

GMINA MARCINOWICE



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 174/2, obręb Biała

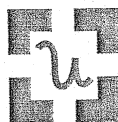
UCHWAŁA NR IX/47/07
RADY GMINY W MARCINOWICACH
Z 26 CZERWCA 2007 ROKU

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR 239, Z DNIA 25.09.2007, POZ. 2769...

ZESPÓŁ AUTORSKI PROJEKTU PLANU:

mgr inż. Mariusz Wiszczuk – główny projektant - upr. urb. nr 1622, członek ZOIU nr Z-106

mgr inż. Marta Wiszczuk – projektant - upr. urb. nr 1623



MARCINOWICE – CZERWIEC 2007 ROK

**UCHWAŁA NR IX/47/07
RADY GMINY W MARCINOWICACH
z dnia 26 czerwca 2007 roku.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 174/2 we wsi Biała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 Ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z Uchwałą nr XLIV/253/06 Rady Gminy Marcinowice z dnia 26 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 174/2 we wsi Biała, Rada Gminy Marcinowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 174/2, obręb Biała.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- rysunek planu, przedstawiony na załączniku graficznym w skali 1:1000 – załącznik nr 1
- rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2
- rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3

4. W planie wyznacza się tereny, objęte liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przeznaczone pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, oznaczony symbolem **MN/RM**,
- 2) rozbudowę drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami opracowania, oznaczone symbolem **KDW**.

5. Dopuszcza się, do czasu realizacji ustaleń planu, dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 2. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekcioć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 174/2, obręb Biała.
2. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu.
3. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
4. **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren.
5. **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, które mogą być wprowadzone na danym terenie w celu uzupełnienia i wzbogacenia funkcji podstawowej terenu; funkcje te nie mogą przekraczać 50% terenu przeznaczonego pod funkcję podstawową.
6. **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni odpowiadającej im działki na danym terenie.
7. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną od drogi publicznej dla danego terenu linię, której nie może przekroczyć żaden element zabudowy.
8. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki na danym terenie.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych, typu siding na obiektach mieszkalnych.

2. Zakaz stosowania blachy trapezowej i falistej do pokrycia połaci dachowych na budynkach mieszkalnych.

§ 5. 1. Zakaz budowy ogrodzenia pełnego (muru) od strony drogi.

2. Miejsce na pojemniki na odpady (zasięki) powinno być lokalizowane w ogrodzeniu nieruchomości od strony drogi, z której dostępna jest nieruchomość.

3. Wejście główne do budynku mieszkalnego powinno być zlokalizowane od strony drogi, z której dostępna jest nieruchomość.

§ 6. Dla umieszczania nośników reklamowych ustala się:

- 1) Lokalizacja wolnostojących nośników reklamowych tylko w liniach rozgraniczających dróg, za zgodą zarządcy drogi.
- 2) Na pozostałym obszarze lokalizacja nośników reklamowych tylko na elewacjach budynków.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Zakaz lokalizowania obiektów agresywnych krajobrazowo.

2. Zakaz lokalizowania naziemnych zbiorników na gaz propan – butan od strony frontowej nieruchomości.

3. Zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony terenów zieleni i powierzchni ziemi:

- 1) Nakazuje się utrzymywanie i uzupełnianie zieleni wysokiej towarzyszącej drogom publicznym.
- 2) Zakazuje się odprowadzenia ścieków bezpośrednio do gruntów.
- 3) Zakazuje się niwelacji terenu nie mających związku z realizacją przedsięwzięcia przewidzianego na danym terenie.

4) Masy ziemne przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia powinny być wykorzystane do zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony wód i powietrza:

- 1) Zakazuje się odprowadzenia ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych.
- 2) Nakazuje się stosowanie do celów grzewczych oraz ciepłej wody użytkowej paliw ekologicznych (np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy).
- 3) Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii oraz wkładów kominowych opalanych drewnem.
- 4) Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych, z których poziom emisji substancji szkodliwych do powietrza nie przekracza ustalonych norm.
- 5) Uciążliwości wynikające z charakteru prowadzonej działalności nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy nieruchomości lub wyznaczonych decyzjami stref uciążliwości.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

2. Należy niezwłocznie zawiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta jeżeli w trakcie prowadzenia robót ziemnych okryto przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 11. Ustala się następujące ogólne zasady budowy infrastruktury technicznej:

- 1) Sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających komunikację kołową.
- 2) W szczególnych przypadkach, wymuszonych konfiguracją terenu lub istniejącym zainwestowaniem, dopuszcza się sytuowanie uzbrojenia na terenie zabudowanym poza liniami rozgraniczającymi komunikacji w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.

§ 12. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy sieci wodociągowej:

- 1) Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej zgodnie z zapisami § 11.
- 2) Ze względu na utrzymanie właściwych warunków higieniczno – sanitarnych zakazuje się budowy własnych ujęć wody (studni).

§ 13. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy sieci kanalizacyjnej:

- 1) Rozbudowa kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapisami § 11.
- 2) Nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej.

§ 14. Budowa sieci gazowej zgodnie z warunkami dostawcy gazu oraz z zapisami § 11.

§ 15. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy sieci energetycznej:

- 1) Dla istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV:
 - a) Nowe linie należy prowadzić jako kablowe lub napowietrzne zgodnie z § 11.
 - b) Zachować charakter istniejących linii.
 - c) Dla linii napowietrznych ustala się strefę ochronną o szerokości 16 m (po 8 m od osi linii) wolną od zabudowy budynkami mieszkalnymi oraz innymi obiektami przeznaczonymi na pobyt stały ludzi.
 - d) Należy dążyć do skablowania linii napowietrznych.
 - e) W przypadku skablowania linii napowietrznych strefa ochronna nie obowiązuje.
 - f) Remont linii na zasadach określonych przez zarządcę sieci i spełniających zapisy niniejszego paragrafu.
- 2) Dla istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia:
 - a) Nowe linie należy prowadzić jako kablowe lub napowietrzne zgodnie z § 11.

- b) Dopuszcza się skablowanie istniejących linii.
- c) Zaopatrzenie w energię elektryczną poszczególnych działek na zasadach określonych przez zarządcę sieci i spełniających zapisy niniejszego paragrafu.

§ 16. Szczegółowe zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego.
- 2) Odprowadzenie ścieków docelowo do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.
- 3) Tymczasowo dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub z przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków tylko po uprzednim wykonaniu badań chłonności gruntu dla wprowadzenia oczyszczonych ścieków do gruntu.
- 5) Odprowadzenie wód opadowych na teren nieruchomości.
- 6) Zasilanie w energię elektryczną z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 7) Zaopatrzenie w gaz po wybudowaniu sieci gazowej na terenie gminy na warunkach określonych przez zarządcę sieci, tymczasowo dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz propan – butan.
- 8) Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z § 17, pkt. 1.
- 9) Ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne systemy grzewcze i zgodnie z § 9, pkt. 2, 3, 4.
- 10) Obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW.

§ 17. 1. Gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i wywóz na wysypisko śmieci.

2. Nie przewiduje się budowy sieci ciepłowniczych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. Dla terenu **KDW** ustala się

- 1) Przeznaczenie terenu: rozbudowa drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami opracowania.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 1. Wtórny podział nieruchomości przy zachowaniu minimalnej wielkości działki - 0,12 ha.

2. Nie przewiduje się scaleń nieruchomości.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 20. Dla terenu **MN/RM** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa zagrodowa.
Przeznaczenie dopuszczalne terenu	1. Sieci i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną. 2. Zieleń urządzona.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy	1. Maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje + poddasze. 2. Dachy strome, dwu lub czterospadowe. 3. Kąt nachylenia połaci dachowych 38 - 45°. 4. Układ połaci dachowych - symetryczny.
Parametry i wskaźniki	1. Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu. 2. Dla stacji transformatorowych linia zabudowy nie obowiązuje.


zagospodarowania terenów	3. Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25 4. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów	Zgodnie z § 15, pkt. 1.

Rozdział 8 Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 20%

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Marcinowice

Janina Kuta

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR IX/47/07,
Z DNIA 26 CZERWCA 2007 ROKU
RADY GMINY MARCINOWICE

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 174/2 we wsi Biała.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 174/2 we wsi Biała nie wniesiono uwag do planu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
[Signature]
Janina Kuta

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR IX/47/07,
Z DNIA 26 CZERWCA 2007 ROKU
RADY GMINY MARCINOWICE

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w miejscowym planie sporządzonego dla działki nr 174/2 we wsi Biała.

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 174/2 we wsi Biała ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marcinowice” przyjętego dnia 15 marca 2000 roku Uchwałą Rady Gminy Marcinowice nr XV/131/00.
2. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem rolnym o niskiej klasie bonitacji gleb.
3. Rozbudowa i przebudowa sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych i na warunkach określonych odpowiednio przez zarządców sieci.
4. Teren objęty planem ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Janina Kuta

UZASADNIENIE
do Uchwały nr IX/47/07
Rady Gminy Marcinowice
z dnia 26 czerwca 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działki nr 174/2, obręb Biała.

W dniu 26 września 2006 r. Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr XLIV/253/06 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 174/2 położonej we wsi Biała. O sporządzenie planu zwrócił się właściciel, Pani Joanna Szejnach. Nowy plan dla działki 174/2 w Białej umożliwi inwestorowi budowę domu jednorodzinnego.

Sporządzony projekt planu wyczerpuje określony w uchwale zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju przedmiotowego terenu, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Marcinowice. Projektowana zmiana zagospodarowania przestrzennego nie powoduje konieczności wyłączenia z produkcji rolnej i uzyskania zgód rolnych.


WÓJT
Jerzy Guzik