Uchwała Nr XLVI/366/06
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 25 października 2006 roku

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów przy zachodniej granicy gminy Podgórzyn
w obrębie Staniszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą XLIII/337/06 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 16 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Staniszów w Gminie Podgórzyn - po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy zachodniej granicy gminy Podgórzyn w obrębie Staniszów.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:
   1) rysunek planu - załącznik graficzny w skali 1:2000,
   2) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie terenów położonych przy zachodniej granicy gminy Podgórzyn w obrębie Staniszów oraz zasady ich finansowania”,
   3) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu terenów położonych przy zachodniej granicy gminy Podgórzyn w obrębie Staniszów”.
2. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 1, nie są ustaleniami planu.

§ 3.

1. W planie określono:
   1) w rozdziale 2 i 3 uchwały oraz na rysunku planu:
      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 kulturowego,
      d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
      e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) w rozdziale 4 uchwały:
a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
c) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, przebiegi linii zabudowy, lokalizacje zespołów zieleni wysokiej, lokalizacje punktów formalnie ważnych, przebiegi projektowanych ścieżek rowerowych oraz przebieg przewidywanej do trwałej adaptacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

3. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe. Oznaczenia literowe określają przeważające (podstawowe) funkcje terenów. Tereny dróg publicznych i wewnętrznych oznaczono odpowiednio KD i KDW.

4. Usytuowanie projektowanych obiektów kubaturowych, podziały parcelacyjne oraz krawężniki projektowanych jezdni mogą być uściślane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.

§ 4.

1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.

2. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom nie będącym drogami, którym nadano numery od 1 do 13, terenom dróg publicznych (oznaczenie od 1KD do 10KD) oraz terenom dróg wewnętrznych (oznaczenie od 11KDW do 20KDW) przypisano ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

3. W planie ustalono przeważające funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi. Wyznaczono tereny o jednej, przesądzonej funkcji podstawowej oraz tereny, które są przeznaczane pod dwie lub więcej funkcji (alternatywnie lub łącznie, wg ustaleń szczegółowych). Symbolami literowymi określono w rysunku planu funkcje przeważające (podstawowe). Funkcje dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia określają szczegółowe ustalenia tekstowe.

4. Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek -

jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.

5. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na niektórych projektowanych działkach lub w rejonach wskazanych na rysunku planu zastosowano zawarte w nawiasach oznaczenie literowe funkcji. Jest to wskazanie lokalizacji, gdzie w szczególności dopuszcza się sytuowanie zainwestowania uzupełniającego funkcje podstawowe – wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
6. W rysunku planu przedstawiono przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają wykusze, zadaszenia przedwejściowe, podesty i schody, okapy, itp.

Rozdział 2
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 5.
Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne

1. Wiodącymi funkcjami obszaru objętego planem są funkcje: mieszkaniowa i rekreacyjna.
2. Pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą przeznacza się północną, wschodnią i południowo-wschodnią część obszaru objętego planem – por. ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem MN. W południowo-zachodniej części obszaru ustala się lokalizację zainwestowania w przewadze rekreacyjnego.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie obiektów usługowych - z zastrzeżeniem ust. 4 - i administracyjnych, letniskowych, małych domów mieszkalnych (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o maksymalnie 4 mieszkaniach) i obiektów mieszkalnictwa zbiorowego, zieleni urządzonej, urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, parkingów o maksymalnej liczbie 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz innych funkcji nie ograniczających możliwości sytuowania w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej można lokalizować na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 800 m^2.
4. Na obszarze objętym planem wyklucza się sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, stacji paliw oraz inwestycji mogących oddziaływać na tereny wykraczające poza tereny należące do właściciela nieruchomości, w szczególności samochodowych warsztatów blacharskich i lakierniczych oraz stolarni.
5. Wyklucza się sytuowanie naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w punktach formalnie ważnych wskazanych na rysunku planu.

§ 6.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się minimalną powierzchnię nieruchomości mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 1500 m^2.
2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanej zabudowy respektowało ustalone planem przebiegi linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 14 ust. 12. Na obowiązujących liniach zabudowy wymaga się sytuowania frontowych elewacji budynków, dopuszczając cofnięcie 30% długości ściany od określającej jej usytuowanie obowiązującej linii zabudowy (por. również ustalenia § 4 ust. 6).
3. Dla nieruchomości mieszkalnych i mieszkalno-usługowych ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy (powierzchnia zabudowy / powierzchnia nieruchomości) – 0,17.
4. Dla nieruchomości mieszkalnych ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona / powierzchnia nieruchomości) – 0,50.
5. Dla projektowanych domków jednorodzinnych oraz zabudowy mieszkalno-usługowej ustala się:
   1) warunek przekrywania budynków dachami stromymi, o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
   2) warunek krycia dachów dachówką,
   3) stosowanie w podmurówkach elementów ceramicznych lub kamienia z wykluczeniem otoczaków,
   4) kolorystyki elewacji pastelowe; dopuszcza się stosowanie zieleni i brązów jako pełnych kolorów uzupełniających; wyklucza się umieszczanie na elewacjach elementów odblaskowych.
6. W punktach formalnie ważnych wskazanych na rysunku planu wymaga się sytuowania obiektów o reprezentacyjnej architekturze. Zagospodarowanie nieruchomości w tych miejscach winno uwzględniać ich eksponowaną lokalizację, w szczególności poprzez organizowanie tam placów przedwejściowych i wyposażanie przestrzeni w ozdobne elementy małej architektury.
7. W § 9 ust. 2 oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalono uzupełniające wymagania dotyczące wysokości projektowanych obiektów kubaturowych oraz sposobów zagospodarowania poszczególnych terenów.
8. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania masztów antenowych telefonii komórkowej.
9. Zasady ochrony krajobrazu określono poprzez ograniczenia zawarte w ust. 1 do 6 i w ust. 8 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 uchwały.

§ 7.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu ustala się zaliczanie terenów zabudowy mieszkaniowej (MN) – do grupy 2.a „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.
2. Projektowaną zabudowę należy podłączać do sieci kanalizacyjnych.
3. Skład ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej powinien odpowiadać możliwościom technologicznym komunalnych urządzeń oczyszczających. Dla ochrony

gruntów i wód podziemnych utwardzone nawierzchnie narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi należy wyposażać w urządzenia, w których wody opadowe winny być oczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

4. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń, w szczególności gazu przewodowego.
5. Wymaga się, aby realizując obiekty kubaturowe i sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczania drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniem mechanicznym. Po zakończeniu prac budowlanych wymaga się przeprowadzenia pielęgnacji istniejącej dendroflory - leczenie ubytków pni, cięcia sanitarne i formujące w koronach drzew.
6. W rysunku planu ustalono lokalizacje szpalerów przyulicznych projektowanej zieleni wysokiej, której nasadzenia powinny być realizowane w trakcie zagospodarowywania poszczególnych terenów.
7. Nie ogranicza się – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej - możliwości wprowadzania innych, nieokreślonych w rysunku planu nasadzeń, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.
8. W rysunku planu wskazano istniejącą zieleń wysoką zalecaną do zachowania. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny. W takich przypadkach na inwestora może być nałożony obowiązek dokonania nasadzeń rekompensujących.
9. W przypadkach uzasadnionych programem planowanych inwestycji, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wycinanie pojedynczych wartościowych istniejących drzew, pod warunkiem opracowania szczegółowej inwentaryzacji i waloryzacji całej zieleni wysokiej rosnącej na nieruchomości inwestora zamierzającego usunąć drzewo. W takich przypadkach na inwestora może być nałożony obowiązek dokonania nasadzeń rekompensujących.
10. Na terenach projektowanego zagospodarowania rekreacyjnego i usług sportu wymaga się, aby dokumentacja zagospodarowania terenu zawierała projekt zieleni.
11. Projektowane garaże boksowe dla samochodów osobowych powinny służyć jedynie do przechowywania samochodów. Nie dopuszcza się prowadzenia w nich działalności warsztatowej. Naprawy mogą być prowadzone jedynie w zakresie niezawodowym i dotyczyć jedynie napraw bieżących.
12. Odpady komunalne należy składować na składowisku komunalnym w Ścięgnach – Kostrzycy.

§ 8.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na całym obszarze objętym planem w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć przedmiot, miejsce odkrycia i znalezisko zabezpieczyć oraz niezwłocznie powiadomić o odkryciu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W liniach rozgraniczających ulic określonych w rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem budek telefonicznych i wiat przystankowych.
2. Wzdłuż ulic nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych powyżej 1,40 m nad poziomem terenu. Dopuszcza się w szczególności ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi lub drewnianymi, ażurowymi, na podmurówce.
3. Zabrania się sytuowania reklam:
   1) na skwerach i w szpalerach drzew oraz na drzewach i w odległości mniejszej niż 1 m od zasięgu ich koron,
   2) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów i skwerów (fontannach, rzeźbach, latarniach),
   3) w odległości mniejszej niż 1 m od ścieżek i szlaków rowerowych,
   4) na terenach oznaczonych symbolem ZP.
4. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych - dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.
5. Pozostałe wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących dróg.

§ 10.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w §6 oraz w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 11.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Na obszarze objętym planem brak terenów lub obiektów podlegających w stanie istniejącym ochronie. Dopuszcza się włączenie całego obszaru w granice projektowanego – wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - obszaru chronionego krajobrazu „Stawy Podgórzyńskie – Wzgórza Łomnickie – Struga Głębocka” (OP1 – SWS).

§ 12.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN, 7MN, 8MN i 13WS,ZP,U,W,K dla szczegółowego rozpoznania warunków gruntowo-wodnych zaleca się wykonywanie technicznych badań podłoża gruntowego.

§ 13.
Podstawowe zasady realizacji systemu komunikacji

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowywanych poprzez sieć projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych, dróg wewnętrznych określonych w rysunku planu oraz z istniejącej drogi powiatowej nr 2652D (przedłużenie ul. Krośnieńskiej) – wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3.
2. Ustalenia szczegółowe dla ulic – dróg publicznych (KD) i wewnętrznych (KDW) - zawarto na rysunku planu oraz w rozdziale 3.
3. Ustala się – jeżeli ustalenia w rozdziale 3 nie stanowią inaczej - minimalną szerokość linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych 8 m - jeżeli droga jest dojazdem do nie więcej niż 10 działek i 10 m - w pozostałych przypadkach. Dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych niż wskazane na rysunku planu.
4. Na rysunku planu ustalono przebiegi projektowanych ścieżek lub/i szlaków rowerowych. Dopuszcza się lokalizowanie ścieżek lub/i szlaków rowerowych innych niż wskazane na rysunku planu - w liniach rozgraniczających tereny komunikacji oraz na terenach sportowych i zieleni urządzonej - pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości realizacji ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.
5. Na rysunku planu wskazano przebiegi projektowanych ciągów pieszych. Dopuszcza się lokalizowanie innych niż wskazane przejść pieszych na wszystkich terenach pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości realizacji innych ustaleń przestrzennych planu.
6. W obrębie zainwestowywanych terenów wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp) na poszczególnych nieruchomościach – z zastrzeżeniem § 26 ust. 9 - w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Ustala się:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej - 2 mp / 1 dom, przy czym „miejscem postojowym” jest również miejsce w garażu,
   2) dla małych domów mieszkalnych – 2 mp / 1 mieszkanie,
   3) dla biur i budynków administracji – 1 mp / 30 - 40 m^2 pow. użytkowej,
   4) domy emerytów i starców – 1 mp / 15 łóżek, ale nie mniej niż 3 mp,
   5) dla usług o dużej częstotliwości odwiedzających, w szczególności praktyk lekarskich – 1 mp / 20 - 30 m^2 pow. użytkowej,
   6) dla sklepów do 700 m^2 pow. użytkowej – 1 mp / 30 - 50 m^2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep,
   7) kościoły – 1 mp / 10 - 40 miejsc siedzących,
   8) boiska sportowe, hale gier i zabaw, hale sportowe – 1 mp / 50 m^2 pow. urządzeń sportowych lub pow. uż. hali + 1 mp / 10 -15 odwiedzających,
   9) korty tenisowe – 3 mp / 1 kort,
   10) kręgielnie – 1 mp / 1 tor,
   11) kluby jeździeckie – 1 mp / 4 boksy końskie,
   12) restauracje i kawiarnie – 1 mp / 4 - 8 m^2 pow. sali dla gości,
   13) salony gry – 1 mp / 10 - 20 m^2 pow. użytkowej sali z maszynami do gry, ale nie mniej niż 3 mp,
   14) hotele, pensjonaty, schroniska – 1 mp / 4 łóżka,
   15) przedszkola, żłobki – 1 mp / 20 - 30 dzieci, ale minimum 2 mp,
   16) diagnostyczne warsztaty samochodowe – 6 mp / 1 stanowisko napraw.

§ 14.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Przebiegające przez teren objęty planem sieci infrastruktury technicznej - w szczególności elektroenergetyczna linia 110 kV Jelenia Góra – Kowary i sieć teletechniczna – do zachowania. W okresie perspektywy nie przewiduje się prowadzenia przez teren objęty planem nowych sieci magistralnych.
2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.
3. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z projektowanych podziemnych sieci infrastruktury technicznej biegnących w projektowanych ulicach. Nowe odcinki sieci sanitarnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz oświetlenia ulic należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne. Dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci – do 200 mb - poza liniami rozgraniczającymi ulic, wzdłuż granic działek lub innych niż drogi elementów systemu komunikacji.
4. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę projektowanego zainwestowania alternatywnie – od strony ZUW zlokalizowanego w sąsiedztwie na terenie Jeleniej Góry, z miejskiej sieci wodociągowej lub z sieci wodociągowej gminy Podgórzyn – wg technicznych warunków przyłączenia wydanych przez administratorów systemów.
5. W zachodniej części terenu oznaczonego symbolem 13 WS,ZP,U,W,K wskazuje się rejon lokalizacji obiektów i urządzeń gospodarki wodnej (W) – w szczególności pompowni wody.
6. Ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do systemu kanalizacji na terenie Jeleniej Góry lub systemu kanalizacji komunalnej w gminie Podgórzyn - wg technicznych warunków przyłączenia wydanych przez administratorów systemów.
7. W południowej części terenu oznaczonego symbolem 13 WS,ZP,U,W,K wskazuje się rejon lokalizacji obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej (K) – w szczególności zbiornika retencyjnego i ewentualnie przepompowni.
8. Projektowane drogi publiczne o przekrojach ulicznych należy wyposażyć w sieć kanalizacji deszczowej. W szczególności ustala się realizację kanałów, które zastąpią istniejące rowy melioracji szczegółowej R-K 8 i R-K 11 odpowiednio w ulicach oznaczonych symbolami 4KDL i 8KDL.
9. Dopuszcza się – w uzgodnieniu z administratorem systemu melioracji – przebudowę systemu, w szczególności na terenie oznaczonym symbolem 13 WS,ZP,U,W,K.
10. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy. Projektowane zainwestowanie winno być zaopatrywane w gaz z systemu gazociągów biegnących na terenie miasta Jeleniej Góry na warunkach określonych przez administratora sieci.
11. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną – wg technicznych warunków przyłączenia określonych przez administratora systemu. Nie ogranicza się możliwości realizowania systemu sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem warunków określonych w ust. 3.
12. Dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV stosownie do potrzeb, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 300 m^2. Na rysunku planu

wskazano dwie lokalizacje projektowanych stacji transformatorowych (E) – na terenach oznaczonych symbolami 5 US,E i 9 MN. Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek pod warunkiem, że zawarte na rysunku planu przebiegi linii zabudowy na działce projektowanej stacji transformatorowej lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie ustalają innej linii zabudowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu wzdłuż korytarza istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV nie obowiązują przy lokalizowaniu obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.

13. Nie ogranicza się możliwości realizacji kablowej sieci telekomunikacyjnej i sieci oświetlenia ulic na obszarze objętym planem.
14. Dla zapewnienia dostępu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do dróg publicznych dopuszcza się ustalanie służebności przejazdu.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15.

1 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem sytuowania zabudowy mieszkalno-usługowej, w szczególności na działkach sąsiadujących z drogą powiatową (1KDZ).
2. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze.
3. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych ulic lokalnych. Dopuszcza się wjazdy na teren działek położonych przy drodze powiatowej z drogi zbiorczej – na warunkach określonych przez administratora drogi.

§ 16.

2 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej.
2. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze.
3. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych ulic: lokalnej i dojazdowej.

§ 17.

3 MN
4 MN

1. Projektowane zespoły zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem sytuowania zabudowy mieszkalno-usługowej, w szczególności na działkach sąsiadujących z drogą powiatową (1KDZ).
2. Na terenie 4 MN dopuszcza się wydzielenie działki dla terenu rekreacyjnej zieleni urządzonej lub/i urządzeń sportowych lub/i parkingu w rejonie oznaczonym na rysunku planu symbolem (US).

3. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze.
4. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych ulic lokalnych. Dopuszcza się wjazdy na teren działek położonych przy drodze powiatowej z drogi zbiorczej – na warunkach określonych przez administratora drogi.

§ 18.

5 US,E

1. Projektowany zespół zainwestowania rekreacyjno-sportowego, zieleni urządzonej oraz dopuszczana lokalizacja parkingu (KP) w północnej części terenu. W południowej części terenu wskazano lokalizację projektowanej stacji transformatorowej (E) lub/i innych parterowych obiektów kubaturowych, w szczególności obsługujących urządzenia sportowe i rekreacyjne.
2. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się zachowanie odkrytego odcinka istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 19.

6 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem sytuowania zabudowy mieszkalno-usługowej, w szczególności na działkach sąsiadujących z drogą powiatową (1KDZ).
2. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze.
3. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych ulic lokalnych i ulicy dojazdowej. Wjazdy na teren działek położonych przy drodze powiatowej nie sąsiadujących z ulicami lokalnymi - z drogi zbiorczej, na warunkach określonych przez administratora drogi.

§ 20.

7 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem sytuowania zabudowy mieszkalno-usługowej, w szczególności na działkach sąsiadujących z ulicą 5KDL.
2. W północno-zachodnim narożu terenu dopuszcza się wydzielenie działki dla parkingu (KP) lub/i zespołu zieleni urządzonej.
3. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze.
4. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych.

§ 21.

8 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem sytuowania zabudowy mieszkalno-usługowej, w szczególności na działce położonej u zbiegu ulic 6KDL i 8KDL.
2. Ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja plus poddasze.

3. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych.

§ 22.

9 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej. W sąsiedztwie linii EE 110 kV wskazano na rysunku planu dopuszczany rejon lokalizacji stacji transformatorowej (E).
2. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze.
3. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych ulic dojazdowych.

§ 23.

10 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej.
2. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje plus poddasze.
3. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi 11KDW i z projektowanej ulicy 12 KDWD.

§ 24.

11 MN,ZL

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej i istniejący, przeznaczany do zachowania las.
2. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze.
3. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych.
4. Dopuszcza się podział gruntów leśnych dla ich przyłączania do nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę.

§ 25.

12 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej.
2. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze.
3. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych ulic dojazdowych.

§ 26.

13 WS,ZP,U,W,K

1. Istniejący zespół stawów rybnych dopuszczanych do zachowania, pod warunkiem uporządkowania istniejącego tymczasowego zainwestowania kubaturowego zlokalizowanego przy grobli. Docelowo – zespół zieleni urządzonej towarzyszącej urządzeniom sportowym i rekreacyjnym.
2. Dopuszcza się przebudowę zbiorników i cieków, w szczególności dla ich dostosowania do funkcji rekreacyjnych.

3. Dopuszcza się sytuowanie usługowego zainwestowania kubaturowego w rejonach, gdzie na rysunku planu ustalono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dopuszcza się mieszkania jako funkcję uzupełniającą w obiektach usługowych.
4. Ustala się maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje plus poddasze.
5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całego obszaru – 0,9.
6. Na rysunku planu ustalono przebieg ścieżki rowerowej biegnącej obecną groblą. Dęby rosnące na grobli – do zachowania.
7. Wskazane na rysunku planu przebiegi ciągów pieszych mogą być zmienione, jeżeli taka potrzeba wyniknie z projektu zagospodarowania całego zespołu.
8. Na rysunku planu wskazano dwa punkty formalnie ważne – miejsca zamykające ważne dla projektowanego osiedla wglądy lub miejsca, skąd otwierają się wartościowe panoramy. Zagospodarowanie tych rejonów winno uwzględniać ich szczególne usytuowanie krajobrazowe.
9. Ustala się lokalizację projektowanego parkingu (KP) obsługującego w szczególności zainwestowanie usługowe i rekreacyjne projektowane na terenie 13 WS,ZP,U,W,K. W sąsiedztwie parkingu wymaga się nasadzenia ozdobnej zieleni wysokiej – jak na rysunku planu.
10. W zachodniej części obszaru wskazano na rysunku planu dopuszczaną lokalizację obiektów gospodarki wodnej (W) – por. § 14 ust. 5. Obsługa komunikacyjna – od strony ulicy 20KDWD.
11. W południowej części obszaru wskazano na rysunku planu dopuszczaną lokalizację obiektów gospodarki ściekowej (K) – por. § 14 ust. 7. W wypadku lokalizowania pompowni ścieków należy zachować odległość minimum 50 m od najbliższego budynku mieszkalnego. Obsługa komunikacyjna – od strony ulicy 17KDWD.
12. Dla wydzielenia nieruchomości usługowych lub/i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości.

Drogi publiczne

§ 27.

1KD Z

1. Pas terenu do przyłączenia do istniejącej drogi powiatowej nr 2652D.
2. Ustala się przekrój półuliczny, z chodnikiem po południowej stronie jezdni.
3. Dopuszcza się poszerzenie jezdni i realizację zatok i wiat przystanków autobusowych.
4. Istniejący telekomunikacyjny kabel doziemny magistralny – do zachowania.
5. Istniejący zielony szlak turystyczny – do zachowania.
6. Dopuszcza się realizację wzdłuż drogi ścieżki lub szlaku rowerowego.

§ 28.

2KD L
3KD L
4KD L

1. Projektowane ulice lokalne, jednojezdniowe, dwupasowe.
2. Ustala się szerokość linii rozgraniczających ulic – 12 m.
3. Wymaga się zachowania wskazanych w rysunku planu istniejących drzew rosnących w liniach rozgraniczających ulic oraz realizacji uzupełniających nasadzeń wskazanych w rysunku planu.
4. W liniach rozgraniczających ulicy 3KDL ustala się przebieg ścieżki rowerowej.
5. W liniach rozgraniczających ulicy 4KDL ustala się lokalizację kanalizacji deszczowej – por. ustalenia § 14 ust. 8.

§ 29.

5KD L

1. Projektowana ulica lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa, z obustronnymi chodnikami, włączona do drogi powiatowej – główna oś komunikacyjna i kompozycyjna projektowanego osiedla.
2. Ustala się szerokość linii rozgraniczających ulicy – 15 m.
3. Ustala się lokalizacje szpalerów zieleni wskazanych na rysunku planu.
4. W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizowanie zatok postojowych dla samochodów osobowych.

§ 30.

6KD L

1. Projektowana ulica lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa, o przekroju półulicznym.
2. Ustala się szerokość linii rozgraniczających ulicy – 12 m.
3. W liniach rozgraniczających ulicy ustala się przebieg ścieżki rowerowej.
4. Wyklucza się realizowanie przyulicznych nasadzeń zieleni wysokiej lub/i krzewów.

§ 31.

7KD D

1. Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się minimalną szerokość linii rozgraniczających ulicy – 10 m. Dopuszcza się – jeżeli taka potrzeba wyniknie po opracowaniu dokumentacji budowlanej drogi – poszerzenie linii rozgraniczających ulicę.

§ 32.

8KD L

1. Projektowana ulica lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się szerokość linii rozgraniczających ulicy – 12 m.
3. W liniach rozgraniczających ulicy ustala się lokalizację kanalizacji deszczowej – por. ustalenia § 14 ust. 8.
4. Wyklucza się realizowanie przyulicznych nasadzeń zieleni wysokiej lub/i krzewów.

§ 33.

9KD L

1. Projektowana ulica lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa, o przekroju półulicznym – chodnik po stronie zachodniej.
2. Ustala się minimalną szerokość linii rozgraniczających ulicy – 12 m. Dopuszcza się – jeżeli taka potrzeba wyniknie po opracowaniu dokumentacji budowlanej drogi – poszerzenie linii rozgraniczających ulicę.
3. Ustala się przebieg wschodniej linii rozgraniczającej drogę – po wschodniej granicy działki nr 304/2.

§ 34.

10KD D

1. Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się szerokość linii rozgraniczających ulicy – 10 m.
3. Ustala się przebieg wschodniej linii rozgraniczającej drogę – po wschodniej granicy działki nr 304/2.
4. Istniejący przepust w ciągu rowu R-K 11 – do zachowania lub przebudowy, pod warunkiem zapewnienia przepływu wód odprowadzanych z terenów leżących na wschód od obszaru objętego planem.

Drogi wewnętrzne

§ 35.

11KDW

1. Istniejąca droga wewnętrzna – do zachowania z dopuszczeniem modernizacji.
2. Dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających drogi.
3. Ustala się przebieg południowo-wschodniej linii rozgraniczającej drogę – po południowo-wschodniej granicy działki nr 12/3.

§ 36.

12KDW D

Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.

§ 37.

13KDW D

1. Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Wyklucza się realizowanie przyulicznych nasadzeń zieleni wysokiej lub/i krzewów.

§ 38.

14KDW D
15KDW D
16KDW D

Projektowane ulice dojazdowe, jednojezdniowe, dwupasowe.

§ 39.

17KDW D

1. Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa, o przekroju półulicznym.
2. Ustala się minimalną szerokość linii rozgraniczających ulicy – 10 m.
3. W liniach rozgraniczających ulicy ustala się przebieg ścieżki rowerowej.
4. Wyklucza się realizowanie przyulicznych nasadzeń zieleni wysokiej lub/i krzewów.
5. Dopuszcza się realizację placu nawrotowego w sąsiedztwie nieruchomości Nadleśnictwa Kowary.

§ 40.

18KDW D

Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa, zakończona placem nawrotowym.

§ 41.

19KDW D

Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.

§ 42.

20KDW D

1. Projektowana ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa, zakończona placem nawrotowym.
2. Dopuszcza się przedłużenie ulicy dla zapewnianie dojazdu do obiektów gospodarki wodnej.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 43.
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem

1. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.
2. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg. Nie dopuszcza się ustalania służebności przejazdu dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych, z zastrzeżeniem § 14 ust. 14.
3. Wydzielane drogi wewnętrzne winny umożliwiać spełnienie wymogów dot. dróg pożarowych.
4. Przedstawione w rysunku planu przebiegi ustalonych linii rozgraniczających są jednocześnie ustalonymi granicami nieruchomości. Orientacyjne projektowane przebiegi linii wewnętrznych podziałów przedstawione na rysunku planu określają orientacyjną wielkość działek możliwych do wydzielenia.

5. W granicach objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzania scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów Rozdziału 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). Nie ogranicza się możliwości dokonywania połączenia i ponownego podziału gruntów w wypadkach, o których mowa w art. 98b w/w ustawy.

§ 44.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dopuszcza się czasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym – por. w szczególności ustalenia § 24 ust. 1 i § 26 ust. 1.
2. Na niezabudowanych terenach mogą być lokalizowane jako czasowe nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.

§ 45.
Inne zasady realizacji planu

1. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości należącej do inwestora.
2. Warunki dostawy mediów oraz techniczne warunki przyłączenia do sieci uzbrojenia należy uzgadniać odpowiednio z administratorami sieci i urządzeń w przewidywanym zakresie zaopatrzenia. Dopuszcza się - jako czasowe - lokalne lub/i indywidualne rozwiązania gospodarki wodnej i ściekowej.
3. Sposób usunięcia ewentualnych kolizji pomiędzy zamiarami inwestycyjnymi a istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgadniać z odpowiednimi administratorami tych systemów.
4. Inwestycje należy realizować w sposób ograniczający kolizje z ruchem pieszym i kołowym.
5. Warunki udostępnienia terenów koniecznych do realizacji inwestycji nie pozostających w dyspozycji inwestorów - należy uzgadniać z właścicielami tych terenów.
6. W projektach zagospodarowania terenu należy jednoznacznie określać rzędne projektowanego ukształtowania terenu przy granicach nieruchomości należącej do inwestora.
7. Na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględniać wszystkie warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewniać ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

§ 46.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej - w wysokości 3 %,
2) dla terenów usługowych – w wysokości 5 %.

Rozdział 5
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 47.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podgórzyn.

§ 48.

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

§ 49.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Podgórzyn.

ZAŁĄCZNIK Nr 2
do Uchwały Nr XLVI/366/06
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 25 października 2006 r.

sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów przy zachodniej granicy gminy Podgórzyn
w obrębie Staniszów

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie terenów położonych przy zachodniej granicy gminy Podgórzyn w obrębie Staniszów oraz zasady ich finansowania

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem niezabudowanym. Dla zrealizowania nowego zainwestowania ustalonego planem teren wymaga wyposażenia w drogi i sieci infrastruktury technicznej.
2. Według ustaleń planu drogi publiczne (KD), w których realizowane będą sieci sanitarne (wodociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa) oraz sieć oświetlenia ulic, to drogi oznaczone numerami od 1 do 10.

   Droga 1 KDZ to odcinek drogi powiatowej nr 2652D przewidywanej do modernizacji staraniem i ze środków Zarządu Dróg Powiatowych.

   Drogi oznaczone symbolami 5KDL, 6KDL, 9KDL i 10 KDL to przewidywane do przebudowy drogi należące obecnie do Gminy Podgórzyn.

   Pozostałe drogi leżą na gruntach prywatnych.
3. Ustala się, że:
   - drogi oznaczone w planie jako 5 i 6KDL zrealizowane będą staraniem i ze środków Gminy jako odcinek obecnie istniejącej drogi gminnej;
   - drogi oznaczone jako 9 i 10KDL leżące w większości na działkach drogowych Gminy wybudowane będą staraniem i ze środków właścicieli sąsiednich nieruchomości.
4. Drogi oznaczone w planie jako 5 i 6 KDL (odcinek o długości ok. 800 mb) eksploatowane będą przez Gminę jako gminna droga publiczna.

   Po przekazaniu Gminie dróg 9 i 10 KDL, o których mowa w ust. 3, mogą one być włączone do systemu dróg gminnych.
5. Ustala się, że:
   - grunty prywatne, które są niezbędne dla poszerzenia pasów drogowych dróg 5KDL, 6KDL, 9KDL i 10KDL, zostaną – wg oświadczenia właściciela nieruchomości – przekazane na rzecz Gminy bez odszkodowania;
   - Gmina przekaże nieodpłatnie inwestorom realizującym drogi wewnętrzne oraz zagospodarowanie terenów osiedla działkę nr 12/2 (dr) oraz część działki nr 13 (dr) obręb Staniszów w zakresie wynikającym z ustaleń planu.

   Koszty niezbędnych podziałów geodezyjnych pokryje inwestor osiedla.

6. Ustala się, że drogi oznaczone w planie symbolami 2KDL, 3KDL, 4KDL, 7KDL, 8KDL i drogi wewnętrzne o numerach 11 do 20 oraz ich wyposażenie w sieci sanitarne realizowane będzie staraniem i ze środków właścicieli gruntów, na których są położone.
7. Ustala się, że realizacja wszystkich systemów sieci sanitarnych (zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków sanitarnych i wód deszczowych) odbędzie się staraniem i ze środków inwestora osiedla.
8. W sieć wodociągową, kanalizacji deszczowej i sieć oświetlenia ulic należy wyposażyć co najmniej wszystkie drogi publiczne w zakresie niezbędnym dla zaopatrzenia mieszkańców i użytkowników działek wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
9. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej winna następować etapowo, wyprzedzająco w stosunku do realizacji zainwestowania mieszkaniowego i usługowego, w miarę przygotowywania kolejnych terenów do zagospodarowania.
10. Uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, na warunkach określonych odpowiednio przez Koncern Energetyczny Energia Pro SA i Dolnośląską Spółkę Gazownictwa.

ZAŁĄCZNIK Nr 3
do Uchwały Nr XLVI/366/06
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 25 października 2006 roku

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów przy zachodniej granicy gminy Podgórzyn
w obrębie Staniszów

Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu planu terenów położonych przy zachodniej
granicy gminy Podgórzyn w obrębie Staniszów

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dokumentacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy zachodniej granicy gminy Podgórzyn w obrębie Staniszów, tzn. w okresie od 30 sierpnia 2006 r. do 20 września 2006 r., ani w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia - **nie zgłoszono uwag do projektu planu.**

Uzasadnienie do uchwały
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów przy zachodniej granicy gminy Podgórzyn
w obrębie Staniszów

Dnia 16 czerwca 2006 r. Rada Gminy Podgórzyn - po przeprowadzeniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - podjęła uchwałę Nr XLIII/337/06 inicjującą prace planistyczne dot. terenu przy zachodniej granicy Gminy Podgórzyn w obrębie Staniszów. Jednocześnie podjęto uchwałę o zmianie ustaleń zawartych w części graficznej obowiązującego studium. Podjęcie prac planistycznych uzasadniały w szczególności: dogodne warunki komunikacyjne, realizowane w sąsiedztwie sieci uzbrojenia technicznego, sąsiedztwo miasta Jelenia Góra oraz stosunkowo niskie klasy bonitacyjne użytków (w przewadze IV, V i Lz) powodujące nieopłacalność produkcji rolniczej (grunty od wielu lat ugorowane).

W uchwale inicjującej prace nad mpzp określono w załączniku graficznym zasięg terenów objętych planem oraz problematykę planu.

Opracowano projekt planu, w którym obszar objęty pracami przeznaczono pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą sytuowaną na dużych działkach o powierzchni około 1.800 – 2.500 m^2. Wśród zabudowy mieszkaniowej dopuszczono lokalizację usług. Tereny w sąsiedztwie istniejących stawów przeznaczono na cele rekreacyjne i usługowe. Ustalono między innymi zasady kształtowania zabudowy, zasady ochrony środowiska, układ komunikacyjny i zasady uzbrajania terenów.

Tryb formalno-prawny planu trwał od połowy czerwca do początków października br. Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o otwarciu prac planistycznych mieszkańców Gminy, instytucje i władze samorządowe Jeleniej Góry. Zebrano i przeanalizowano zgłoszone wnioski. Po opracowaniu dokumentacji planu (tekstowej i graficznej) oraz prognozy oddziaływania na środowisko - uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia oraz zgodę na wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego. Dokumentację planu wyłożono do publicznego wglądu 30 sierpnia br. i przeprowadzono dyskusję publiczną. Ani w trakcie wyłożenia, które trwało do 20 września br, ani w ciągu ustawowo określonych 14 dni po jego zakończeniu, do dokumentacji planu nie zgłoszono uwag.

Realizując uchwałę Rady Gminy z czerwca br – w dniu 5 października 2006 r. zakończono prace planistyczne, przygotowując równocześnie ostateczną edycję dokumentacji planu, zbiór dokumentów przesyłanych Wojewodzie Dolnośląskiemu dla stwierdzenia zgodności uchwały planistycznej z prawem oraz dokumentację planu do publikacji w dzienniku urzędowym województwa. Zgodnie z wymaganiami ustawowymi plan stanie się prawomocny po podjęciu przez Radę uchwały, zakończeniu badania prowadzonego przez Wojewodę oraz po 30 dniach od daty dziennika urzędowego województwa, w którym plan będzie opublikowany. Plan – w części tekstowej i graficznej – podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy.