UCHWAŁA NR XLI/297/02
RADY GMINY MARCINOWICE
z dnia 04 października 2002 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 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 terenu położonego **części wsi Sady**

Rozdział I – przepisy ogólne

§1

Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 1,56 ha, położony w Gminie Marcinowice, we wschodniej części wsi Sady, w bezpośredniej bliskości granic administracyjnych gminy Sobótka i obejmuje działkę o nr ewidencyjnym 70 w granicach określonych w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:
1. ochrona interesu publicznego, głównie w zakresie wymogów ochrony środowiska i przyrody określonych dla Ślężańskiego Parku Krajobrazowego,
2. umożliwienie realizacji zabudowy siedliskowej na terenie gospodarstwa sadowniczo – szkółkarskiego,

§3

Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest obszar wyznaczony na rysunku planu granicami opracowania, dla którego ustala się jako podstawową – funkcję rolniczą,

§4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 5 000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu,

§5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) Planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
2) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Marcinowice,
3) Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego, będący integralną częścią niniejszej uchwały,
5) Obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami granicami opracowania

Rozdział II – przepisy szczegółowe

§6

1. Dla przedmiotowego obszaru ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu :
    - nie zezwala się na dokonywanie jakichkolwiek dodatkowych podziałów geodezyjnych,
    - dopuszcza się realizację siedliska w zachodniej części działki, w strefie ściśle określonej na rysunku planu o powierzchni nie przekraczającej 25 arów,
    - wyznaczoną strefę siedliska należy dodatkowo wyposażyć w zieleń towarzyszącą,
    - pozostałą część obszaru należy przeznaczyć na cele sadownicze i szkółkarskie z bezwzględnym zakazem jakiejkolwiek zabudowy,
    - na przedmiotowym obszarze należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, wynikającą z potrzeb zlokalizowanej na nim funkcji,
    - od strony drogi gminne, stanowiącej dojazd do nieruchomości ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min 10 metrów od granicy działki,
    - dojście i dojazd należy projektować bezpośrednio z drogi gminnej, w strefie oznaczonej na rysunku planu,
    - na przedmiotowym obszarze dopuszcza się lokalizowanie usług związanych bezpośrednio z prowadzonym gospodarstwem – tj, nie stanowiących uciążliwości dla bezpośredniego sąsiedztwa, przy czym usługi te nie mogą stanowić więcej niż 30 % powierzchni zabudowanej działek,

2. Dla projektowanej na obszarze zabudowy siedliskowej ustala się następujące warunki:
    - wysokość zabudowy nie może przekraczać 1,5 kondygnacji naziemnych,
    - dachy należy projektować strome, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci od 27° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub elementami dachówkopodobnymi,
    - zasadniczą kalenicę należy orientować równolegle do dłuższego boku obiektu,
    - architektura zabudowy winna nawiązywać do regionalnych tradycji w budownictwie wiejskim,
    - zaleca się na działce zabudowę zawartą, tzn, że ilość budynków na obszarze nie powinna przekraczać liczby 3, należy ją sytuować na planie czworoboku otwartego,

- obiekt należy orientować w taki sposób, by atrakcyjna część wejściowa architektury zwrócona była do strefy wjazdowej,

3. Dla projektowanych na obszarze inwestycji ustala się następujące zasady wyposażenia w media:
   - zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną należy projektować w oparciu o istniejący system wiejski,
   - odprowadzenie ścieków należy przewidzieć do przydomowej indywidualnej oczyszczalni ścieków z możliwością rozsączkowania po terenie własnym, natomiast docelowo do wiejskiego systemu odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
   - wody deszczowe należy rozprowadzić na terenie posesji przynależnej,
   - ogrzewanie wody do celów bytowych oraz ogrzewanie obiektów winno się projektować w oparciu o ekologiczne źródła energii – w tym głównie gaz, energia elektryczna lub olej opałowy, a także źródła odnawialne, instalacje solarne itp.,

4. Odpady powstałe w wyniku funkcjonowania obiektów należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwiać wg przyjętego na terenie Gminy systemu regulowanego prawem miejscowym

§7

1. Przepisy szczególne oraz te w niniejszej uchwale, które zawierają warunki ustalone w celu ochrony środowiska oraz dóbr kultury mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek,

2. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez możliwości realizacji obiektów tymczasowych,

Rozdział III – przepisy końcowe

§8

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Marcinowice zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/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.

§9

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

§10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Marcinowice.

§11

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wsi Sady wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jego ogłoszenia 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 – działka nr 70 o powierzchni ok. 1,56 ha, wystąpił właściciel terenu objętego opracowaniem Pani Maria Wicher zam. Ul. Świerczewskiego 18/19, 47-300 Krapkowice.

Przedmiotem uchwały jest zmiana obowiązujących ustaleń planu z użytkowania rolniczego 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 zawarta w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice.