UCHWAŁA NR XLI/296/02
RADY GMINY MARCINOWICE
Z DNIA 04 października 2002 ROKU

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / jednolity tekst Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami /, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym / jednolity tekst Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 roku ze zmianami / oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVI/257/2002 Rady Gminy Marcinowice z dnia 05 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady.

Rada Gminy uchwala

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Sady zwanej dalej planem miejscowym

ROZDZIAŁ I – przepisy ogólne

§1

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni ok. 5,5 ha położony na terenie wsi Sady – działki 265/1, 265/2 i 267/1, przylegały do zachodniej części zainwestowania wiejskiego, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym przedkładanym do niniejszej uchwały.

§2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

1) realizacja zamierzeń gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez zapewnienie przygotowanych terenów dla zabudowy jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług o charakterze bytowym,
2) ochrona interesu publicznego w szczególności w zakresie spełnienia wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

§3

1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
2. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego,

§4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
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 planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu,
6) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć drobny handel, „małą gastronomię" czy niewielki pensjonat lub inne związane bezpośrednio z zamieszkiwaniem lub takie jak biura rachunkowe, ubezpieczeniowe, gabinety lekarskie i stomatologiczne prowadzone w samym obiekcie mieszkalnym,

§5

1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą przyłączeniową oraz funkcjami towarzyszącymi,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe związane z mieszkalnictwem oraz przeznaczenie dopuszczalne w postaci usług bytowych i towarzyszące stanowiące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, także zieleń, oznaczone na rysunku planu odpowiednio:
   - obszary mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone symbolem - **M,**
   - obszary komunikacji publicznej oznaczone symbolem **-Kd,**
   - obszary zieleni oznaczone symbolem **- Z**
3. Tereny, o których mowa w ust. 2 winny być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich przeznaczeniem, dopuszcza się realizację funkcji towarzyszących w miejscach oraz na zasadach określonych w dalszych przepisach uchwały,

ROZDZIAŁ II – przepisy szczegółowe

§6

1. Wyznacza się obszary zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolem **M**,
2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 przewiduje się realizację budownictwa jednorodzinnego na następujących zasadach:
   1) wysokość budynków do 1,5 kondygnacji nadziemnych,
   2) podpiwniczenie może być realizowane w taki sposób, by w konsekwencji poziom posadowienia posadzki parteru nie przekraczał wysokości 60 cm ponad poziom istniejącego terenu,
   3) nie zezwala się na rozwiązania półpodestowe obiektów,

4) dachy należy przewidzieć dwu i wielospadowe, z zasadniczą kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi,
5) nachylenie połaci dachówkowych symetryczne od 27° - 45°,
6) architektura obiektów winna nawiązywać do regionalnych tradycji w budownictwie mieszkalnym wiejskim i odpowiadać charakterowi funkcji i miejsca
7) do robót wykończeniowych zaleca się stosowanie naturalnych materiałów takich jak: kamień, drewno, ceramika budowlana, tynki mineralne itp,

3. Dla obszarów przeznaczonych na cele mieszkaniowe należy przyjąć następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się dodatkowe podziały wewnętrzne obszarów dla wydzielenia odrębnych działek budowlanych,
   2) powierzchnia pojedynczej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
   3) na poszczególnych działkach przewiduje się wyłącznie zabudowę jednoobiektową bez możliwości realizacji dodatkowej kubatury,
   4) powierzchnia zabudowana poszczególnych nieruchomości nie może przekraczać 30 % powierzchni,
   5) tereny zainwestowane należy przeznaczyć na cele zieleni towarzyszącej ozdobnej oraz ogrodów przydomowych,
   6) parkingi i garaże dla obiektów projektowanych należy przewidzieć w granicach posesji, których dotyczą,
   7) obowiązujące linie zabudowy dla obszarów od strony dróg dojazdowych wynoszą 10,0 m, natomiast nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg wewnętrznych wynoszą minimum 6,0 metrów,
   8) maksymalna ilość działek jakie można wydzielić nie może przekraczać liczby 25, natomiast średnia wielkość działek nie może być mniejsza niż 2000 m²,

4. Dopuszcza się na obszarach wymienionych w ust. 1 prowadzenie działalności usługowej na następujących warunkach:
   1) brak negatywnego oddziaływania funkcji na środowisko lokalne,
   2) lokalizacja usług musi odbywać się w formie wbudowanej lub dobudowanej do podstawowego obiektu,
   3) zakres usług nie może wpływać na znaczne zwiększenie ruchu pojazdów,
   4) nie zezwala się na prowadzenie działalności podmiotu w godzinach nocnych,

5. Dopuszcza się na obszarach, o których mowa w ust. 1 dokonywanie podziałów wewnętrznych na warunkach określonych w rysunku planu, w sposób umożliwiający realizację budownictwa wolnostojącego lub bliźniaczego,
6. W fazie dokonywania wewnętrznych podziałów geodezyjnych zmierzających do wydzielenia poszczególnych działek budowlanych należy przewidzieć konieczność wydzielenia wewnętrznych dróg oraz na obszarze M, Z powierzchni wspólnego użytkowania przeznaczonego na cele zieleni i rekreacji,

§7

1. Wyznacza się obszary komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu kolejną cyfrą oraz symbolem **Kd**,
2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry:
    1) drogi oznaczone symbolem Kd należy projektować w kategorii drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio:
        - 15,0 metrów dla 1. Kd i 2. Kd
        - 12,0 metrów 3. Kd

    2) w obszarach komunikacji publicznej zezwala się na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla funkcjonowania przedmiotowego zespołu mieszkaniowego,
    3) na obszarach wymienionych w ust. 1 zezwala się na lokalizowanie także urządzeń bezpośrednio związanych z eksploatacją dróg,
    4) istniejące w pasie drogi 3. Kd wodociąg adaptuje się wraz z możliwością wykorzystania dla celów zaopatrzenia w wodę projektowanego zespołu mieszkaniowego,

§8

Dla terenu objętego miejscowym planem przewiduje się następujące zasady wyposażenia w media:

1. Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę w oparciu o istniejący i podlegający rozbudowie wodociąg,
2. Odprowadzenie ścieków należy projektować z uwzględnieniem konieczności realizacji indywidualnych przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków z możliwością rozsączkowania oczyszczonych wód po terenie własnej nieruchomości,
3. Odprowadzenie wód deszczowych po terenie własnym lub poprzez gromadzenie w indywidualnych zbiornikach z wykorzystaniem do celów gospodarczych,
4. Do celów bytowych i grzewczych przyjmuje się ekologiczne źródła energii w postaci gazu ze zbiorników oraz zezwala się na instalowanie innych ekologicznych źródeł typu olej opałowy, instalacje solarne itp,
5. Stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i ich unieszkodliwienie wg przyjętego na terenie Gminy systemu.
6. Wszystkie sieci przesyłowe i instalacje przyłączeniowe mogą być realizowane w pasie drogowym w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
7. W fazie opracowania projektu budowlanego dla dróg i infrastruktury technicznej należy uwzględnić konieczność przełożenia istniejącej napowietrznej sieci energetycznej jako kabla instalacji doziemnej w pasach linii rozgraniczającej dróg,

§9

Poszczególne obszary do czasu realizacji inwestycji wskazanych planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, tj. rolniczy jednakże bez możliwości zabudowy siedliskowej,

ROZDZIAŁ III - przepisy końcowe

§11

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice zatwierdzonego Uchwałą Nr X I/35/89 Rady Gminy Marcinowice z dnia 14 grudnia 1989 r. (Dz. Urz. WW 2/90, poz. 49) w części dotyczącej obszaru wymienionego w § 1 uchwały.

§12

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 uchwały o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

§13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Marcinowice.

§14

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Marcinowice w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady.

Z wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady – działki nr 265/1, 265/2, 267/1 o powierzchni ok. 5,5 ha, wystąpił właściciel terenu objętego opracowaniem Pan Marcin Melski zam. Ul. 11-go listopada 50 w Dzierżoniowie.

Przedmiotem uchwały jest zmiana obowiązujących ustaleń planu z użytkowania rolniczego (ograniczonego przebiegiem sieci wysokiego napięcia i wodociągiem przesyłowym dla potrzeb wsi Sady), na mieszkalnictwo z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej usługowej nieuciążliwej.

W wyniku przeprowadzonej oceny obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego oraz analizy zgłoszonego wniosku w sprawie zmiany planu stwierdzono konieczność dokonania jego zmiany.

Projektowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na stan środowiska przyrodniczego.

Przeprowadzenie wnioskowanej zmiany jest spójne z polityką przestrzenną zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice.