UCHWAŁA NR XXXV/308/09
RADY GMINY PODGÓRZYN
Z DNIA 24 LUTEGO 2009R.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001r. ze zmianami) w związku z Uchwałą Nr XXIV/194/08 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 30 czerwca 2008 roku, 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.IX.2002r. z późn. zmianami,

Rada Gminy Podgórzyn uchwala 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 nie przekraczającej 400m^2,
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 60,00m, 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 płodów 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) 60,00m wzdłuż terenu U.1, jednak wyłącznie w kierunku oznaczonym na rysunku planu,

b) 5,00m wzdłuż ciągu pieszo – jezdnego KDWp-j, jednak pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości ciągu na poziomie 7,00m,

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, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW 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 – 12,00m,
   b) maksymalna wysokość okapów – 9,00m,
   c) dachy – symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25-48^0, z okapami wysuniętymi na min. 0,80m, 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 – 10,00m,
   b) maksymalna wysokość okapów – 6,00m,
   c) dachy – symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25-48^0, z okapami wysuniętymi na min. 0,80m, 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 – 7,00m,

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/160m^2 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 zagospodarowania 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.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXV/308/09
RADY GMINY PODGÓRZYN
Z DNIA 24 LUTEGO 2009

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 w/w 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 w/w cel środków pozabudżetowych, które mogą stanowić alternatywne źródło finansowania w/w zadania.