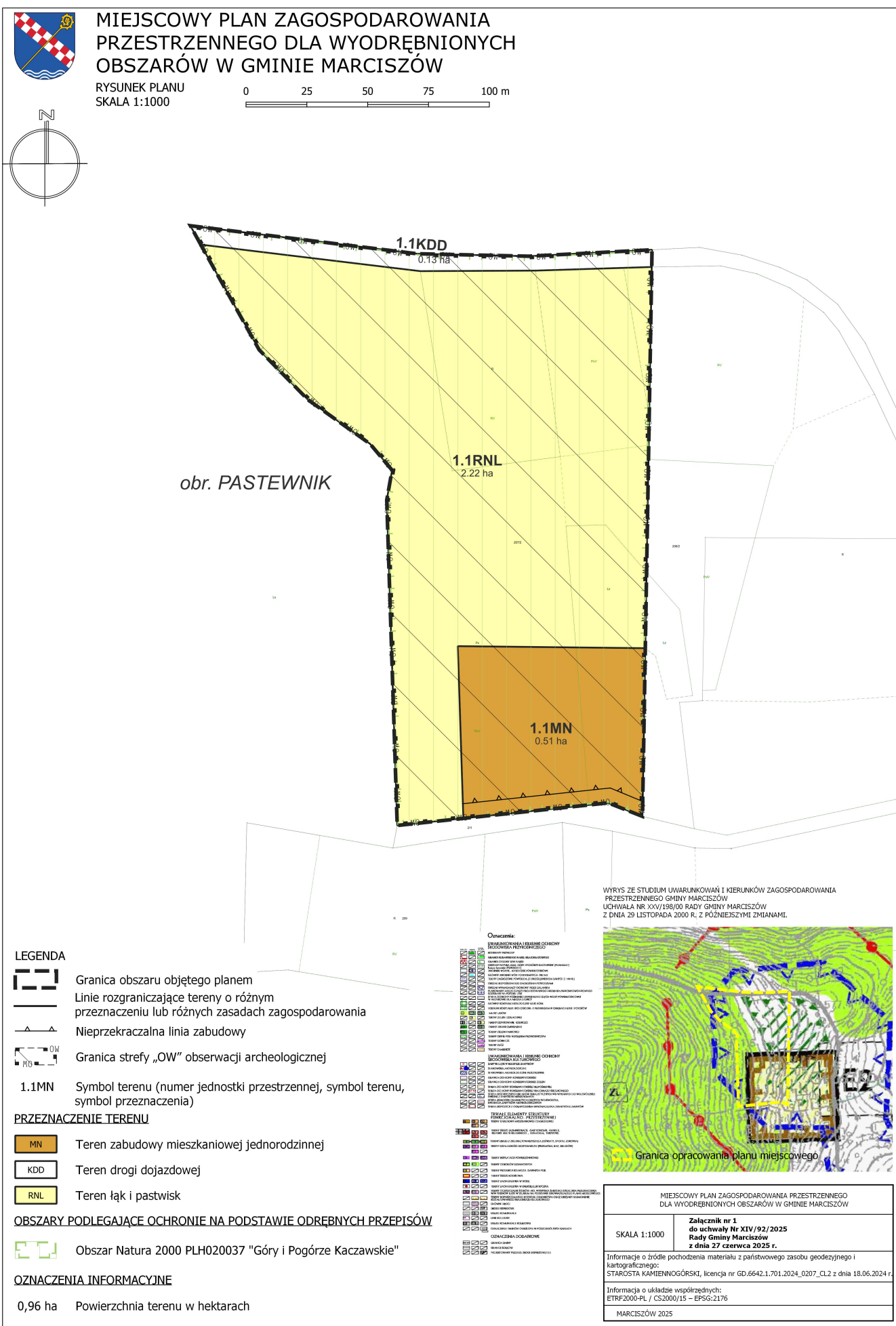
§ 21. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

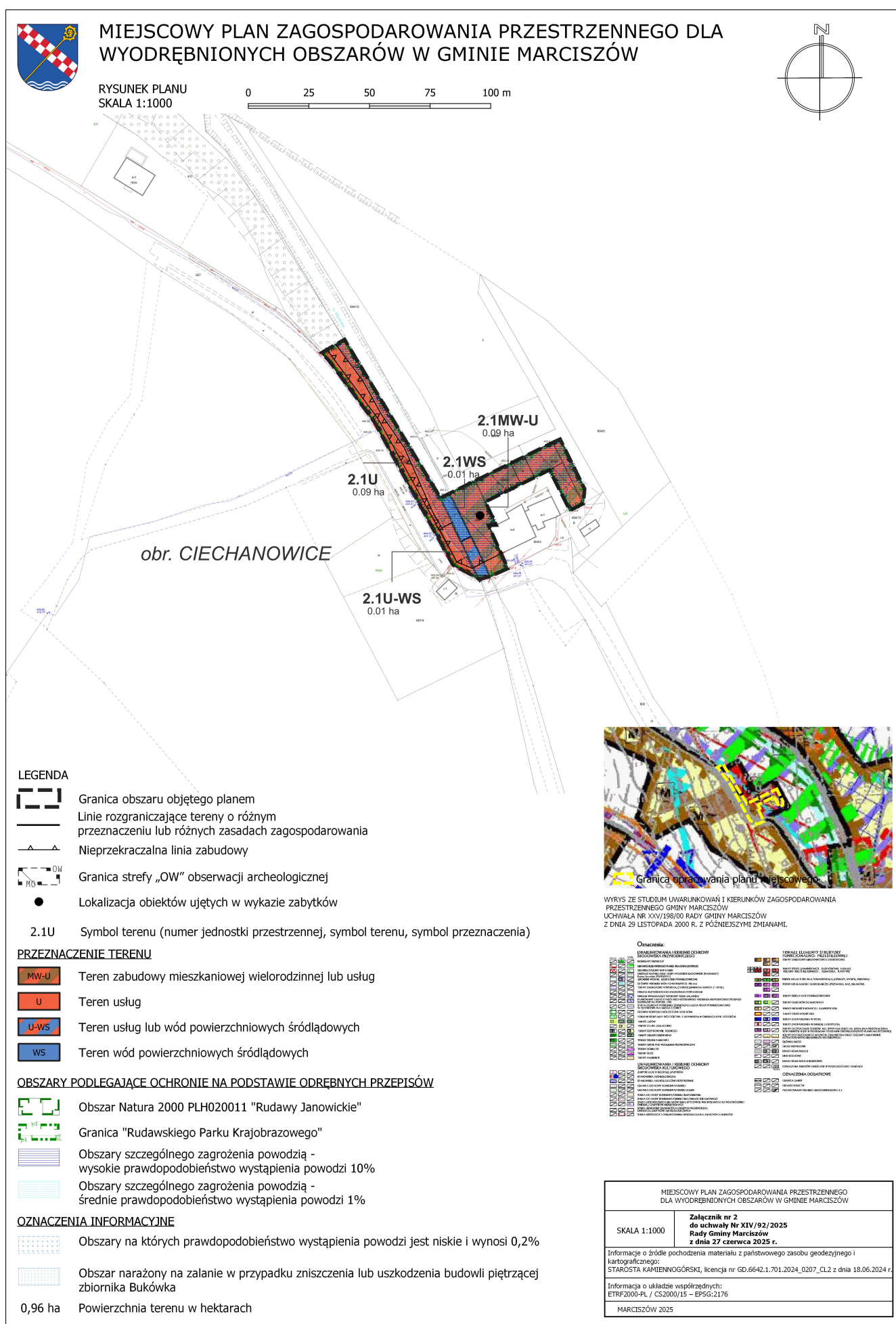
Na całym obszarze objętym planem miejscowym określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marciszów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Angelika Iwańska





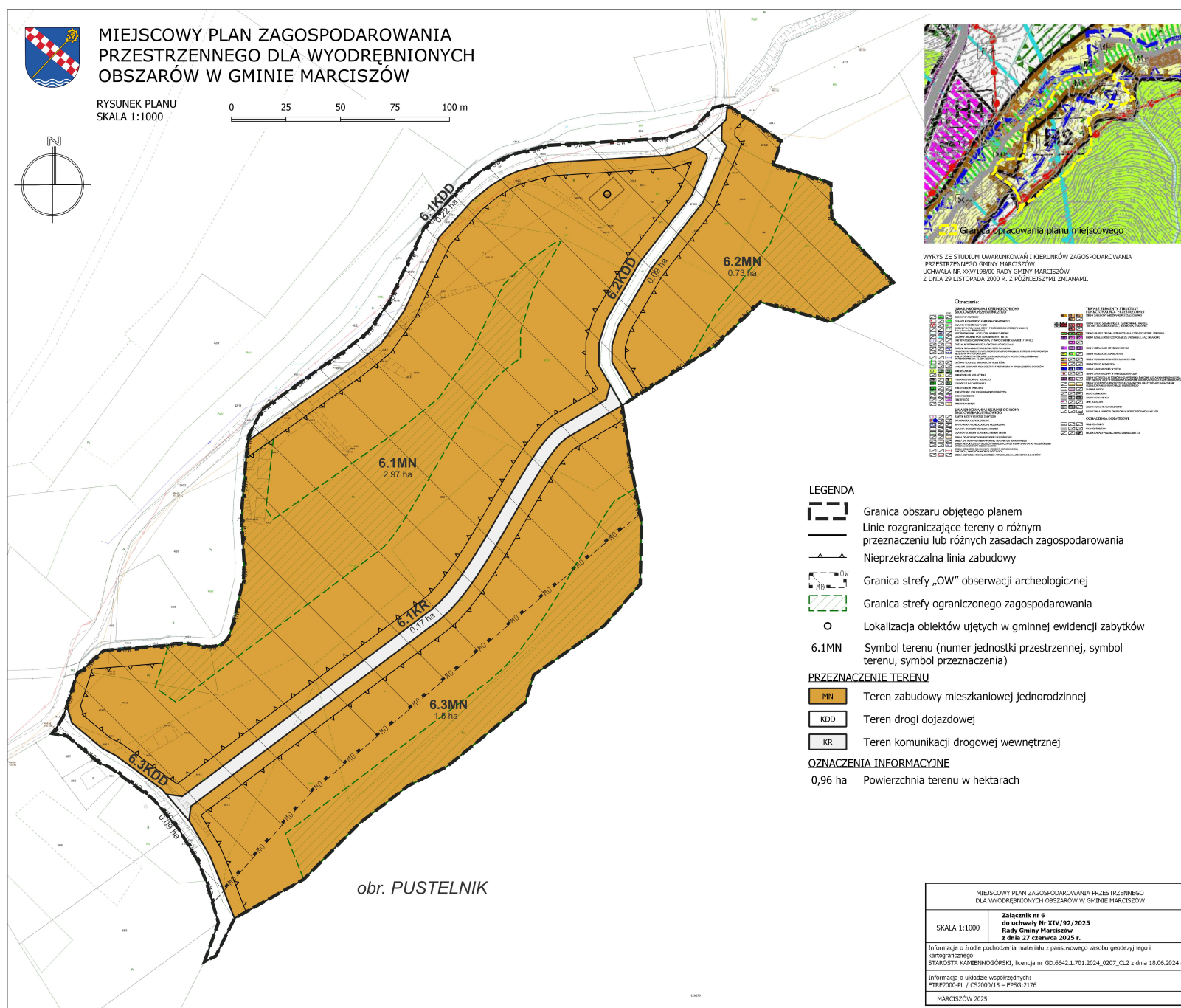
Załącznik nr 3 do uchwały nr XIV/92/2025
Rady Gminy Marciszów
z dnia 27 czerwca 2025 r.

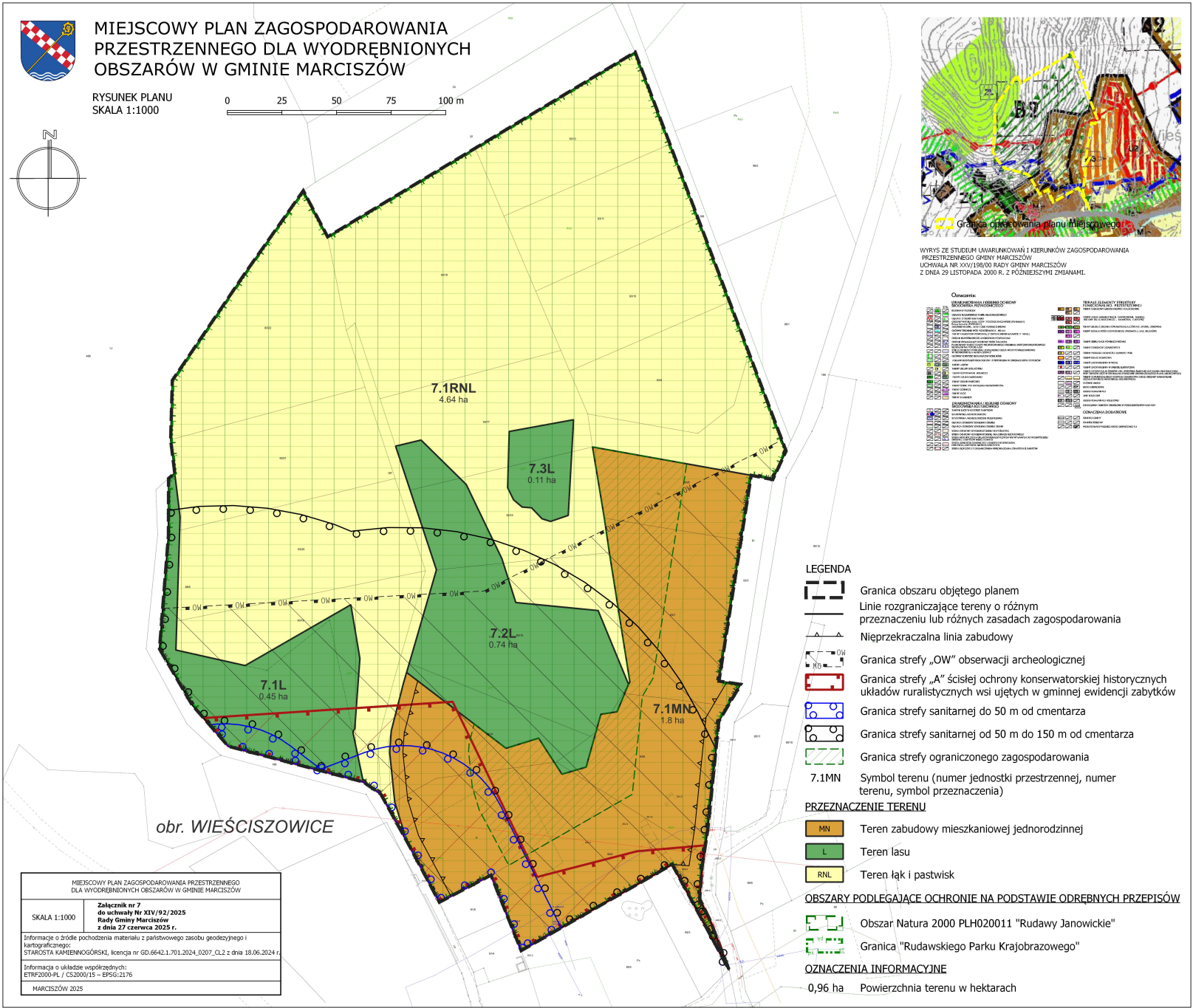
odstąpiono od uchwalenia

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIV/92/2025
Rady Gminy Marciszów
z dnia 27 czerwca 2025 r.

odstąpiono od uchwalenia







Załącznik nr 8 do uchwały nr XIV/92/2025
Rady Gminy Marciszów
z dnia 27 czerwca 2025 r.

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.

§ 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 9 do uchwały nr XIV/92/2025

Rady Gminy Marciszów

z dnia 27 czerwca 2025 r.

Zalacznik9.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę