UCHWAŁA NR XLII/234/97
RADY GMINY MARCINOWICE

z dnia 14 listopada 1997 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (jedn. tekst Dz. U. Nr 13, póz. 79 z 1996 roku z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 89 póz. 415 z późniejszymi zmianami)

RADA GMINY UCHWALA

zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy w rejonie styku wsi Wiry i Tąpadła zwaną dalej zmianą planu.

ROZDZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE

§1.

Zmianą planu miejscowego objęto obszar o powierzchni ok. 9,5 ha, położony wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 45 202 na styku wsi Wiry i T ą p a d ł a.

§2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

1. ochrona interesów publicznych w postaci szczególnych warunków korzystania ze środowiska przyrodniczego,

2. umożliwienie realizacji ośrodka obsługi ruchu turystycznego, ośrodka produkcji rolniczej oraz rozwoju mieszkalnictwa przy jednoczesnej minimalizacji negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze.

§3.

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są obszary wyznaczone w rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, których funkcje określono poniżej:

MN	mieszkalnictwo jednorodzinne
MR	mieszkalnictwo zagrodowe
UT	usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego i rekreacji
RPZ	ośrodek produkcji zwierzęcej
RP	grunty rolne
NO	strefa infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczania ścieków
EE	strefa infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną
Z	zieleń izolacyjna i towarzysząca
KX	ciąg pieszo – jezdny
KD V	pas w liniach rozgraniczających drogi wojew. nr 45 202.

§4.

1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

§5.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o :

1) ***zmianie planu*** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o którym mowa w § 1. uchwały,

2) ***uchwale*** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Marcinowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) ***przepisach szczególnych i odrębnych*** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

4) ***rysunku zmiany planu*** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu wykonany na mapie w skali 1: 2 000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,

5) ***obszarze*** - należy przez to rozumieć obszar o określonym podstawowym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,

6) ***przeznaczeniu*** podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które powinno przeważać na danym obszarze,

6) ***przeznaczeniu dopuszczalnym*** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

§ 6.

1. Na terenie objętym zmianą planu miejscowego ustala się obszary funkcjonalne wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku zmiany planu wg zasady:

1) litery pojedyncze lub w zestawie do przecinka, stanowią symbol przeznaczenia podstawowego,

2) litery po przecinku stanowią symbol przeznaczenia dopuszczalnego.

2. Symbole literowe odpowiadają funkcjom określonym w § 3 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ II – PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 7.

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego ustala się następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla obszarów odpowiednio:

1. RPZ, Z – obszar przeznaczony na fermę hodowlaną zwierząt drobnych z zielenią izolacyjną

2. UT, MN, Z - obszar przeznaczony na realizację ośrodka obsługi ruchu turystycznego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności oraz rekreacyjnej z zielenią towarzyszącą,

3. UT, Z – obszar przeznaczony na realizację ośrodka obsługi ruchu turystycznego z zielenią towarzyszącą,

4. NU, EE, Z – obszar lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej wraz z zielenią towarzyszącą,

5. KX – obszar stanowiący komunikacyjną sferę włączenia ośrodka turystyczno – rekreacyjnego do dróg publicznych,

6. MR, MN – obszar zabudowany zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,

7. KX – obszar stanowiący komunikacyjną strefę włączenia posesji do dróg publicznych,

8. RP – obszar użytków rolnych wyłączony z zainwestowania,

9. KD V – obszar drogi wojewódzkiej nr 45 202 w liniach rozgraniczających o szerokości zalecanej 35,0 metrów.

§ 8.

1. Dla obszaru oznaczonego w rysunku zmiany planu symbolem **1 RPZ, Z** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) podstawowym elementem zagospodarowania obszaru są obiekty fermy inwentarskiej zwierząt drobiowych (m in. kurczaki, króliki itp.),

2) hodowla, o której mowa wyżej prowadzona może być wyłącznie w obiektach zamkniętych,

3) tereny utwardzone i zabudowane nie mogą przekraczać 60% pow. Brutto przedmiotowego obszaru,

4) tereny nie przeznaczone do zainwestowania stanowią tereny zieleni urządzonej w postaci nasadzeń trwałych wielopiętrowych.

2. Dla ośrodka produkcji zwierzęcej należy przyjąć następujące warunki zabudowy:

1) wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony projektowego osrodka usług turystycznych wynoszącej min. 10,0 metrów,

2) wysokość obiektów nie może przekraczaać 1,5 kondygnacji nadziemnych,

3) bryły obiektów winny być dostosowane o architektury regionalnej, dachy dwuspadowe

o nachyleniu połaci od 15° do 28°.

3. Podjęcie działalności związanej z hodowlą zwierząt warunkuje się od:

1) wyposażenia obiektów w urządzenia do utylizacji odpadów,

2) zorganizowania procesu technologicznego w sposób zapewniający max zasięg oddziaływania na środowisko do wyznaczonych granic obszaru po str. Zachodniej oraz obowiązującej strefy od pozostałej części,

3) wielkość hodowli określa się w przeliczeniu na DJP max 10 szt.

§ 9.

1. Dla obszaru oznaczonego w rysunku zmiany planu symbolem **2 UT, MN, Z** – ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) ośrodek obsługi ruchu turystycznego stanowi wielofunkcyjny teren w części zabudowany, w części przeznaczony na zieleń urządzoną oraz place rekreacyjne,

2) obiekty recepcyjne i hotelowe należy lokalizować w bliskości strefy włączenia obszaru do dróg publicznych,

3) obiekty zamieszkania indywidualnego (tzw. bungalowy, mobilhomy i inne tymczasowe) stanowią uzupełnienie obszaru w części wschodniej,

4) od strony obszaru 1 RPZ, Z ustala się obowiązek wykonania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości od 25 do 30 metrów,

5) od strony drogi wojewódzkiej nr 45 202 należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy tj. 10,0 m od linii rozgraniczających przedmiotową drogę,

6) obszar, o którym mowa w ust. 1 może być włączony do dróg publicznych wyłącznie poprzez strefę wjazdu oznaczona symbolem 5 KX.

2. Dla ośrodka obsługi ruchu turystycznego ustala się następujące warunki dotyczące obiektów kubaturowych:

1) obiekty hotelowe i recepcyjne przewiduje się do wysokości max 2,5 kondygnacji nadziemnych z dachami zasadniczo dwuspadowymi, kryte dachówką o nachyleniu połaci od 27° do 36°, rzut poziomy obiektu prostokątny, bryle dopuszcza się łamaną i architekturze nawiązującej do tradycji regionalnej,

2) obiekty zakwaterowania rodzinnego przewiduje się lokalizować w formie szeregowej wzdłuż wyznaczonych ciągów pieszo – jezdnych. Powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu nie może być większa niż 36,0 m2, wysokość zaś nie może przekraczać 1,5 kondygnacji nadziemnych tj. max

0,5 m od poziomu terenu. Dopuszcza się realizację trwałych obiektów wykonanych z zastosowaniem lokalnych materiałów naturalnych (kamień, drewno, ceramika), z dachami wielospadowymi oraz obiektów tymczasowych, nie związanych z gruntem w sposób trwały, z dachami płaskimi.

3. Linie podziału wewnętrznego oznaczone w załączniku graficznym zmiany planu są orientacyjne i mogą ulec korekcie.

§ 10.

Dla obszaru **3 UT, Z** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1. obiekt gastronomiczno – recepcyjny z dopuszczeniem mieszkania służbowego należy projektować w nawiązaniu do architektury regionalnej,

2. wysokość obiektu max 2,5 kond. Nadziemnej z dachem stromym, krytym dachówką o nachyleniu połaci 27° do 36°.

3.po stronie zachodniej obiektu przewiduje się wyposażenie terenu w zieleń izolacyjną wielopiętrową.

§ 11.

Dla obszaru **4 NU, EE, Z** ustala się następujące warunki lokalizacyjne:

1. Projektowana oczyszczalnia ścieków mechaniczno – biologiczna dla potrzeb ośrodka obsługi ruchu turystycznego oraz ośrodka hodowli zwierząt przeznaczona jest dla ścieków bytowych, w miarę potrzeby należy wyposażyć ją w urządzenia do naturalizacji ścieków aktywnych bądź separacji tłuszczów itp.

2. dla potrzeb planowanego zainwestowania dopuszcza się realizację stacji transformatorowej,

3. projektowane na obszarze inwestycje należy wyposażyć w zieleń izolacyjną

§ 12.

1. Obszar oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem **5 KX** stanowi sięgacz komunikacyjny, umożliwiający włączenie obszarów 2UT, MN, Z i 3 UT, Z do drogi

publicznej,

2. W celu spełnienia roli, o której mowa w ust. 1 należy go projektować z uwzględnieniem następujących warunków:

1) jezdnia o szerokości 6,0 m wyposażona co najmniej jednostronnie w chodnik o szerokości 1,5 m,
2) linie rozgraniczające sięgacz wynoszą 12,0 m , a zakończenie stanowi plac manewrowo – parkingowy z wjazdem bramowym o pow. min. 400 m2.

3. Tereny wolne od nawierzchni utwierdzonych należy obsadzić zielenią towarzyszącą.

§ 13.

1. Na obszarze **6 MR, MN** dopuszcza się rozwój funkcji istniejącej tj. zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej pod warunkiem spełnienia określonych niżej wymagań:

1) przebudowa, rozbudowa i modernizacja istniejącej zabudowy mieszkalnej, także na działkach zagrodowych może odbywać się wyłącznie z uwzględnieniem zalecanej linii zabudowy wzdłuż drogi nr 45 202,

2) nowe obiekty należy projektować w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej i z uwzględnieniem architektury regionalnej. Budynki mieszkalne winny być przykryte dachami stromymi o nachyleniu połaci od 27° do 45° i wysokości max 2,5 kondygnacji nadziemnej.

2. Dla obiektów nowych i modernizowanych przewiduje się konieczność realizacji małych oczyszczalni przydomowych do czasu realizacji zbiorczych urządzeń komunalnych.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych związanych z posiadaniem i prowadzeniem gospodarstwa rolnego, wyklucza się jednak hodowlę zwierząt w ilości większej niż 2 DJP.

§ 14.

Obszar wyznaczony w rysunku zmiany planu symbolem **7 KX** stanowi wewnętrzną drogę dojazdową do działek budowlanych i siedliskowych usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie, o szerokości równej istniejącym liniom rozgraniczającym.

§ 15.

1. Ustala się obszar rolniczy wyłączony z zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą, oznaczony na rysunku planu symbolem **8RP**,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej z wyłączaniem urządzeń.

§ 16.

1. Obszar **9 KD V** stanowi część drogi wojewódzkiej nr 45 202 o zalecanych liniach rozgraniczających 35,0 m i V klasie technicznej,

2. Na terenie w obrębie linii rozgraniczających, o której mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu. Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 17.

Parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony.

§ 18.

1. Dla obiektów projektowanych oraz modernizowanych i przebudowywanych przewiduje się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę oraz ogrzewanie wyłącznie w oparciu o źródła ekologiczne tj.: olej, gaz i energia elektr.

2. Dla obiektów mieszkalnictwa jednorodzinnego dopuszcza się ogrzewanie w oparciu o tradycyjne źródła ciepła.

§ 19.

Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony przyrody i kształtowanie środowiska i krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

ROZDZIAŁ III – PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20.

Traci moc uchwała nr XI/ 35/89 Gminnej Rady Narodowej w Marcinowicach z dnia 14 grudnia 1989 roku w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy w części dotyczącej terenu objętego niniejszą uchwałą.

§ 21

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowania przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o wysokości 30,0 %.

§ 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Marcinowice.

§ 23

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice we wsiach: Wiry i Tąpadła wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wałbrzyskiego.