



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 lutego 2015 r.

Poz. 389

UCHWAŁA NR III/9/14 RADY GMINY PODGÓRZYN

z dnia 19 grudnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 70/10 obręb Staniszków

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm. oraz na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm. oraz na podstawie uchwały Nr XLII/341/14 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 70/10 obręb Staniszków, po stwierdzeniu że nie naruszone zostały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Podgórzyn uchwalonego uchwałą Nr XLII/417/2002 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 28 września 2002 r. ze zm.: Rada Gminy Podgórzyn uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 70/10 obręb Staniszków.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie Staniszków, granicach działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako nr 70/10.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Załączniki nr 2 i nr 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 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;
- 5) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) obszary przestrzeni publicznej;
- 3) tereny górnicze;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 7) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) uwarunkowania wymagające określenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 70/10 obręb Staniszków;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, z których co najmniej jedna winna stać się w ramach realizacji planu dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające oraz zieleń;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i ma charakter opcjonalny;
- 5) zabudowie przeznaczenia podstawowego – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne i usługowe a także łączące obie w/w funkcje;
- 6) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz altany ogrodowe;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) przeznaczenie terenu – wyrażone numerem i symbolem literowym;
 - 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) teren objęty planem, oznaczony symbolem 1.M,U ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo - usługowe;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8;
- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i §8.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obszar objęty planem usytuowany jest w granicach następujących stref ochrony konserwatorskiej wpisanych do ewidencji zabytków:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Staniszków;
 - b) strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 lit. a ustala się:
 - a) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
 - b) stosowanie pokryć dachów w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
 - c) stosowanie w wykończeniu elewacji: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła;
 - d) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odbłaskowych;
 - e) zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej blaszanej;
 - f) stosowanie ogrodzeń frontowych - ażurowych z przęsłami z metalu lub drewna o następujących parametrach:
 - minimalna powierzchnia prześwitów – 40%;
 - maksymalna wysokość 2,20 m;
- 3) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 lit. b cały obszar objęty planem uznaje się za teren, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i wymaga postępowania ustalonego dla takiego terenu w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,00 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60° – 120° .

§ 8. Ustala się wymagania w zakresie przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenu o symbolu 1.M,U:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej;
- b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) infrastruktura techniczna;
- b) wody powierzchniowe, śródlądowe – cieki oraz oczka wodne i stawy o powierzchni lustra wody do $1\,500\text{ m}^2$.

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

4) typ zabudowy – wolno stojąca;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum 0,005;
- maksimum 0,90;

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 0,35;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 25%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków przeznaczenia podstawowego - 11,00 m;
- b) zabudowy towarzyszącej – 6,00 m;
- c) pozostałych obiektów budowlanych – 10,00 m;
- d) wysokość budynków należy mierzyć od rzędnej terenu przy głównym wejściu;

9) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 35° – 45° ;

10) maksymalna szerokość elewacji frontowych - 25,00 m;

11) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – tj. w odległości 4,00 i 6,00 m od linii rozgraniczającej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy terenu;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług;

13) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – $800,00\text{ m}^2$;

15) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia:

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50% łącznej powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do tej granicy;
- c) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 9:

- dla tarasów, lukarn, wykuszy i zadaszeń stref wejściowych;
- w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połąci do 25° lub zastosowania dachów odwróconych „zielonych”;

16) ustalenia pkt. 5-7 oraz 12 - 14 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

§ 9. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia z własnej studni;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych w przypadku braku możliwości podłączenia;
- 3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

4. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów komunikacyjnych.

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podgórzyn.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

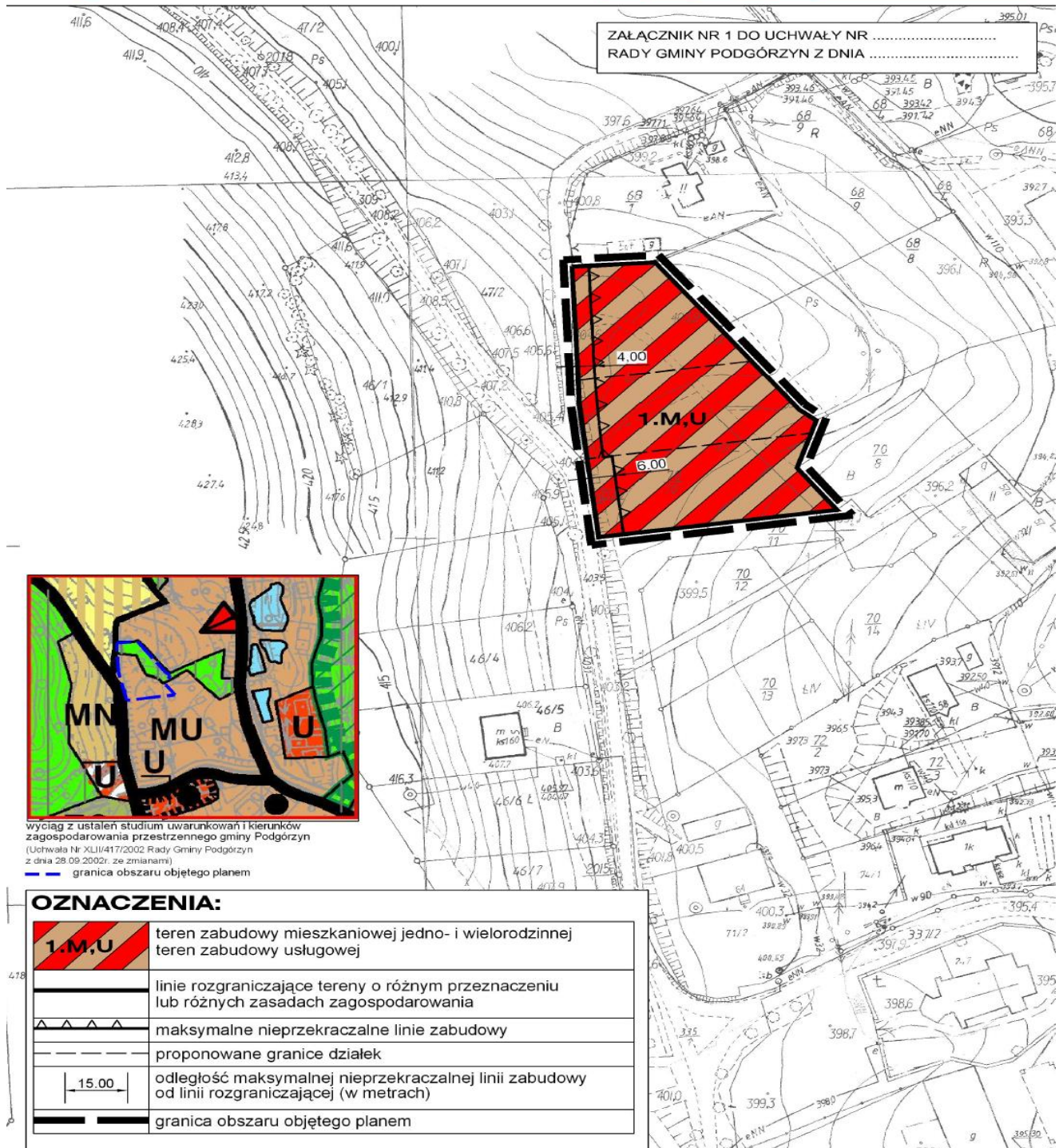
Przewodnicząca Rady Gminy Podgórzyn:
H. Kacprzak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/9/14 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 19 grudnia 2014 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI NR 70/10 OBĘB STANISZÓW RYSUNEK PLANU - PROJEKT



skala 1: 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/9/14 Rady
Gminy Podgórzyn z dnia 19 grudnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 70/10 obręb Staniszków, nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Podgórzyn:

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Podgórzyn postanawia, co następuje:

Nie uwzględnia się w części uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od dnia 10 czerwca 2014r. do dnia 10 lipca 2014r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 70/10 obręb Staniszków, przez Pana Jana Dąbrusia zamieszkałego Borowina 56, 67-320 Małomice, dotyczących:

- 1) likwidacji części nieprzekraczalnej linii zabudowy biegnącej wzdłuż zachodniej granicy terenu na odcinku przyległym drogi gminnej;
- 2) ustalenia wysokości zabudowy jako wartości mierzonej od rzędnej terenu przy wejściu do budynku (bez szczegółowego określenia i jakie wejście chodzi).

Uwagi powyższe zostały uwzględnione w projekcie planu w części poprzez zbliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do drogi gminnej na odległość 4,00m, oraz poprzez określenie wysokości zabudowy jako wartości mierzonej od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/9/14 Rady
Gminy Podgórzyn z dnia 19 grudnia 2014 r.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 70/10 obręb Staniszków nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.