

GINA MARCINOWICE



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 253/4, obręb Marcynowice

UCHWAŁA NR IX/46/07

RADY GMINY W MARCINOWICACH

Z 26 CZERWCA 2007 ROKU

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

NR 201, Z DNIA 17.08.2007, POZ. 2506

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/46/07
RADY GMINY W MARCINOWICACH
z dnia 26 czerwca 2007 roku.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działki nr 253/4 we wsi Marcinowice**

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/252/06 Rady Gminy Marcinowice z dnia 26 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 253/4 we wsi Marcinowice, Rada Gminy Marcinowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 253/4, obręb Marcinowice.

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 teren, objęty liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjną, oznaczony symbolem MN/U/P.

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. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 253/4, obręb Marcinowice.
2. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu.
3. **teren** - 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.

Rozdział 3

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

§ 6. 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.

§ 7. 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.

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

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

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

- 1) Sieci uzbrojenia technicznego na 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.

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

- 1) Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej zgodnie z zapisami § 9.
- 2) Ze względu na utrzymanie właściwych warunków higieniczno – sanitarnych zakazuje się budowy własnych ujęć wody (studni).

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

- 1) Rozbudowa kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapisami § 9.
- 2) Nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej.

§ 12. Budowa sieci gazowej zgodnie z warunkami dostawcy gazu oraz z zapisami § 9.

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

- 1) Nowe linie należy prowadzić jako kablowe zgodnie z § 9.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poszczególnych działek na zasadach określonych przez zarządcę sieci i spełniających zapisy niniejszego paragrafu.

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

- 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego.
- 2) Odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych na teren nieruchomości.
- 4) Zasilanie w energię elektryczną z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 5) 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.
- 6) Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z § 15, pkt. 1.
- 7) Ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne systemy grzewcze i zgodnie z § 7, pkt. 2, 3, 4.

§ 15. 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 i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. 1. Wtórny podział nieruchomości przy zachowaniu minimalnej wielkości działki - 0,10 ha.

2. Nie przewiduje się scaleń nieruchomości.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 17. Dla terenu MN/U/P ustala się:

Przeznaczenie podstawowe terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowo – produkcyjna.
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 – dla zabudowy mieszkaniowej; dowolne – dla zabudowy usługowo - produkcyjnej. 3. Kąt nachylenia połaci dachowych 25 - 45 ⁰ , układ symetryczny – dla zabudowy mieszkaniowej.
Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów	1. Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu. 2. Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3 3. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 18. 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%

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Marcinowice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Marcinowice

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Janina Kula

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR IX/46/07,
Z DNIA 26 CZERWCA 2007 ROKU
RADY GMINY MARCINOWICE

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 253/4 we wsi Marcinowice.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 253/4 we wsi Marcinowice nie wniesiono uwag do planu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Janina Kula

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR IX/46/07
Z DNIA 26 CZERWCA 2007 ROKU
RADY GMINY MARCINOWICE

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w miejscowym planie sporządzonego dla działki nr 253/4 we wsi Marcinowice.

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 253/4 we wsi Marcinowice 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/46/07
Rady Gminy Marcinowice
z dnia 26 czerwca 2007

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działki nr 253/4, obręb Marcinowice.

W dniu 26 września 2006 r. Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr XLIV/252/06 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 253/4 położonej we wsi Marcinowice. O sporządzenie planu zwrócił się właściciel, Pan Roman Świąder. Nowy plan dla działki 253/4 w Marcinowicach umożliwi inwestorowi prowadzenie działalności usługowej oraz 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