UCHWAŁA NR IX/55/11
RADY GMINY PODGÓRZYN

z dnia 15 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działek nr 69/2, 47/7 i 47/8 obręb Marczyce

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) oraz na podstawie Uchwały Nr LVI/502/2010 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działek nr 69/2, 47/7 i 47/8 obręb Marczyce, po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Podgórzyn uchwalonego Uchwałą Nr XLII/417/2002 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 28 września 2002r. z późn. zmianami:

Rada Gminy Podgórzyn uchwala, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działek nr 69/2, 47/7 i 47/8 obręb Marczyce.

2. Plan obejmuje obszar, położony we wsi Marczyce, przy granicy z Jelenią Górą, którego granice oznaczono w załączniku graficznym, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie 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.

§ 2. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 8, rubryki „A - przeznaczenie terenu" oraz rysunek planu,
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 oraz rysunek planu,
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera § 6,
4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych oraz linie zabudowy o gabaryty obiektów - ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 8, rubryki „B – zasady ochrony ładu przestrzennego, zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy" oraz rysunek planu,
5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7 oraz rysunek planu,
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 8, rubryki „C – zasady scalania i podziału nieruchomości" oraz rysunek planu,

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 8, rubryki „B - zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy”,

8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 8, rubryki „D – zasady tymczasowego zagospodarowania”,

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 9 oraz rysunek planu,

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 10.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary chronione lub wymagające ochrony ze względu na dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej,

2) tereny górnicze,

3) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działek nr 69/2, 47/7 i 47/8 obręb Marczyce,

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 realizacji funkcji podstawowej,

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej, na terenach oraz na warunkach określonych w przepisach szczegółowych,

5) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i użytkowników terenu objętego planem w obrębie których wprowadza się regulacje wynikające z rozp. MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego,

6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania zewnętrznej ściany budynku przeznaczenia podstawowego. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie schodami zewnętrznymi (bez limitu) oraz elementami wystroju elewacji w zakresie maksimum. 1,5m i na długości maks. 30% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków i wiat, za wyjątkiem budynków stacji transformatorowych oraz dopuszczeń analogicznych jak dla obowiązującej linii zabudowy,

8) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i wiat zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,

9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do kalenicy budynku. Przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy akcentami architektonicznymi jest dopuszczalne w miejscach oznaczonych na rysunku planu, o maksimum 2,00 m i na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni rzutu budynku,

10) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku,

11) **wymaganym kierunku głównej kalenicy** – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu kalenicy dachu przekrywającego główną bryłę budynku przeznaczenia podstawowego. Jeżeli na rysunku planu określono dwa wymagane kierunki głównej kalenicy oznacza to możliwość wyboru i wymóg dostosowania się do jednego z tych kierunków,

12) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć bryłę budynku bez wykuszy, werand, ganków itp. elementów stanowiącą minimum jego 70% kubatury,

13) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową o charakterze jednorodzinnym w rozumieniu przepisów szczególnych,

14) **strefach zieleni przydomowej i rekreacji na terenach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć wydzielone obszary zieleni w granicach terenów mieszkaniowych w obrębie których wyklucza się sytuowanie budynków i wiat (za wyjątkiem altan ogrodowych), oraz terenów służących komunikacji kołowej,

15) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji,

16) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć fragment elewacji lub bryły budynku wyróżniony poprzez zastosowane rozwiązania architektoniczne, których celem jest podkreślenie rangi obiektu lub jego usytuowania. Akcent architektoniczny nie może przekraczać maksymalnej wysokości zabudowy o więcej niż 2,00 m,

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

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

2) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny, w tym tereny komunikacyjne,

3) obowiązująca linie zabudowy,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) wymagany kierunek głównej kalenicy,

6) strefy zieleni przydomowej i rekreacji na terenach mieszkaniowych,

7) akcent architektoniczny,

8) granica obszaru objętego planem, rozumiane jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Określone na rysunku planu proponowane granice działek budowlanych stanowią element ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Granice te mają charakter propozycji, od której można odstąpić wg zasad i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały,

3. Oznaczony na rysunku planu ciąg pieszo – rowerowy może podlegać korektom w zakresie przebiegu, pod warunkiem zachowania jego trasy wzdłuż drogi powiatowej nr 2651D,

4. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i wskazują na wymóg podporządkowania działalności inwestycyjnej dodatkowym rygorom wynikającym z przepisów szczególnych.

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

1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii,

2) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych wycięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

3) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli:

symbol terenu	klasyfikacja akustyczna
MN	tereny abudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
ZL	tereny nie podlegają ochronie akustycznej
ZN	tereny nie podlegają ochronie akustycznej
W	tereny nie podlegają ochronie akustycznej
KD/Z	tereny nie podlegają ochronie akustycznej
KD/W	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

4) ustala się minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek lub terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały,

5) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

6) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzona w obrębie poszczególnych działek nie może wykraczać poza granice tych działek i naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich,

7) lokalizacja inwestycji w zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,

8) wymaga się zachowania drożności rowów występujących na obszarze objętym planem, zapewniających w stanie istniejącym odprowadzanie wód powierzchniowych z terenów położonych poza tym obszarem. W sytuacjach uzasadnionych planowanym zainwestowaniem dopuszcza się lokalne korekty przebiegu tych rowów a także przekrycie ich na odcinkach kolidujących z projektowanym układem komunikacyjnym,

9) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów szczególnych nie wynika inaczej,

10) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,

11) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się:

a) tereny komunikacyjne oznaczone symbolami KD/Z oraz KD/W,

b) tereny zieleni nie urządzonej oznaczone symbolem ZN,

c) ogrodzenia usytuowane od strony w/w terenów,

2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:

a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem obiektów gminnego systemu informacji wizualnej,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych,

3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej wprowadza się:

a) wymóg stosowania form ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50%,

b) zakaz stosowania ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z typowych odlewów betonowych,

c) maksymalną wysokość - 1,80m.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem do terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych zalicza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.1 – ZL.5.

2. Ustala się zasady zagospodarowania tych terenów zgodne z planami urządzenia lasów oraz przepisami odrębnymi.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 8. Ustalenia szczegółowe dla terenów zawierają poniższe tabele:

Tabela nr 1 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu MN:

A - PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:	
1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) zieleń, 2) wody powierzchniowe, śródlądowe – oczka wodne o powierzchni lustra wody zajmującej do 20% powierzchni działki budowlanej, o ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, 3) infrastruktura techniczna, 4) drogi wewnętrzne.	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
MN.3	W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zbiorniki wodne o powierzchni lustra wody zajmującej do 30% powierzchni działki budowlanej
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:	
1. Z zastrzeżeniem ustaleń indywidualnych oraz ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksimum 2 budynków, w tym: 1) 1 budynku mieszkalnego, 2) 1 budynku gospodarczego lub garażu, albo obiektu łączącego obie funkcje o powierzchni zabudowy maksimum – 50m^2, 2. Budynek, gospodarczy lub garażowy może być zastąpiony wiatą spełniającą analogiczne kryteria dotyczące wysokości, powierzchni zabudowy oraz formy dachu, 3. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca, 4. Wskaźniki wykorzystania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty budynków określają ustalenia indywidualne, 5. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej, 6. Wyklucza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych - blaszanych, 7. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”, 8. O ile ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej ustala się wymóg przekrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, 9. W wykończeniu elewacji należy stosować materiały tradycyjne dla regionu – drewno, tynk, kamień, materiały ceramiczne. Zaleca się wprowadzanie deskowań w szczytach, 10. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i użytkowy. Miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej - jako terenowe lub w garażach.	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
MN.1	Ustala się: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,20 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,10, b) maksimum – 0,25, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,50m, 4) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: a) minimum 100m^2, b) maksimum 250m^2, 5) liczba kondygnacji nadziemnych: a) w budynku mieszkalnym – minimum 2; maksimum 3, b) w budynku gospodarczym lub garażowym – 1, 6) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp., 7) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynku mieszkalnym 38-45^0, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 5, b) w budynku garażowym lub gospodarczym – minimum 25^0, 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500m^2,
MN.2	Ustala się: 1) maksymalna liczba budynków sytuowanych w obrębie działki – 3 w tym 1 budynek mieszkalny, 2) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,10 3) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,04, b) maksimum – 0,15, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,50m, 5) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego:

	a) minimum 100m^2, b) maksimum 350m^2, 6) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych – 120m^2, 7) liczba kondygnacji nadziemnych: a) w budynku mieszkalnym – minimum 2; maksimum 3, b) w budynku gospodarczym lub garażowym – 1, 8) forma dachów – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, 9) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynku mieszkalnym 38-45^0, z dopuszczeniem odstępstw dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych itp., b) w budynku gospodarczym lub garażowym – minimum 25^0, 10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%, 11) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3 000m^2,
MN.3	Ustala się: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,12, 2) wskaźnik intensywności zabudowy maksimum – 0,15, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00m, 4) liczba kondygnacji nadziemnych: a) w budynku mieszkalnym – minimum 2; maksimum 3, b) w budynku gospodarczym lub garażowym – 1, 5) forma dachów – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, 6) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynku mieszkalnym 38-45^0, z dopuszczeniem odstępstw dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych itp., b) w budynku garażowym lub gospodarczym – minimum 25^0, 7) pokrycie dachów – dachówką ceramiczną lub łupkiem naturalnym bądź syntetycznym, 8) maksymalna liczba budynków sytuowanych w obrębie terenu: a) w przypadku wydzielenia w obrębie terenu 2 działek budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym – 2 w tym 1 budynek mieszkalny na każdej z wydzielonych działek, b) w przypadku wydzielenia w obrębie terenu 1 działki budowlanej związanej z przeznaczeniem podstawowym – 4 w tym 2 budynki mieszkalne, 9) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych – 200m^2, 10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60% 11) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5 000m^2,
MN.4	Ustala się: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,20, 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,13, b) maksimum – 0,30, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,50m, 4) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: a) minimum 90m^2, b) maksimum 200m^2, 5) liczba kondygnacji nadziemnych: a) w budynku mieszkalnym – minimum 2; maksimum 3, b) w budynku gospodarczym lub garażowym – 1, 6) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych itp., 7) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynku mieszkalnym 38-45^0, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 5, b) w budynku garażowym lub gospodarczym – minimum 25^0, 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000m^2, 9) do obliczenia wskaźników zawartych w ust. 1 oraz powierzchni działki ustalonej w ust. 7 dopuszcza się włączenie lasu oznaczonego symbolem ZL.4
MN.5	Ustala się: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,20, 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,10, b) maksimum – 0,28, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,50m, 4) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: a) minimum 100m^2, b) maksimum 250m^2, 5) liczba kondygnacji nadziemnych: a) w budynku mieszkalnym – minimum 2; maksimum 3, b) w budynku gospodarczym lub garażowym – 1, 6) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp., 7) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynku mieszkalnym 38-45^0, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 5,

	b) w budynku garażowym lub gospodarczym – minimum 25^0, 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200m^2,
MN.6	Ustala się: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,18, 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,08, b) maksimum – 0,25, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,50m, 4) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: a) minimum 100m^2, b) maksimum 250m^2, 5) liczba kondygnacji nadziemnych: a) w budynku mieszkalnym – minimum 2; maksimum 3, b) w budynku gospodarczym lub garażowym – 1, 6) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp., 7) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynku mieszkalnym 38-45^0, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 5, b) w budynku garażowym lub gospodarczym – minimum 25^0, 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1400m^2,
MN.7	Ustala się: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,20, 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,12, b) maksimum – 0,30, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,50m, 4) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: a) minimum 90m^2, b) maksimum 180m^2, 5) liczba kondygnacji nadziemnych: a) w budynku mieszkalnym – minimum 2; maksimum 3, b) w budynku gospodarczym lub garażowym – 1, 6) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych itp., 7) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynku mieszkalnym 38-45^0, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 5, b) w budynku garażowym lub gospodarczym – minimum 25^0, 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 950m^2,
MN.8	Ustala się: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,20, 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,10, b) maksimum – 0,28, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,50m, 4) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: a) minimum 100m^2, b) maksimum 250m^2, 5) liczba kondygnacji nadziemnych: a) w budynku mieszkalnym – minimum 2; maksimum 3, b) w budynku gospodarczym lub garażowym – 1, 6) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp., 7) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynku mieszkalnym 38-45^0, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 5, b) w budynku garażowym lub gospodarczym – minimum, 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200m^2,

C - ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:

1. Proponowane granice działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału terenów określa rysunek planu.
2. Obowiązującymi wymogami w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości są:
1) dostosowanie do ustaleń regulacyjnych planu,
2) zachowanie minimalnych parametrów działek budowlanych określonych w ustaleniach indywidualnych,
3) zapewnienie wszystkim nowo wydzielanym działkom budowlanym dostępu do dróg publicznych lub wewnętrznych wyznaczonych w planie – bezpośrednio lub poprzez dodatkowo wydzielone drogi wewnętrzne w obrębie terenów MN,
3. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych wydzielanych w obrębie terenów MN:
1) 6,00m w przypadku obsługi maksimum 4 działek budowlanych,
2) 8,00m w przypadku obsługi więcej niż 4 działek budowlanych,

4. Parametry ustalone dla działek budowlanych określone w ustaleniach indywidualnych nie dotyczą: 1) działek o powierzchni do 100m^2, wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, 2) działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, 5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie 70-110^0, z prawem odstępstwa od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi oraz istniejącym podziałem terenów.	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
MN.1	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500m^2, 2) minimalną szerokość działki budowlanej – 25m,
MN.2	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 3000m^2, 2) minimalną szerokość działki budowlanej – 35m,
MN.3	Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5 000m^2,
MN.4	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000m^2, 2) minimalną szerokość działki budowlanej – 20m,
MN.5	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200m^2, 2) minimalną szerokość działki budowlanej – 20m,
MN.6	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1400m^2, 2) minimalną szerokość działki budowlanej – 20m. Wymóg ten nie dotyczy działek bezpośrednio graniczących z granicą obszaru objętego planem
MN.7	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 950m^2, 2) minimalną szerokość działki budowlanej – 22m,
MN.8	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1 200m^2, 2) minimalną szerokość działki budowlanej – 26m. Wymóg ten nie dotyczy działek bezpośrednio graniczących z granicą obszaru objętego planem.
D - ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:	
Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów za wyjątkiem zagospodarowania wynikającego z ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.	

Tabela nr 2 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu W:

A - PRZEZNACZENIE TERENU:
1. Przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, 2. Przeznaczenia uzupełniające – nie ustala się.
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne.
C - ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
Nie wprowadza się dodatkowych wymagań ponad obowiązujące przepisy szczególne.
D - ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenu stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia podstawowego.

Tabela nr 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu ZN:

A - PRZEZNACZENIE TERENU:
Ustalenia szczegółowe dla wsystkich terenów o symbolu ZN:
O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nie urządzonej – tj. zieleni występującej w formach naturalnych, 2) Przeznaczenia uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) ciąg pieszo – rowerowy, c) wody powierzchniowe, śródlądowe – rowy melioracyjne,

d) przeznaczenia określone w ustaleniach indywidualnych.	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
ZN.1	Przeznaczenie uzupełniające terenu - drogi wewnętrzne.
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZN:	
1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków. 2. Tereny ZN stanowią przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia par. 6.	
C - ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZN:	
Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne	
D - ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZN:	
Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów za wyjątkiem zagospodarowania wynikającego z ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.	

Tabela nr 4 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu ZL:

A - PRZEZNACZENIE TERENU:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZL:
1. Przeznaczenie podstawowe - lasy, 2. Przeznaczenia uzupełniające - formy zagospodarowania dopuszczone w lasach zgodnie z przepisami szczególnymi,
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZL:
Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne
C - ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZL:
Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne
D - ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZL:
Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenów w zakresie związanych z gospodarką leśną

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

TERENY KOMUNIKACYJNE O STATUSIE DRÓG PUBLICZNYCH	
Symbol terenu:	Ustalenia:
KD/Z.1	1. Przeznaczenie terenu droga zbiorcza w śladzie drogi powiatowej nr 2651D 2. Ustala się: 1) klasa techniczna – „Z” – zbiorcza z dopuszczeniem obniżenia klasy do „L” - lokalnej, 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 3) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą jest dopuszcza wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi, 4) teren KD/Z stanowi przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia par. 6. 5)obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez bezpośrednie zjazdy jest dopuszczalna wyłącznie za zgodą zarządcy drogi,
TERENY KOMUNIKACYJNE POZOSTAŁE	
Symbol terenu:	Ustalenia:
KD/W.1 - KD/W/4	1. Przeznaczenie terenów – drogi wewnętrzne. 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 2) dostępność ograniczona do użytkowników nieruchomości obsługiwanych przez poszczególne drogi, 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą w uzgodnieniu z zarządcą dróg, 3. Istniejące drzewa w liniach rozgraniczających dróg winny zostać zachowane w możliwie największym stopniu.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) przez obszar objęty planem przebiegają następujące istniejące sieci magistralne infrastruktury technicznej:

a) gazociąg przesyłowy średniego podwyższonego ciśnienia Dn 300; 1,6 MPa,

b) magistrale wodociągowe 2 x Dn 600 prowadzące wodę ze zbiornika Sosnówka do stacji uzdatniania wody w dzielnicy Cieplice miasta Jeleniej Góry,

2) sieci, o których mowa w pkt 1 wskazuje się do zachowania z prawem przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz przy respektowaniu ustaleń regulacyjnych planu,

3) działania inwestycyjne w strefie wyznaczonej przez odległości podstawowe od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia wymagają uzgodnienia z gestorem gazociągu – odpowiednio do wymagań określonych w przepisach odrębnych,

4) do zachowania z prawem przebudowy i rozbudowy wskazuje się pozostałe występujące na obszarze planu sieci infrastruktury technicznej – wodociągowe (Dn 160mm), kanalizacyjne (Dn 160mm) oraz telekomunikacyjne.

5) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej, o której mowa w pkt 4, rozbudowanej odpowiednio do potrzeb wynikających z planowanego przeznaczenia terenów, lub w oparciu o rozwiązania indywidualne,

6) z zastrzeżeniem pkt 7, gospodarkę ściekami bytowymi należy docelowo rozwiązać poprzez odprowadzenie do gminnej oczyszczalni ścieków w Marczycach systemem projektowanych kolektorów sanitarnych. W systemie tym zaleca się także wykorzystanie istniejącego kolektora sanitarnego, o którym mowa w pkt 4. Dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na ścieki bytowe traktowanych jako tymczasowe, do czasu zastosowania rozwiązania docelowego,

7) na terenach MN.2 oraz MN.3 w przypadku braku możliwości podłączenia ich do istniejącego kolektora sanitarnego, dopuszcza się alternatywnie rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez zastosowanie indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków,

8) wody opadowe i roztopowe na terenach MN należy odprowadzić na teren działek budowlanych,

9) gospodarkę wodami opadowymi i roztopowymi z terenów komunikacyjnych należy rozwiązać zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,

10) nowo projektowane obiekty zaopatrzenia w wodę oraz gospodarki ściekowej mogą być lokalizowane na wszystkich typach terenów, pod warunkiem:

a) braku kolizji z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych,

11) zaopatrzenie w energię elektryczną należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez operatora sieci. Stacje transformatorowe mogą być lokalizowane na wszystkich terenach MN oraz ZN na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Nie dopuszcza się budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych, za wyjątkiem tymczasowych instalacji służących zaopatrzeniu placów budowy,

12) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci,

13) sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek,

14) dopuszcza się instalowanie urządzeń służących pozyskiwaniu energii ze źródeł niekonwencjonalnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,

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

PRZEPISY KOŃCOWE:

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Podgórzyn

Halina Klepka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/55/11
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 15 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.TIF

Załącznik 1 - rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/55/11

Rady Gminy Podgórzyn

z dnia 15 czerwca 2011 r.

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 działek nr 69/2, 47/7 i 47/8 obręb Marczyce po stronie gminy wystąpią zobowiązania, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia w/w planu, związane z ewentualną realizacją sieci kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej.

Konieczność poniesienia kosztów na ten cel:

- nie wystąpi – jeżeli inwestorzy otrzymają warunki przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej Dn 160mm przebiegającej przez obszar objęty planem,
- wystąpi – jeżeli inwestorzy w części lub całości nie uzyskają zgody na przyłączenie do w/w kolektora. W skrajnie niekorzystnym przypadku, zakładającym budowę kolektora od terenu objętego planem do oczyszczalni ścieków w Marczycach długość sieci wyniesie ok. 1400m,

W przypadku gdy właściciele terenów z własnej inicjatywy podejmą inwestycję i wystąpią do gminy o zwrot nakładów zobowiązanie to podlegać będzie obligatoryjnemu rozliczeniu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Wielkość nakładów gminy na budowę kanalizacji sanitarnej może być zniwelowana opłatami adiacenckimi. Zasady naliczania tych opłat regulują przepisy gospodarki nieruchomościami.

Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja zadań związanych z budową ewentualnej sieci kanalizacyjnej będzie prowadzona etapowo, w dostosowaniu do rozwoju projektowanego zainwestowania.

Sposób finansowania inwestycji:

W/w zadania realizowane będą w zasadniczej mierze ze środków budżetowych z działu 900 – gospodarka komunalna i ochrona środowiska – rozdział 90095 pozostała działalność. Ponadto gmina ubiegać się będzie o pozyskanie na w/w cel środków pozabudżetowych.