UCHWAŁA NR X/52/15
RADY GMINY PODGÓRZYN
Z DNIA 28 MAJA 2015 ROKU

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum hotelowo – rekreacyjnego w Staniszowie

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013r., poz. 594 ze zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr LI/393/2014 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 31 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum hotelowo – rekreacyjnego w Staniszowie, po stwierdzeniu że nie zostały naruszone 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:

uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centrum hotelowo – rekreacyjnego w Staniszowie.

2. Plan obejmuje obszar w granicach części działek nr 5/29 i 5/31 obręb Staniszów, którego granice zostały oznaczone na załączniku nr 1 do 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;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
5) 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Podgórzyn
Halina Kacprzak

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:
1) zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
2) obszary przestrzeni publicznych;
3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
4) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
5) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centrum hotelowo – rekreacyjnego w Staniszowie;
2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony 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 i zajmować nie mniej niż 70% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej – garaże, obiekty gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy, dojścia, zieleń oraz cieki i oczka wodne;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować część terenu stanowiącą nie więcej niż 30% jego powierzchni;
5) **terenie zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą**– należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację usług:
   a) turystycznych;
   b) sportu i rekreacji;
   c) gastronomii;
   d) ochrony zdrowia i opieki społecznej;
   e) oświaty i nauki;
   f) kultury i rozrywki;

   z towarzyszącą zielenią urządzoną, zajmującą minimum 30% powierzchni terenu;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) przeznaczenie terenu – wyrażone symbolem literowym i numerem;

3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

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

1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
2) teren oznaczony symbolem Uz.1 nie podlega ochronie akustycznej, za wyjątkiem lokalizacji następujących funkcji:
   a) szpitali;
   b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
   c) domów opieki społecznej;
   d) obiektów zamieszkania zbiorowego;
3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów, na których lokalizuje się obiekty o przeznaczeniu wymienionym w pkt 2 określają przepisy odrębne;
4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
5) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
6) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
7) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) w zagospodarowaniu terenów wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami; dopuszcza się przełożenie rowów i cieków wodnych, a także zastąpienie ich kolektorami, pod warunkiem zapewnienia przepustowości gwarantującej odbiór wód w warunkach wezbrań;
9) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
10) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
11) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższona koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, takich jak: podpiwniczenia, wentylację przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.;
12) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Podgórzyn
Halina Kacprzak

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty, co do których istnieje podejrzenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, należy stosować przepisy odrębne.

§ 7. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenu:

1) symbol terenu - **Uz.1**;
2) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;
   b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, wewnętrzne tereny komunikacyjne;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – położenie linii określa rysunek planu;
4) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) minimum 0,01;
   b) maksimum 0,45;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,40;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
7) maksymalna wysokość zabudowy - 10,00m z dopuszczeniem wprowadzania dominant architektonicznych o wysokości do 14,00m; zajmujących nie więcej niż 15% powierzchni zabudowy;
8) geometria dachów – dowolna;
9) określenie linii zabudowy:
   a) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,00 m od linii rozgraniczających biegnących na styku z przyległymi drogami;
   b) położenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu;
   c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy odnosi się do usytuowania budynków i wiat za wyjątkiem budynków portierni;
10) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00 m;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z wymaganiami określonymi w § 10;

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 15,00 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60^0–120^0.

§ 9. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) gospodarkę ściekową - opartą na gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych;
4) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w sposób nie kolidujący z planowanym zainwestowaniem;
5) istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 20kV, w przypadku kolizji z planowanym zainwestowanie wskazuje się do skablowania.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

3. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obszar objęty planem ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ komunikacyjny położony stycznie do jego granic;
2) ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:
    a) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 70m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
    b) sposób realizacji miejsc do parkowania:
        - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
        - na wydzielonych parkingach;
    c) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 2;
3) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym, z dopuszczeniem lokalizacji nowych zjazdów i skrzyżowań na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podgórzyn.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Podgórzyn
Halina Kacprzak

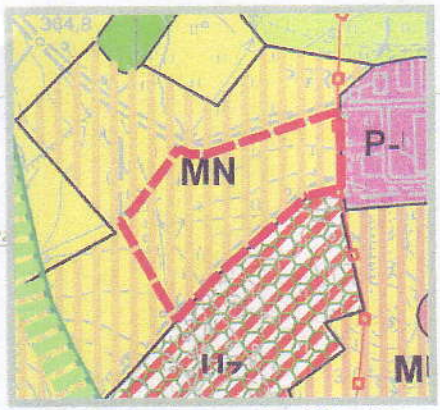
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRUM HOTELOWO - REKREACYJNEGO W STANISZOWIE

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

0 10 20 50

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR X/52/15
RADY GMINY PODGÓRZYN Z DNIA 28 MAJA 2015r.



wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Podgórzyn
(Uchwała Nr XLII/417/2002 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 28.09.2002r. ze zmianami)

granica obszaru objętego planem

Uz.1

8.00

8.00

8.00

5/29

5/31

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU:

Uz.1	teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

8.00	charakterystyczne odległości maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej (w metrach)
	napowietrzna linia elektroenergetyczna 20KV

PRZEWODNICZĄC
Rady Gminy Podgórzyn
Halina Kacprzak

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR X/52/15
RADY GMINY PODGÓRZYN
Z DNIA 28 MAJA 2015 ROKU

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum hotelowo – rekreacyjnego w Staniszowie nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Podgórzyn
Halina Kacprzak