UCHWAŁA NR XXXVIII/273/02
RADA GMINY MARCINOWICE
Z DNIA 28.06.2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 159 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. Z 2001 roku, nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), 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 części działki nr 159, położonej we wsi Chwałków, gmina Marcinowice

Przepisy ogólne

§1

Obszar objety miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 2, 53 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną i urządzenia infrastruktury technicznej.
Obszar znajduje się w otulinie Ślężańskiego Parku Krajobrazowego.
Do obszaru od strony północnej przylega droga powiatowa nr 45 238, klasy Z – zbiorczej.
Od strony północno – zachodniej części obszaru znajduje się w granicach terenu górniczego złoża granitu „Chwałków I".

§2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   -przeznaczenie terenu,
   -linie rozgraniczające ulice,
   -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 na działki budowlane,
   - szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz gruntów rolnych i leśnych.

§3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Oznaczenie 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 o rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu.

§5

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości:
1. W granicach opracowania planu dopuszcza się scalenie 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 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 16,
   b) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 15 arów,
   c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi powiatowej Z 45238 i dróg wewnętrznych, w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi – zgodnie z rysunkiem planu,
   d) ustala się obowiązujące linie zabudowy od strony drogi gminnej w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej i 5 metrów od linii rozgraniczającej plac manewrowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   e) werandy i ganki mogą wykraczać poza linię zabudowy tylko od strony dróg wewnętrznych , jednak nie więcej niż 1,5 m.
   f) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki, pozostała część należy zagospodarować zielenią urządzoną,
   g) na terenie posesji od strony dróg gminnych należy wprowadzić zieleń co najmniej o średniej wysokości,

h) wjazdy na posesję należy lokalizować według oznaczenia na rysunku planu,
i) zasadnicze kierunki lokalizowania zabudowy należy przyjąć jako linie równoległe i prostopadłe do osi dróg wewnętrznych,
j) ogrodzenia frontowe posesji należy projektować przy liniach rozgraniczających poszczególnych dróg.

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 doprowadzić 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, opróżnionych okresowo przez specjalne służby komunalne.

§7

1. Obsługa komunikacyjna terenu wyznaczonego granicami opracowania planu będzie realizowana poprzez zjazdy z drogi gminnej zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wyznacza się obszar „K1” przeznaczony na cele komunikacji kołowej i pieszej – droga wewnętrzna o szerokości 10 metrów 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 metra od jego granicy dla urządzeń podziemnych oraz 5,0 merów 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. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nieutwardzonych zielenią urządzoną – niską, średnią i wysoką.
3. 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.
4. Zamierzenia inwestycyjne na terenach wyznaczonych w planie należy każdorazowo uzgadniać z Dyrekcją Parków Krajobrazowych.

§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 obowiązującą 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 naliczeniu 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.