UCHWAŁA NR XLI/298/02
RADY GMINY MARCINOWICE
Z DNIA 04 października 2002 ROKU

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Biała

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 roki o zagospodarowaniu przestrzennym / jednolity tekst Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 roku ze zmianami / oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVI/258/2002 Rady Gminy Marcinowice z dnia 05 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Biała.

Rada Gminy uchwala

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Biała zwanej dalej planem miejscowym.

ROZDZIAŁ I – przepisy ogólne

§1

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar działki nr 162 o powierzchni ok. 3,8 ha położony na terenie wsi Biała, przyległy po stronie południowo – zachodniej do 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 potrzeby 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 chyba, że zapis stanowi inaczej.

§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 : 5000 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" 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 - **K**,

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 winny brać 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 obszar zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczony na rysunku planu symbolem **M**,
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się realizację budownictwa jednorodzinnego na następujących zasadach:
    1) wysokość budynków do 1,5 kondygnacji nadziemnych, tj parter + poddasze użytkowe,
    2) na działkach skrajnych przylegających do pasa drogi oznaczonego symbolem **„K"** wysokość 2 – ch pełnych kondygnacji z poddaszem,
    3) podpiwniczenie może być realizowane w taki sposób, by w konsekwencji poziom posadowienia posadzki parteru nie przekraczał wysokości 30 cm ponad poziom istniejącego terenu,
    4) nie zezwala się na rozwiązania półpodestowe obiektów,

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

3. Dla obszaru przeznaczonych na cele mieszkaniowe należy przyjąć następujące zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się dodatkowe podziały wewnętrzne obszarów dla wydzielenia odrębnych działek budowlanych, zaleca się przyjąć propozycję zawartą w rysunku planu, liczba działek nie może być wyższa niż 30,
   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 % jej powierzchni,
   5) tereny niezainwestowane 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 wewnętrznych wynoszą 10,0 m,

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 ust. 3 oraz 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 o szerokości 10,0 metrów w liniach rozgraniczających,

§7

1. Wyznacza się obszar gminnej komunikacji publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**,

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się przeznaczenie na cele pasa służącego modernizacji istniejącej drogi gminnej do parametrów drogi dojazdowej o szerokości 15,0 metrów w liniach rozgraniczających tj. po 7,5 metra licząc od istniejącej osi drogi,
3. W pasie komunikacji publicznej zezwala się na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla funkcjonowania przedmiotowego zespołu mieszkaniowego oraz na lokalizowanie także urządzeń bezpośrednio związanych z eksploatacją drogi,
4. Istniejący w pasie drogi wodociąg adaptuje się wraz z możliwością 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 – docelowo poprzez projektowany system gminny z odprowadzeniem na grupową oczyszczalnię w Wirkach,
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 energii elektrycznej a także źródeł odnawialnych i instalacji solarnych. Dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych urządzeń technicznych dla wymienionych niżej sieci.
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 oraz w pasie dróg wewnętrznych.

§9

Przedmiotowy obszar do czasu realizacji inwestycji wskazanych planem może być użytkowany w sposób dotychczasowy, tj. rolniczy jednakże bez możliwości zabudowy siedliskowej,

§10

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.

ROZDZIAŁ III – przepisy końcowe

§11

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.

§12

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 %.

§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 Biała.

z wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Biała – działka nr 162 o powierzchni ok. 3,80 ha, wystąpili współwłaściciele terenu objętego opracowaniem tj.

- Aldona i Tomasza Tatami zam. Ul. Promień 49/6 we Wrocławiu
- Joanna i Marek Wiewiórscy zam. Ul. Skierniewicka 3 we Wrocławiu
- Andrzej Mądrzak i Paweł Mądrzak zam. Ul. Bobrza 32/6 we Wrocławiu

Przedmiotem uchwały jest zmiana obowiązujących ustaleń planu z użytkowania rolniczego na budownictwo jednorodzinnego z ewentualną możliwością wprowadzenia funkcji wzbogacającej o funkcję usługową nieuciążliwą.

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.