

Gmina Marcinowice

Przystąpienie do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego
we wsi Chwałków, gm. Marcinowice

*Analizy wymagane art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

- **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**
- **Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium**

październik 2021r.

Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego dla obszaru położonego we wsi Chwałków, gm. Marcinowice,

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021r. poz. 741 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Marcinowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Chwałków, gm. Marcinowice, Wójt Gminy Marcinowice wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

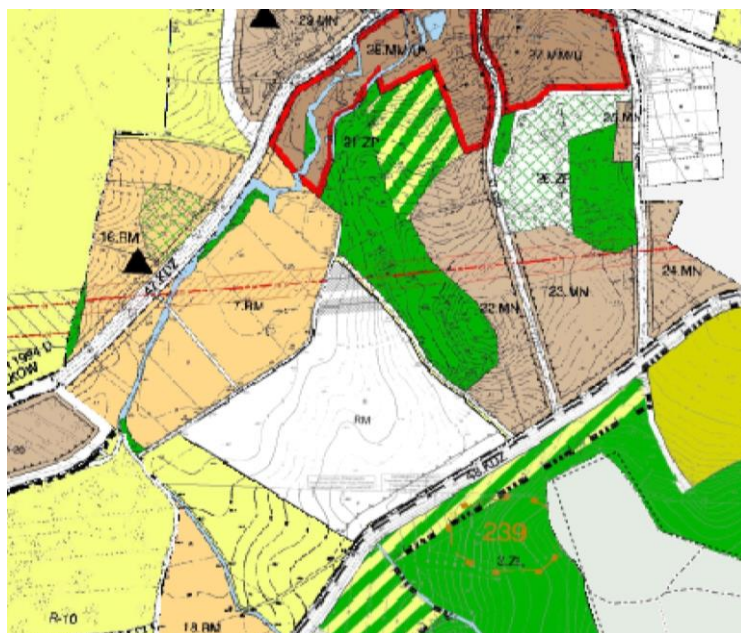
1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego **we wsi Chwałków, gm. Marcinowice**, położony jest na południe od terenów zabudowanych wsi, przy drodze powiatowej nr 2900 D. Teren objęty zmianą planu miejscowego od północnego - wschodu ograniczony jest drogą gruntową (dz. nr 123), od południowego - wschodu drogą publiczną (2900 D), od północnego - zachodu rowem melioracyjnym (dz. nr 145/2).

Powierzchnia opracowania wynosi 9,2101 ha.

Dla terenu objętego uchwałą, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałków, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/193/13 Rady Gminy Marcinowice z dnia 31 lipca 2013 r., opublikowanego w Dz. Urzęd. Woj. Doln. z 22 sierpnia 2013 r. poz. 4752.

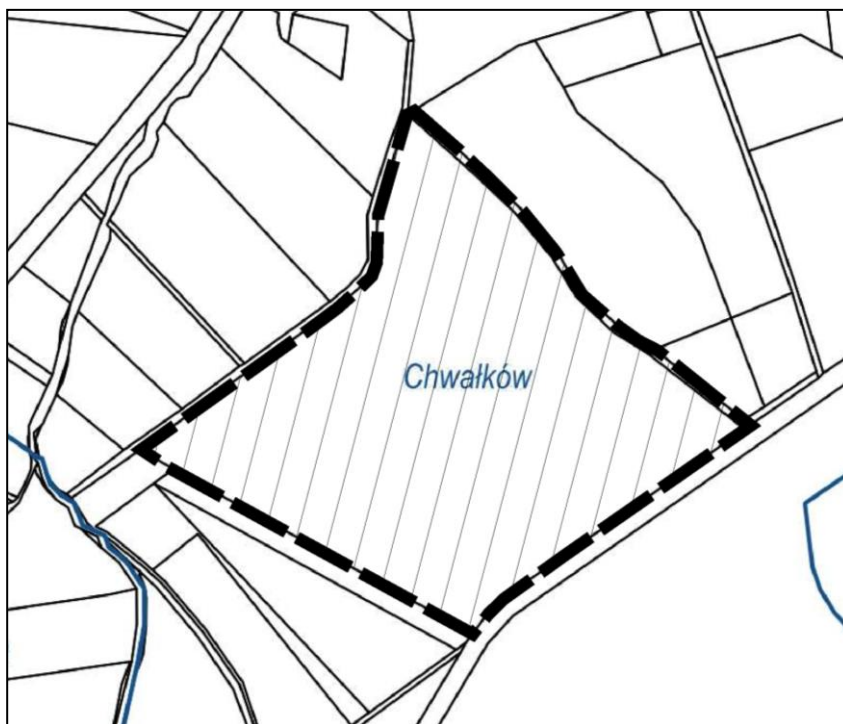
Ustalenia obowiązującego planu określają dla omawianego obszaru przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji obiektów o funkcjach nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności: magazynów i składów na potrzeby obsługi produkcji rolnej, dróg wewnętrznych i dojazdów, zbiorników wodnych (stawy i sadzawki), urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zieleni urządzonej; w gospodarstwie ogrodniczym, tereny wód powierzchniowych.



Rys.1. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia obowiązujących planów określają dla przedmiotowego obszaru przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji obiektów o funkcjach nie kolidujących

z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności: magazynów i składów na potrzeby obsługi produkcji rolnej, dróg wewnętrznych i dojazdów, zbiorników wodnych (stawy i sadzawki), urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zieleni urządzonej; w gospodarstwie ogrodniczym, tereny wód powierzchniowych.



Rys.2. Teren proponowany do objęcia zmianą planu

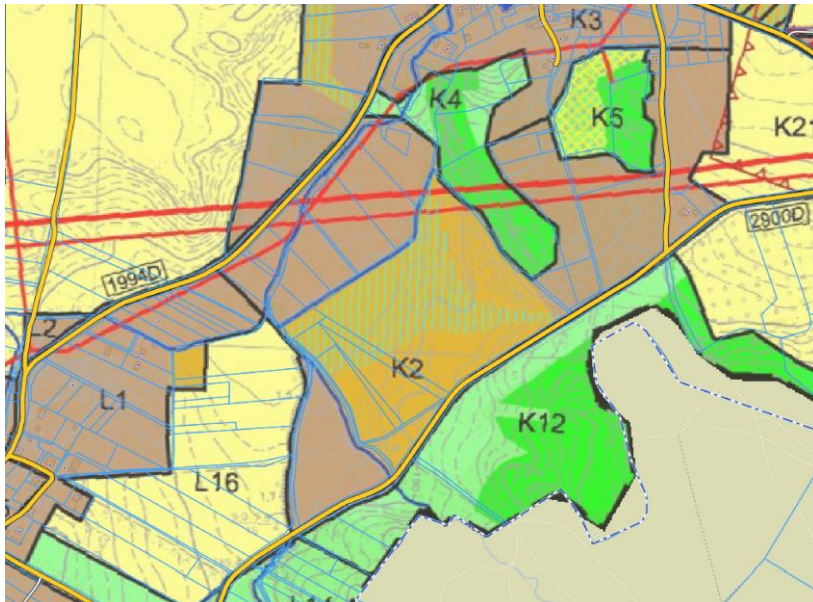
2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/182/09 Rady Gminy Marcinowice z dnia 17 grudnia 2009 r., zmienioną uchwałą nr XXIX/166/13 Rady Gminy Marcinowice z dnia 22 lutego 2013 r. i uchwałą nr VII/36/15 Rady Gminy Marcinowice z dnia 24 kwietnia 2015 r.

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice stwierdzono, że przedmiotowy teren położony jest w części w obszarze zainwestowanym/ przeznaczonym w mpzp pod zainwestowanie i oznaczonym na rysunku studium symbolem K2.

Ustalenia studium dla terenu K2:

- funkcja główna – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcja towarzysząca lub zastępująca funkcję główną – zabudowa zagrodowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że przewidywane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice.



Rys.3. Studium gminy

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu

W trakcie przygotowywania materiałów geodezyjnych do opracowania planu, pozyskano mapy zasadnicze w skali 1:1000, dla obszaru objętego projektem planu z Powiatowego Biura Geodezji Katastru Starostwa Powiatowego w Świdnicy oraz mapy ewidencji gruntów w skali 1:2000 z zasobów własnych Urzędu.

4. Zakres prac planistycznych

Ustalony zakres prac planistycznych nawiązuje do charakteru przedmiotu opracowania planu i obejmował będzie:

1. Wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prace wstępne związane z rozpoczęciem prac nad projektem planu;
2. Przygotowanie projektów dokumentów związanych z rozpoczęciem prac nad planem;
3. Pozyskanie materiałów wyjściowych warunkujących wykonanie opracowania – między innymi wniosków do planu, niezbędnych analiz, studiów itp;
4. Wykonanie projektu planu z następującym zakresem ustaleń planu, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - d) zasady ochrony krajobrazu;
 - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - f) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - g) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - h) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - i) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- j) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - k) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - l) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - m) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
5. Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu;
 6. Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 7. Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
 8. Przedłożenie projektu planu komisji urbanistyczno – architektonicznej, celem zaopiniowania;
 9. Przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia;
 10. Czynności związane z przygotowaniem planu do publikacji oraz wykonanie kopii planu.

*Sporządziła:
Marta Śliwińska*