Uchwała Nr LV/480/10
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 27 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów położonych przy granicy gminy
w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn

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 Nr XLV/401/09 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 10 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy granicy gminy w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn - po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego uchwałą Rady Gminy Podgórzyn Nr XLII/417/2002 z dnia 28 września 2002 r. z późn. zm. - **uchwala się, co następuje**:

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy granicy gminy w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:
   1) rysunek planu - załącznik graficzny w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz zasady ich finansowania";
   3) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu".
2. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 1, nie zawierają ustaleń 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 na rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, przebiegi linii zabudowy, lokalizacje zespołów zieleni wysokiej, lokalizacja punktu formalnie ważnego, orientacyjne przebiegi linii podziałów wewnętrznych, trasa projektowanej ścieżki rowerowej oraz przebiegi przewidywanych do trwałej adaptacji sieci infrastruktury technicznej.

3. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi z wyłączeniem terenów lasów i dolesień zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe. Oznaczenia literowe określają przeważające (podstawowe) funkcje terenów. Tereny dróg wewnętrznych oznaczono symbolem KDWD.

4. Przedstawione na rysunku planu usytuowanie projektowanych obiektów kubaturowych nie jest ustaleniem planu i może być uściślane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania przepisów prawa powszechnego oraz 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 lasami ani dolesieniami nadano numery od 1 do 10. Wszystkim terenom wydzielanym liniami rozgraniczającymi 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 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. Linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek.

5. Przebiegi linii podziałów wewnętrznych mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane, jeżeli wymaga tego w szczególności program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w ustaleniach planu oraz zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych w planie. W szczególności linie podziałów wewnętrznych określają maksymalną liczbę działek wydzielanych na poszczególnych terenach przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową oraz dopuszczaną liczbę budynków mieszkalnych przy ustaleniu lokalizowania nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce.

Rozdział 2

§ 5.
Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne

1. Wiodącymi funkcjami obszaru objętego planem są funkcje: mieszkaniowa (MN) i lasy (ZL i ZLp).
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie obiektów mieszkalno-usługowych, usługowych - z zastrzeżeniem ust. 3 - i administracyjnych, letniskowych, zieleni urządzonej, urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, parkingów o maksymalnej liczbie 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz innych funkcji nie ograniczających możliwości sytuowania w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
3. Na obszarze objętym planem wyklucza się sytuowanie obiektów handlowych o po-wierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2, stacji paliw oraz inwestycji mogących oddziaływać na tereny wykraczające poza tereny należące do właściciela nieruchomości, w szczególności samochodowych warsztatów mechanicznych, blacharskich i lakierniczych oraz stolarni.
4. Wyklucza się sytuowanie naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w punkcie formalnie ważnym wskazanym na rysunku planu.

§ 6.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się minimalną powierzchnię działek mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych – 3.000 m^2.
2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanej zabudowy respektowało ustalone planem przebiegi linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają wysunięte mniej niż 1,2 m poza lico elewacji: wykusze, zadaszenia przedwejściowe, podesty i schody wejściowe oraz okapy.
3. Dla wszystkich nieruchomości mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych / powierzchnia nieruchomości) – 0,17.
4. Dla nieruchomości mieszkalnych i mieszkalno-usługowych ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona / powierzchnia nieruchomości) – 0,60.
5. Dla projektowanych domków jednorodzinnych oraz zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej ustala się:
   1) maksymalną dopuszczaną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
   2) warunek przekrywania budynków dachami stromymi, o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych nachylonych pod kątem 30 – 40 stopni;
   3) warunek krycia dachów dachówką;
   4) stosowanie w podmurówkach elementów ceramicznych lub kamienia z wykluczeniem otoczaków;
   5) kolorystyki elewacji pastelowe; dopuszcza się stosowanie zieleni i brązów jako pełnych kolorów uzupełniających; wyklucza się umieszczanie na elewacjach elementów odblaskowych.
6. W punkcie formalnie ważnym wskazanym na rysunku planu wymaga się sytuowania obiektu o reprezentacyjnej architekturze. Zagospodarowanie nieruchomości w tym miejscu winno uwzględniać jego eksponowaną lokalizację, w szczególności poprzez reprezentacyjne

projektowanie naroża budynku, zorganizowanie tam placu przedwejściowego i wyposażanie przestrzeni w ozdobne elementy małej architektury.

7. Ustala się zakaz realizowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń na podmurówkach pomiędzy nieruchomościami przeznaczanymi pod zabudowę. Charakter ogrodzeń od strony dróg określono w § 9 ust. 1 uchwały. Na całym terenie objętym planem nie dopuszcza się realizowania typowych ogrodzeń betonowych.
8. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalono uzupełniające wymagania dotyczące projektowanych obiektów kubaturowych oraz sposobów zagospodarowania poszczególnych terenów.
9. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych, blaszanych garaży oraz budowli o wysokości powyżej 12 m.
10. Zasady ochrony krajobrazu określono poprzez ograniczenia zawarte w ust. 1 do 6 i w ust. 9 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 wszystkich terenów projektowanego zainwestowania 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. Przed zakończeniem prac budowlanych wymaga się przeprowadzenia pielęgnacji istniejącej dendroflory - leczenie ubytków pni, cięcia sanitarne i formujące w koronach drzew.
6. Nie ogranicza się możliwości wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż dróg i na poszczególnych terenach przeznaczanych pod zabudowę lub/i zagospodarowanie rekreacyjne, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.
7. 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 kompensujących.
8. 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 kompensujących.

9. 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.
10. Odpady komunalne należy składować na składowisku komunalnym w Ścięgnach – Kostrzycy.
11. Dla zachowania warunków ekosystemu sprzyjającego bytowaniu awifauny ustala się - w wypadku realizowania oświetlenia ulicznego – stosowanie osłoniętych od góry opraw oświetleniowych.

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

1. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych. 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.
2. Obejmuje się ochroną zachowane relikty przeszłości – w szczególności kamienie i tablice graniczne.

§ 9.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Wzdłuż dróg nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się w szczególności ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi lub drewnianymi, ażurowymi, na podmurówce.
2. 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.
3. 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, w rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oraz na rysunku planu.

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

Na obszarze objętym planem terenami objętymi ochroną są istniejące użytki leśne przewidywane do zachowania oraz obiekty, o których mowa w § 8 ust. 2 uchwały.

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

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalono w § 5, 6, 7, 8 i 9 oraz w rozdziale 3 uchwały.

§ 13.

Podstawowe zasady realizacji systemu komunikacji

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowywanych poprzez określony na rysunku planu system projektowanych dróg wewnętrznych włączonych do drogi powiatowej biegnącej poza granicą obszaru objętego planem– jak w ustaleniach zawartych na rysunku planu i ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały.
2. Minimalną szerokość linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych (KDWD) ustalono na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących dróg.
3. Na rysunku planu – w ślad za ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Podgórzyn – ustalono przebieg projektowanej ścieżki rowerowej. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie innych ścieżek lub/i szlaków rowerowych - w liniach rozgraniczających tereny komunikacji - pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości realizacji ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.
4. W obrębie zainwestowywanych terenów ustala się lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp) na poszczególnych nieruchomościach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Ustala się:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 mp / 1 dom, przy czym miejscem postojowym jest również miejsce w garażu;
   2) dla usług o dużej częstotliwości odwiedzających, w szczególności praktyk lekarskich – 1 mp / 20 - 30 m^2 pow. użytkowej;
   3) dla sklepów do 400 m^2 pow. użytkowej – 1 mp / 30 - 50 m^2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep;
   4) restauracje i kawiarnie – 1 mp / 4 - 8 m^2 pow. sali dla gości;
   5) hotele, motele, pensjonaty, schroniska – 1 mp / 4 łóżka.

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

1. Przebiegające przez teren objęty planem sieci infrastruktury technicznej - w szczególności wskazane na rysunku planu: gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia 1,6 MPa Ø 300, magistrala wody surowej zasilająca SUW 2 x Ø 600, biegnąca wzdłuż wodociągów sieć teletechniczna oraz istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia – do zachowania. Na rysunku planu wskazano (na podstawie informacji uzyskanych od administratora gazociągów – Gaz-Systemu) niebudowlany korytarz (strefę kontrolowaną) w sąsiedztwie istniejącego gazociągu. 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. Nie ogranicza się możliwości dokonywania przebudów i remontów istniejących sieci - pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości realizacji ustaleń funkcjonalnych i przestrzennych planu.
3. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych podziemnych sieci infrastruktury technicznej. Nowe odcinki sieci sanitarnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne. Dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci – do 100 mb - poza liniami rozgraniczającymi ulic, wzdłuż granic działek, z zastrzeżeniem ust. 7.
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę projektowanego zainwestowania z istniejącej sieci wodociągowej Ø 160 biegnącej na południe od obszaru objętego planem lub z sieci projektowanej w drodze powiatowej – wg technicznych warunków przyłączenia wydanych przez administratora sieci.

5. Ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do istniejącego kanału sanitarnego Ø 160 biegnącego na południe od obszaru objętego planem lub z sieci projektowanej w drodze powiatowej - wg technicznych warunków przyłączenia wydanych przez administratora sieci.
6. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy - na warunkach określonych przez administratora sieci.
7. 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 przebudowywania i rozbudowywania systemu sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem warunków określonych w ust. 3. W szczególności zaleca się skablowanie odcinka napowietrznej linii 20 kV L-454. Przy kablowaniu linii EE SN dopuszcza się prowadzenie linii kablowej poza liniami rozgraniczającymi dróg – bez ograniczeń.
8. Poza terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami ZL i ZLp oraz poza rejonem wskazanego na rysunku planu punktu formalnie ważnego dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV stosownie do potrzeb, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 150 m^2. Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek pod warunkiem, że ustalone na rysunku planu przebiegi linii zabudowy na terenie, na którym lokalizowana jest stacja lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie ustalają innej linii zabudowy.
9. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem ust. 3 - możliwości realizacji kablowych sieci teletechnicznych na całym obszarze objętym planem.
10. Dla zapewnienia dostępu do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się ustalanie służebności gruntowej.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15.

1 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i zabudowy mieszkalno-usługowej lub usługowej, z zaleceniem sytuowania zabudowy mieszkalno-usługowej lub/i usługowej na nieruchomości, na której wskazano na rysunku planu lokalizację punktu formalnie ważnego.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty projektowanej zabudowy ustalono w § 6 uchwały.
3. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych dróg wewnętrznych określonych na rysunku planu symbolami 8KDWD, 9KDWD i 10KDWD.
4. Ustala się granicę niebudowlanego korytarza wzdłuż istniejącej linii EE SN w odległości liczonej w poziomie 10 m od skrajnego przewodu. Zaleca się skablowanie odcinka istniejącej linii EE SN w granicach objętych planem.

§ 16.

2 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i zabudowy mieszkalno-usługowej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty projektowanej zabudowy ustalono w § 6 uchwały.
3. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych dróg wewnętrznych określonych na rysunku planu symbolami 6KDWD, 7KDWD i 8KDWD.

§ 17.

3 MN

1. Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i zabudowy mieszkalno-usługowej.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty projektowanej zabudowy ustalono w § 6 uchwały.
3. Na rysunku planu ustalono niebudowalny korytarz wzdłuż istniejącego gazociągu.
4. Obsługa komunikacyjna – z projektowanych dróg wewnętrznych określonych na rysunku planu symbolami 6KDWD i 7KDWD.

§ 18.

4 Z,IT

1. Istniejący niezabudowany teren zieleni wysokiej – do zachowania bez prawa lokalizowania zabudowy kubaturowej. Istniejące sieci infrastruktury technicznej (magistrala wody surowej 2 x Ø 600 i biegnąca wzdłuż wodociągów sieć teletechniczna) – do zachowania.
2. Na rysunku planu ustalono przebieg projektowanej ścieżki rowerowej.

§ 19.

5 R

1. Teren rolniczy o przewadze trwałych użytków zielonych.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej linii EE SN, zalecając skablowanie jej odcinka w granicach objętych planem.
3. Zalecone do zachowania zespoły zieleni wysokiej wskazano na rysunku planu.

§ 20.

ZL

Tereny istniejących lasów – do zachowania.

§ 21.

ZLp

Tereny przeznaczane do zalesienia z zaleceniem zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.

Drogi wewnętrzne

§ 22.

6 KDWD

1. Projektowana droga wewnętrzna - ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa, o przekroju ulicznym lub półulicznym.
2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, dopuszczając poszerzenie pasa drogowego przy włączeniu do drogi powiatowej.
3. Ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego przecinających teren drogi w sąsiedztwie drogi powiatowej, nie ograniczając możliwości ich przebudowywania i modernizacji.

§ 23.

7 KDWD

1. Projektowana droga wewnętrzna - ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, dopuszczając poszerzenie pasa drogowego przy włączeniu do drogi 6KDWD.

§ 24.

8 KDWD, 9 KDWD, 10 KDWD

1. Projektowane drogi wewnętrzne - ulice dojazdowe, jednojezdniowe, dwupasowe.
2. Ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających – 8 m, dopuszczając poszerzenia pasów drogowych przy skrzyżowaniach jak na rysunku planu.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 25.

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 gruntowej dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych, z zastrzeżeniem § 14 ust. 10.
3. 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.

§ 26.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
2. Na wszystkich terenach poza lasami i terenami zadrzewionymi mogą być lokalizowane jako funkcje tymczasowe: nieuciążliwe obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.

§ 27.
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.
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.

§ 28.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Rozdział 5
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podgórzyn.

§ 30.

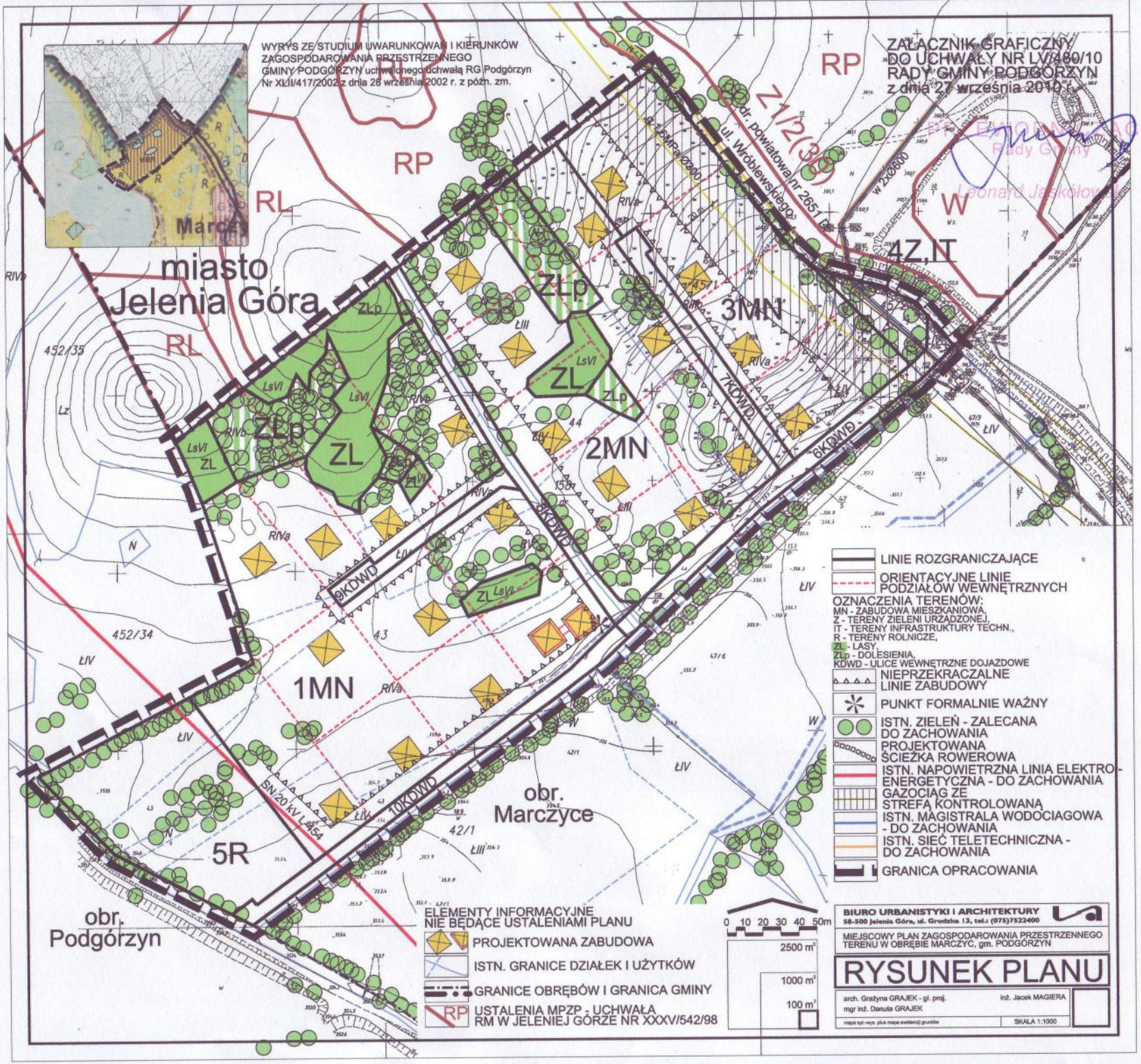
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 31.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Podgórzyn.

Przewodniczący
Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Leonard Jaskółowski


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PODGÓRZYN uchwalonego uchwałą RG Podgórzyn Nr XLII/417/2002 z dnia 28 września 2002 r. z późn. zm.
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR LV/480/10 RADY GMINY PODGÓRZYN z dnia 27 września 2010 r.
Marczyce
miasto Jelenia Góra
RP
RL
W
4Z,IT
3MN
2MN
1MN
5R
ZLp
ZL
LsVI
RIVa
ŁIII
ŁIV
452/35
452/34
42/1
43
44
158
Z1/2(3/3)
ul. Wróblewskiego
droga powiatowa nr 2651 D
8KDWD
7KDWD
6KDWD
10KDWD
SN 20 kV L-454
obr. Marczyce
obr. Podgórzyn
LINIE ROZGRANICZAJĄCE
ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH
OZNACZENIA TERENÓW:
MN - ZABUDOWA MIESZKANIOWA,
Z - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ,
IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHN.,
R - TERENY ROLNICZE,
ZL - LASY,
ZLp - DOLESIENIA,
KDWD - ULICE WEWNĘTRZNE DOJAZDOWE
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
PUNKT FORMALNIE WAŻNY
ISTN. ZIELEŃ - ZALECANA DO ZACHOWANIA
PROJEKTOWANA ŚCIEŻKA ROWEROWA
ISTN. NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTRO-ENERGETYCZNA - DO ZACHOWANIA
GAZOCIĄG ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
ISTN. MAGISTRALA WODOCIAGOWA - DO ZACHOWANIA
ISTN. SIEĆ TELETECHNICZNA - DO ZACHOWANIA
GRANICA OPRACOWANIA
ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
PROJEKTOWANA ZABUDOWA
ISTN. GRANICE DZIAŁEK I UŻYTKÓW
GRANICE OBRĘBÓW I GRANICA GMINY
RP USTALENIA MPZP - UCHWAŁA RM W JELENIEJ GÓRZE NR XXXV/542/98
0 10 20 30 40 50m
2500 m²
1000 m²
100 m²
BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
58-500 Jelenia Góra, ul. Grodzka 13, tel.: (075)7522400
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE MARCZYC, gm. PODGÓRZYN
RYSUNEK PLANU
arch. Grażyna GRAJEK - gł. proj.
inż. Jacek MAGIERA
mgr inż. Danuta GRAJEK
mapa syt.-wys. plus mapa ewidencji gruntów
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK Nr 2
do uchwały Nr LV/480/10
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 27 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów położonych przy granicy gminy
w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie 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. W sieć wodociągową i kanalizację sanitarną i deszczową należy wyposażyć drogi wewnętrzne w zakresie niezbędnym dla obsługi mieszkańców i użytkowników działek wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
3. 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.
4. Ustala się, że realizacja wszystkich elementów lokalnych sieci sanitarnych (zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód deszczowych) odbędzie się staraniem i ze środków inwestora osiedla.
5. W planie nie wyznaczono lokalizacji dróg publicznych, w których miałyby być realizowane sieci infrastruktury technicznej.
6. Ustala się, że wszystkie drogi wewnętrzne oraz ich wyposażenie w szczególności w sieci sanitarne realizowane będzie staraniem i ze środków właścicieli gruntów, na których są położone.
7. Uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne, teletechniczne oraz związane z zaopatrzeniem w gaz realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, na warunkach określonych przez administratorów tych systemów.

Przewodniczący
Rady Gminy
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Leonard Jaskółowski

ZAŁĄCZNIK Nr 3
do uchwały Nr LV/480/10
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 27 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów położonych przy granicy gminy
w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn

Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu planu

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dokumentacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy granicy gminy w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn, tzn. w okresie od 15 kwietnia 2010 r. do 14 maja 2010 r. ani w okresie 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu planu nie zgłoszono uwag.**

Przewodniczący
Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Leonard Jaskółowski