

UCHWAŁA RADY GMINY PODGÓRZYN
NR XXXV/308/09

z dnia 24 lutego 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla rejonu działki nr 780 w obrębie Sosnówka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. ze zmianami) w związku z uchwałą nr XXIV/194/08 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 30 czerwca 2008 r., po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Podgórzyn uchwalonego uchwałą nr XLII/417/2002 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 28 września 2002 r. z późn. zm.) Rada Gminy Podgórzyn uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działki nr 780 w obrębie Sosnówka.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym, sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącej integralną część niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.
5. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
 - 7) granic i sposobów 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 ziemi,
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy,
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działki nr 780 w obrębie Sosnówka,
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach, na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym tymi przepisami,

- 5) **terenach** zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej,
 - b) turystyki i hotelarstwa,
 - c) gastronomii,
 - d) rekreacji i wypoczynku,
 - e) sportu,
 - f) opieki społecznej,
 - g) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nieprzekraczającej 400 m²,
- 6) **terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne** – należy przez to rozumieć budowle sportowe i obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej,
- 7) **obowiązującej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu,
- 8) **orientacyjnej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny, której przebieg określony na rysunku planu może podlegać przesunięciu na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu,
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie terenu do powierzchni terenu, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
- 10) **wskaźniku zabudowy terenu** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie terenu do powierzchni tego terenu, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
- 11) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu posadowienia budynku do jego najwyższej kalenicy,
- 13) **obowiązujących przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnego i wydawane na ich podstawie niezależne od planu decyzje administracyjne, obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz wprowadzane w terminach późniejszych.

§ 3

Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 3) kierunek dopuszczalnego przesunięcia orientacyjnej linii rozgraniczającej,
- 4) przeznaczenie terenów – wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny,
- 5) strefa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych,
- 6) granica planu, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4

PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

1. Teren U.1:

- 1) przeznaczenie podstawowe teren zabudowy usługowej, o której mowa w par. 2 pkt 5 niniejszej uchwały,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) 2 lokale mieszkalne realizowane na rzecz przeznaczenia podstawowego,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne,
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w zakresie 60,00 m, jednak wyłącznie w kierunku oznaczonym na rysunku planu.

2. Tereny R.1 i R.2:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren R.1:
 - zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolniczą i przetwórstwem produktów rolnych,
 - zabudowa mieszkaniowa w gospodarstwach rolnych,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne,
- b) teren R.2:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne,
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w zakresie:
 - a) 60,00 m wzdłuż terenu U.1, jednak wyłącznie w kierunku oznaczonym na rysunku planu,
 - b) 5,00 m wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego KDWP-j, jednak pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości ciągu na poziomie 7,00 m.

3. Teren ZL.1:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zagospodarowanie dopuszczone w lasach na podstawie przepisów szczególnych.

§ 5

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO-GO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ A TAKŻE PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY:

1. Teren U.1:

- 1) wprowadza się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego:
 - a) rozplanowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu należy ukształtować w oparciu o projekt zagospodarowania wykonany dla całego terenu,
 - b) maksymalna liczba budynków lokalizowanych w obrębie terenu – 2.
- 2) ustala się następujące wymagania architektoniczne dotyczące projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m,
 - b) maksymalna wysokość okapów – 9,00 m,
 - c) dachy – symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia połączy zawartym w zakresie 25–48°, z okapami wysuniętymi na min. 0,80 m, kryte dachówką, łupkiem naturalnym lub syntetycznym albo gontem drewnianym, z dopuszczalnymi naczółkami, facjatami i lukarnami,
 - d) podstawowe materiały wykończeniowe elewacji – tynk, drewno, kamień naturalny,
- 3) ewentualne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie jako wbudowane w budynkach przeznaczenia podstawowego.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki wykorzystania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy terenu – maksimum 0,20,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 0,60,

2. Tereny R.1, R.2:

- 1) wprowadza się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren R.1
 - zabudowę kubaturową, lokalizowaną w obrębie terenu ogranicza się do maksimum 3 budynków, w tym maksimum 2 budynków mieszkalnych, realizowanych na warunkach określonych w punkcie 2,
 - rozplanowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu należy ukształtować w oparciu o projekt zagospodarowania wykonany dla całego terenu,
 - b) teren R.2 – nie ustala się.
- 2) ustala się następujące wymagania architektoniczne dotyczące projektowanej zabudowy w obrębie terenu R.1:
 - a) maksymalna wysokość – 10,00 m,
 - b) maksymalna wysokość okapów – 6,00 m,
 - c) dachy – symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia połączy zawartym w zakresie 25–48°, z okapami wysuniętymi na min. 0,80 m, z dopuszczalnymi naczółkami, facjatami i lukarnami,
 - d) pokrycie dachów:
 - na budynkach mieszkalnych – dachówka, łupek naturalny lub syntetycznym albo gont drewniany,
 - na budynku gospodarczym – dachówka, łupek naturalny lub syntetycznym, gont drewniany albo blachodachówka,
 - e) podstawowe materiały wykończeniowe elewacji – tynk, drewno, kamień naturalny,
 - f) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych, o której mowa w par. 4 ust. 2 pkt 2, dopuszczalna jest wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu,

- 3) Ustala się następujące wskaźniki wykorzystania terenu R.1:
 - a) wskaźnik zabudowy terenu – maksimum 0,1,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 0,15,
- 4) ewentualne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie jako wbudowane w budynkach

przeznaczenia podstawowego.

3. Teren ZL.1:
nie ustala się.

§ 6

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Nie ustala się – w obszarze objętym planem nie występują tereny stanowiące przestrzeń publiczną.

§ 7

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1. Teren U.1:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z zastosowaniem proekologicznych źródeł energii z wykluczeniem turbin wiatrowych,
- 2) teren U.1 ze względów akustycznych kwalifikuje się jako przeznaczony na cele uzdrowiskowe zgodnie art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 3) ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 25%,
- 4) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenu nie może przekraczać jego granic,
- 5) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.

2. Teren R.1:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z zastosowaniem proekologicznych źródeł energii z wykluczeniem turbin wiatrowych,
- 2) teren R.1 ze względów akustycznych kwalifikuje się zgodnie art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska:
 - a) w strefie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych – jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w pozostałej części – nie podlega ochronie akustycznej,
- 3) ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 75%,
- 4) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenu nie może przekraczać jego granic,
- 5) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.

3. Teren R.2:

- 1) teren nie podlega ochronie akustycznej,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 85%.
- 3) gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.

4. Teren ZL.1:

- 1) teren nie podlega ochronie akustycznej,
- 2) teren jest w całości terenem biologicznie czynnym.

§ 8

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 ZIEMI

Tereny objęte planem nie podlegają ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

§ 9

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

Nie dopuszcza się podziału terenów na działki budowlane.

§ 10

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZY ZABUDOWY

1. Tereny U.1, R.1 – nie ustala się.
2. Tereny R.2, ZL.1 – ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 11

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny KDW/p-j powiązany z systemem istniejących dróg gminnych.
2. Dla ciągu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 7,00 m.
3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
 - 1) dla hoteli – 1 miejsce/4 gości + 1 miejsce//5 pracowników,
 - 2) dla usług gastronomii – 1 miejsce/6 miejsca konsumpcyjnych,
 - 3) dla obiektów opieki społecznej – 1 miejsce/160 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) dla pozostałych usług 1 miejsce /4 użytkowników.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z własnego ujęcia lub studni,
 - 2) gospodarkę ściekową należy w oparciu o rozwiązania indywidualne,
 - 1) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci,
 - 2) w obrębie terenu nie dopuszcza się lokalizacji masztów stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - 3) dopuszcza się lokalizację anten na budynkach,
 - 4) ograniczenia i wymagania dotyczące zabudowy kubaturowej określone w par. 5 nie odnoszą się do stacji transformatorowych,
- 5) gospodarkę odpadami należy trwale uregulować na warunkach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych.

§ 12

SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

Nie ustala się.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

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

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podgórzyn,

§ 15

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
LEONARD JASKÓŁOWSKI

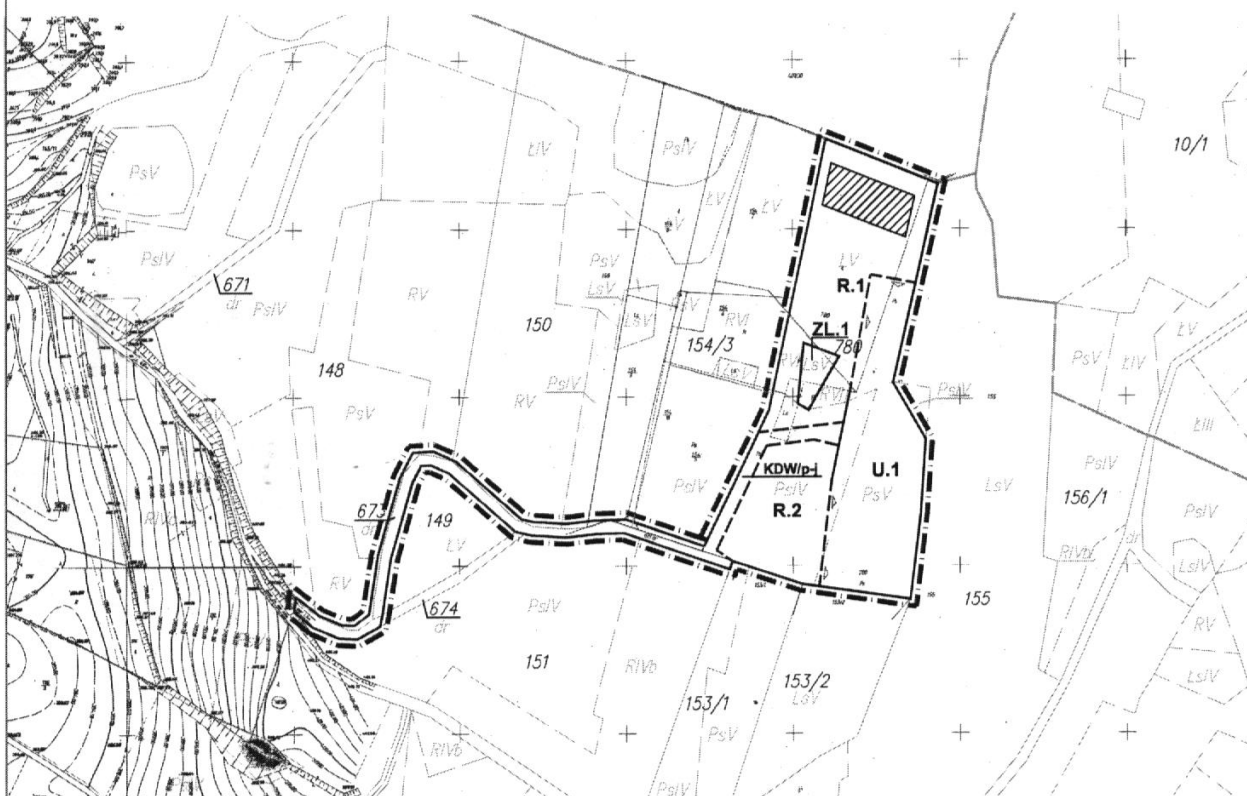
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA REJONU DZIAŁKI NR 780 W OBRĘBIE SOSNÓWKA



skala 1:2000



uwaga: rysunek pomniejszony do skali 1: 4000



przeznaczenie terenów:

U	teren zabudowy usługowej
R	tereny rolnicze
ZL	teren lasu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

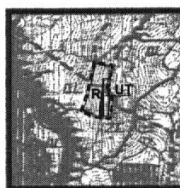
	- obowiązujące
	- orientacyjne
	kierunek dopuszczalnego przesunięcia orientacyjnej linii rozgraniczającej

ciągi komunikacyjne - wewnętrzne:

	wewnętrzny ciąg pieszo - jezdny
--	---------------------------------

oznaczenia pozostałe:

	strefa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych
	granica planu



wyciąg z satelity satkop gminy Podgórzyn (Uchwała Nr XLII/417/2002 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 28.09.2007r., ze zmianami)

Załącznik nr 2 do uchwały Rady
Gminy Podgórzyn nr XXXV/308/09 z
dnia 24 lutego 2009 r. (poz. 1261)

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działki nr 780 w obrębie Sosnówka wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia ww. planu związane z poszerzeniem i modernizacją dróg wewnętrznych (rolniczych) zapewniających dostęp komunikacyjny do działki nr 780. Zobowiązania te dotyczyć będą budżetu gminy w części, w jakiej jest ona właścicielem terenów zajętych pod układ komunikacyjny.

Zobowiązania te zostaną pokryte ze środków budżetowych, w ramach działu 600 – transport i łączność – rozdział 60016 – drogi publiczne gminne.

Ponadto gmina ubiegać się będzie o pozyskanie na ww. cel środków pozabudżetowych, które mogą stanowić alternatywne źródło finansowania ww. zadania.