

Projekt

WÓJT GMINY

z dnia 21 października 2025 r. mgr inż. Wiesław Cepielik
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 ł a, c o n a s t ę p u j e:

**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 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) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 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 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 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 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 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 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 ciepłą:
- 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 m² dla terenów **U-PP-PS, U-KO-INS**,
 - b) 2 m² 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:

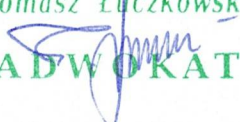
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogijazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
 - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

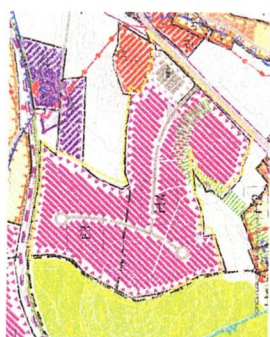
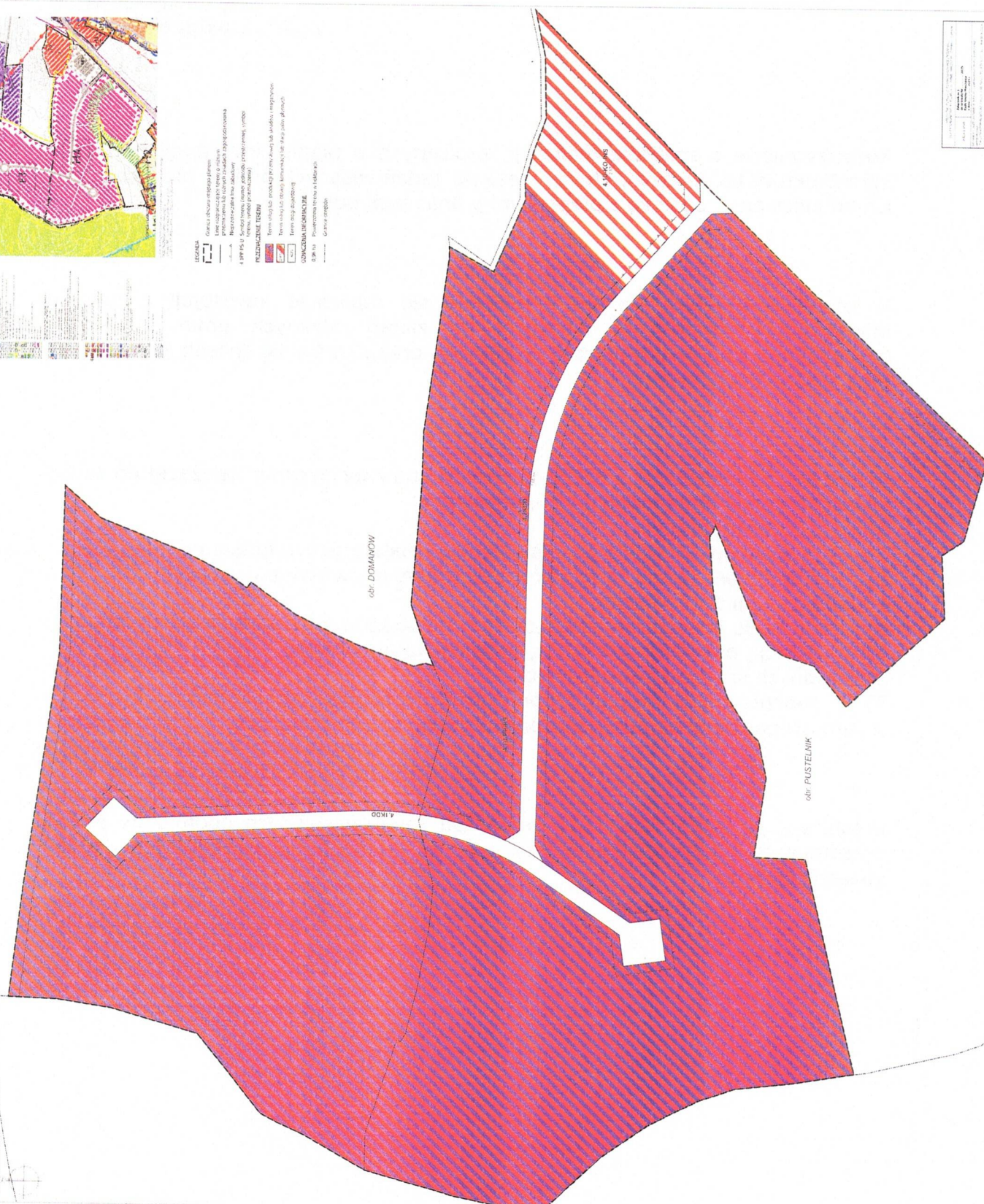
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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.

Tomasz Łuczkowski

ADWOKAT

[illegible]

Author	Year	Study	Population	Intervention	Outcome
Wong et al.	2001	Randomized controlled trial	1000 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Smith et al.	2002	Randomized controlled trial	500 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Johnson et al.	2003	Randomized controlled trial	1200 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Chen et al.	2004	Randomized controlled trial	800 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Miller et al.	2005	Randomized controlled trial	600 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Lee et al.	2006	Randomized controlled trial	900 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Kim et al.	2007	Randomized controlled trial	700 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
White et al.	2008	Randomized controlled trial	1100 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Black et al.	2009	Randomized controlled trial	850 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Green et al.	2010	Randomized controlled trial	1050 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Harris et al.	2011	Randomized controlled trial	950 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Clark et al.	2012	Randomized controlled trial	1150 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Wright et al.	2013	Randomized controlled trial	1000 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Scott et al.	2014	Randomized controlled trial	1250 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Turner et al.	2015	Randomized controlled trial	1100 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Phillips et al.	2016	Randomized controlled trial	1300 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Campbell et al.	2017	Randomized controlled trial	1150 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Roberts et al.	2018	Randomized controlled trial	1200 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Thompson et al.	2019	Randomized controlled trial	1350 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Anderson et al.	2020	Randomized controlled trial	1250 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Young et al.	2021	Randomized controlled trial	1400 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Reed et al.	2022	Randomized controlled trial	1300 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Cook et al.	2023	Randomized controlled trial	1450 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Morgan et al.	2024	Randomized controlled trial	1500 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity
Bell et al.	2025	Randomized controlled trial	1550 patients with acute myocardial infarction	Early mobilization (within 24 hours) vs. bed rest	Reduced mortality and morbidity

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 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.