UCHWAŁA NR XXXVIII/272/02
RADY GMINY MARCINOWICE
Z DNIA 28.06.2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 157/6, 157/7, 157/8, 157/9 we wsi Chwałków, gmina Marcinowice.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku, nr 142, poz.1591), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXV/179/01 Rady Gminy Marcinowice z dnia 23 lutego 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Chwałków, gmina Marcinowice,

Rada Gminy uchwala
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 157/6, 157/7, 157/8, 157/9, położonych we wsi Chwałków, gmina Marcinowice

Przepisy ogólne

§1

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 2,54 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną i urządzenia infrastruktury technicznej.
Obszar znajduje się w otulinie Ślężańskiego Parku Krajobrazowego.
Do obszaru ze strony południowej przylega droga powiatowa nr 45 238, klasy Z – zbiorczej.
Część północna i zachodnia obszaru znajduje się w granicach terenu górniczego złoża granitu „Chwałków I".

§2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   - przeznaczenie terenu,
   - linie rozgraniczające granice,
   - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
   - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy, gabaryty obiektów,
   - zasady i warunki podziału terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz gruntów rolnych i leśnych.

§3

1. Integralna częścią planu jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

§4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

planie – należy przez to rozumieć ustalenie zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Marcinowice,
przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego, będący integralną częścią niniejszej uchwały,
terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu.

§5

Ustalenia w zakresie scalania i podziału nieruchomości :

1. W granicach opracowania planu dopuszcza się scalanie nieruchomości i podział na działki z przeznaczeniem pod komunikację (K1, K2) oraz na działki budowlane (M)
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym rodzaju zagospodarowania stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielenia.
3. W granicach opracowania dopuszcza się wydzielenie także innych granic nieruchomości pod warunkiem, że nie naruszą one zasad ustalonych w niniejszej uchwale, w tym tych dotyczących zasad zagospodarowania w poszczególnych obszarach.

Przepisy szczegółowe

§6

1. Wyznacza się teren „M” przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wprowadzenie uzupełniającej funkcji usługowej nieuciążliwej. Warunkiem dopuszczenia funkcji uzupełniającej jest : bezkolizyjne z funkcją podstawową wkomponowanie usługi w bryłę budynku mieszkalnego, nie przekroczenie 25 % powierzchni całkowitej przeznaczonej dla usługi w powierzchni ogólnej budynku oraz nie generowanie wzmożonego ruchu kołowego wymuszającego wyznaczenia parkingu.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    a) liczba działek nie może być mniejsza niż 6 i większa niż 14,
    b) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 15 arów,
    c) napowietrzne linie energetyczne kolidujące z planowaną zabudową należy przenieść w wyznaczony pas infrastruktury technicznej oraz skablować.
    d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych, w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej – zgodnie z rysunkiem planu,
    e) ustala się obowiązującą linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej – zgodnie z rysunkiem planu,

f) werandy i ganki mogą wykraczać poza linię zabudowy tylko od strony dróg wewnętrznych, jednak nie więcej niż 1,5 m.
g) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 20 % powierzchni działki, pozostałą część należy zagospodarować zielenią urządzoną,
h) na terenie posesji od strony dróg gminnych należy wprowadzić zieleń co najmniej o średniej wysokości,
i) wjazdy na posesję należy lokalizować tylko z dróg wewnętrznych, według oznaczenia na rysunku planu,
j) zasadnicze kierunki lokalizowania zabudowy należy przyjąć jako linie równoległe i prostopadłe do osi dróg wewnętrznych.

3. Dla projektowanej na terenie, wymienionym w ust. 1 zabudowy ustala się następujące warunki:
   a) lokalizowanie budynków parterowych, ewentualnie z poddaszem użytkowym do maksymalnej wysokości 8,5 metrów, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
   b) dachy wielospadowe z zasadniczą kalenicą równoległą do dróg wewnętrznych,
   c) projektowana zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać do regionalnej tradycji i otaczającego krajobrazu,

4. Dla terenu wymienionego w ust. 1 przewiduje się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wiejskiej,
   b) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci,
   c) ścieki sanitarne do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej należy odprowadzać do zaprojektowanych bezodpływowych zbiorników pod warunkiem zapewnienia systematycznego ich wywozu do oczyszczalni komunalnej; dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków po uzgodnieniu przyjętej technologii z organem ochrony środowiska,
   d) zbiorniki na ścieki zezwala się sytuować bliźniaczo na granicy działek sąsiednich,
   e) ogrzewanie obiektów projektować tylko w oparciu o ekologiczne źródła energii, tj. gaz, olej opałowy bądź energia elektryczna,
   f) dopuszcza się lokalizację tylko podziemnych zbiorników na gaz,
   g) wody opadowe należy rozprowadzić po terenie działki własnej lub po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego do wód powierzchniowych, na warunkach określonych z zarządcą.

5. Odpady powstałe w wyniku funkcjonowania obiektów mieszkalnych gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w specjalnych pojemnikach, opróżnianych okresowo przez specjalne służby komunalne.

§7

1. Obsługa komunikacyjna terenu wyznaczonego granicami opracowania planu będzie realizowana poprzez zjazd z drogi gminnej utwardzonej zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wyznacza się obszar „K1” przeznaczony na cele komunikacji kołowej i pieszej – droga wewnętrzna o szerokości 10 merów w liniach rozgraniczających zakończona

placem manewrowym o szerokości 20 metrów w liniach rozgraniczających – zgodnie z załączonym rysunkiem planu.
3. Wyznacza się obszar „K2” przeznaczony do poszerzenia drogi gminnej w liniach rozgraniczających do klasy D – dojazdowej szerokości 15 m.
4. Infrastruktura techniczna (liniowa i punktowa) powinna być zlokalizowana poza obrębem pasa drogowego, w odległości minimalnej 1,0 metr od jego granicy la urządzeń podziemnych oraz 5,0 metrów dla urządzeń naziemnych.

§8

Ustalenia, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz gruntów rolnych i leśnych:
1. Inwestycje w obrębie terenu objętego planem winny respektować obowiązujące przepisy szczególne.
2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową („M”) nakazuje się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej, poddanie jej stałej pielęgnacji oraz uzupełnieniu.
3. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych zielenią urządzoną – niską, średnią i wysoką.
4. Na terenach wyznaczonych w planie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej pod obiektami budowlanymi, nawierzchniami przeznaczonymi do utwardzenia, a następnie wykorzystanie jej na potrzeby rekultywacyjne i zagospodarowania terenu.

§9

Zgodnie z obowiązującymi przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym przyjmuje się zasadę, iż przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony środowiska, dóbr kultury oraz kształtowania krajobrazu mają pierwszeństwo nad przepisami zawierającymi warunki wynikającymi z innych przesłanek.

Przepisy końcowe

§10

Tracą moc obowiązujące ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice zatwierdzonego Uchwałą nr XI/35/89 Rady Gminy Marcinowice z dnia 14 grudnia 1989 roku w części dotyczącej obszaru wymienionego w § 1 uchwały.

§11

Zgodnie z art. 10, ust. 3 oraz art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 20%.

§12

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Marcinowice.

§13

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

UZASADNIENIE

do Uchwały nr XXXVIII/272/02
Rady Gminy Marcinowice
z dnia 28.06.2002 r.

Z wnioskiem o podjęcie stosowanej uchwały dotyczącej przystąpienia do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 157/6, 157/7, 157/8, 157/9 we wsi Chwałków wystąpili właściciele gruntu Państwo Ewa i Arkadiusz Wawryszewicz. Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia terenu z użytkowania rolnego na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o areale ok. 2,5 ha. Wymieniony wyżej obszar przylega do terenów zainwestowanych oraz znajduje się w otulinie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego . Zasady zagospodarowania terenu określone w tekście planu nie naruszają zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
Na zmianę przeznaczenia terenów rolnych gruntów klas chronionych na cele nierolnicze wyraził zgodę Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
Przedmiotowy obszar w części wchodzi w granice terenu górniczego „Chwałków I", dla którego na wniosek Przedsiębiorcy w 1998 roku została sporządzona Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia mpzp. Jednak na skutek protestów i zarzutów mieszkańców oraz procedur postępowania z tym związanych, projekt planu nie został uchwalony.
Uzyskane w toku opracowania i uzgodnienia są pozytywne z wyjątkiem negatywnej opinii Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych. Nie koliduje to jednak z uchwaleniem planu, ponieważ uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody jest pozytywne.
Zgodnie z dyspozycjami zawartymi w art. 18, ust. 2, pkt. 2a ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym rozwiązania zawarte w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 157/6, 157/7, 157/8, 157/9 we wsi Chwałków są spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice.

Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki oraz wyczerpanie procedury określonej w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzony projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 157/6, 157/7, 157/8, 157/9 położonych we wsi Chwałków, przedstawia się Radzie Gminy Marcinowice celem uchwalenia.