UCHWAŁA NR IX/54/03
RADY GMINY MARCINOWICE
Z DNIA 05 września 2003 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 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /jednolity tekst Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 roku z późniejszymi zmianami/, art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. nr 80 poz. 717/ oraz w związku z Uchwałą Nr III/15/02 Rady Gminy Marcinowice z dnia 20 grudnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Biała

R a d a G m i n y u c h w a l a

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

ROZDZIAŁ I – przepisy ogólne

§ 1.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar działki nr 174/1 o powierzchni 1,4 ha położony na terenie wsi Biała, przyległy po stronie północnej do drogi powiatowej nr 45 238, 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 : 2 500 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 – Mn,
- obszary komunikacji publicznej oznaczone symbolem – Kd,
- obszar zieleni towarzyszącej oznaczony 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 Mn,
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, tj parter + poddasze użytkowe,
   2) podpiwniczenie może być realizowane w taki sposób, by w konsekwencji poziom posadowienia posadzki parteru nie przekraczał wysokości 70 cm ponad poziom istniejącego terenu,
   3) nie zezwala się na rozwiązania półpodestowe obiektów,
   4) dachy należy przewidzieć dwu i wielospadowe, symetryczne z zasadniczą kalenicą równoległą do drogi dojazdowej 3.Kd, kryte dachówką ceramiczną,
   5) nachylenie połaci dachowych od 27° – 45°,
   6) 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,
   7) 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 5,

2) powierzchnia pojedynczej działki nie może być mniejsza niż 1 800 m^2, natomiast średnia wielkość działek nie może być mniejsza niż 2 000 m^2,
3) 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 drogi dojazdowej wynoszą 10,0m,
8) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą:
   - 10,0 m od strony drogi powiatowej nr 45 238
   - 40,0 m od strony od strony drogi dojazdowej,

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,

§ 7.

1. Wyznacza się obszar gminnej komunikacji publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **Kd**,
2. Dla obszaru wymienionego w ust 1 ustala się przeznaczenie na cele pasa służącego modernizacji istniejącej drogi gminnej do parametrów drogi dojazdowej o szerokości 10,0 metrów w liniach rozgraniczających,
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,

§ 8.

1. Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się przeznaczenie związane z towarzyszącą zielenią zorganizowaną,
2. Na wymienionym w ust. 1 obszarze obowiązuje zakaz wznoszenia jakichkolwiek budowli kubaturowych, dopuszcza się realizację „małej architektury", urządzeń terenowych, służących sportom i rekreacji,
3. Dla przedmiotowego obszaru należy przewidzieć wyposażenie w zieleń ozdobną, wielopiętrową o charakterze parkowym,

§ 9.

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 Strzelcach,
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 wyżej sieci.
5. Stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i ich unieszkodliwiane 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,

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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.

§ 13.

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 10 %.

§ 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Marcinowice.

§ 15.

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

U Z A S A D N I E N I E

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 174/1 o powierzchni 1,4 ha - wystąpił Pan Jerzy Roznerki zam. ul. Polna nr 2 w Bielanach Wrocławskich.

Przedmiotem uchwały jest zmiana obowiązujących ustaleń planu z użytkowania rolniczego na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

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.