DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 listopada 2023 r.

Poz. 5979

UCHWAŁA NR LXXVI/709/2023
RADY GMINY PODGÓRZYN

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z powiększeniem oczyszczalni ścieków położonych w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn - Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LXVIII/645/2023 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 30.03. 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z powiększeniem oczyszczalni ścieków położonych w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Podgórzyn przyjętego uchwałą nr XLII/417/2002 r. Rady Gminy Podgórzyn z dnia 28.IX. 2002 r. ze zm., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z powiększeniem oczyszczalni ścieków położonych w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn - Etap I.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - 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 4 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 2. 1. 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;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie mają zastosowania ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 pkt 7 i pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenia terenów;

4) symbol przeznaczenia terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) strefa ochrony historycznego obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Marczyce oraz strefa ochrony obszaru obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego.

2. Oznaczeniami graficznymi wynikającymi z przepisów odrębnych są obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

4. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa klasę przeznaczenia terenu.

5. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dach dwuspadowy** - należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia. W dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki,

których szczyty zadaszeń są co najmniej o 1m niższe niż kalenica dachu głównego. Do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczółkami;

2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której definicja jest zawarta w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **elementach zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie wprowadzające w otoczeniu dysonans, nieład, konflikt, takie jak np.: wprowadzenie obiektów różniących się znacznie formą, wysokością, kolorystyką od budynków istniejących, czy też brak kontynuacji zabudowy w istniejących układach urbanistycznych;

4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, elementów odwodnienia i stref wejściowych. Nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wyłącznie części nadziemnych budynków, nie dotyczą podziemnych parkingów i garaży;

6) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały i rysunek planu);

7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;

9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu;

10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, określane indywidualnie dla każdego terenu;

11) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, z uwzględnieniem ustaleń § 5:

   a) urządzenia budowlane,

   b) komunikacja drogowa wewnętrzna, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

   c) parkingi i garaże, budynki gospodarcze,

   d) zieleń,

   e) zadaszenia, tarasy,

   f) zadaszone śmietniki, boksy na pojemniki i kontenery do gromadzenia odpadów komunalnych,

   g) budowle terenowe takie, jak: place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, podjazdy, schody, rampy, z zastrzeżeniem, że elementy określone w lit. od a) do g) są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;

12) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

13) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;

14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni danej działki;

15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków określoną zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla pozostałych obiektów budowlanych - wysokość mierzoną pomiędzy poziomem terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany, a najwyższym punktem konstrukcji tego obiektu; Do wysokości zabudowy nie wlicza się nadszybia wind wbudowanych w budynki, łączników, kominów wentylacyjnych, dymowych i urządzeń związanych z klimatyzacją i wentylacją budynków.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:

1) **teren drogi dojazdowej, zbiorczej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację dróg publicznych zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń drogowych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni i infrastruktury technicznej;

2) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację ogólnodostępnej drogi niezaliczonej do żadnej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń drogowych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, miejsc na odpady komunalne;

3) **teren komunikacji pieszo - rowerowej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi przystosowanej do ruchu pieszego i rowerowego wraz z przynależnym zagospodarowaniem;

4) **teren usług** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni, zadaszeń, pergoli, tarasów, budowli terenowych, służących działalności z zakresu:

a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo oraz kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczeń, poczta, centrum konferencyjne, itp.),

b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw i handlu wielkopowierzchniowego,

c) gastronomii,

d) usług drobnych,

e) usług turystyki,

f) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,

g) usług informatycznych i łączności,

h) wystawiennictwa i działalności targowej,

i) projektowania i innych form pracy twórczej,

j) kultury i rozrywki,

k) nauki i edukacji,

l) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),

ł) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, obsługi komunalnej),

m) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, hostele, bursy szkolne, domy opieki),

n) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi z wykluczeniem: demontażu pojazdów, usług stolarskich, kamieniarskich, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów;

5) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem;

6) **teren usług rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków związanych z działalnością gospodarczą wykonywaną przez osobę fizyczną, która może zatrudnić do 250 pracowników, wraz z przynależnym zagospodarowaniem;

7) **teren oczyszczalni ścieków** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, sieci budowli i urządzeń związanych służących bezpośrednio do oczyszczania ścieków oraz znajdujących się na wspólnym terenie obiektów pomocniczych niezbędnych dla dostawy energii elektrycznej, wody, stworzenia odpowiednich warunków do pracy i obsługi oczyszczalni, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: budynków socjalnych, budynków administracyjnych, zadaszeń, budowli terenowych;

8) **teren produkcji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, służących do prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej, w tym związanej z prowadzeniem biznesu i usług, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi oraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: mieszkań służbowych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, parkingów, garaży, zieleni. Do terenów produkcji nie zalicza się produkcji energii;

9) **teren wód powierzchniowych śródlądowych -** należy przez to rozumieć wszystkie wody stojące i płynące na powierzchni lądu;

10) **teren zieleni nieurządzonej -** należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych naturalnych form zieleni, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: dróg gruntowych, budowli terenowych i sieci infrastruktury technicznej;

11) **teren zieleni urządzonej -** należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleń parkowa, skwery, zieleń izolacyjna, przejścia piesze w zieleni wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń parkowych, placów zabaw, zadaszeń, pergoli, budowli terenowych i infrastruktury technicznej;

12) **teren zieleni urządzonej wysokiej -** należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni wysokiej ukształtowanej, jako zieleń parkowa, zieleń izolacyjna, przejścia piesze w zieleni wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: urządzeń parkowych, budowli terenowych i infrastruktury technicznej.

DZIAŁ II.
Ustalenia dla całego obszaru planu
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami, dla których określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Główne przeznaczenie terenów ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1.

tabela nr 1			
	Symbol cyfrowy i literowy klasy przeznaczenia terenu	**Nazwa klasy przeznaczenia terenu**	**Nazwy klas przeznaczeń uzupełniających**
1	2	3	4

1.	**1MN**	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1) usługi turystyki (UT) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS)
2.	**1MN-U**	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	1) teren parkingu (KOP) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4) teren zieleni urządzonej (ZP) 5) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS)
3.	**2MN-U÷ 6MN-U**	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 3) teren zieleni urządzonej (ZP) 4) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS)
4.	**1P-UL**	Teren produkcji lub usług rzemiosła	1) teren usług handlu (UH) 2) teren parkingu (KOP) 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 5) teren zieleni urządzonej (ZP) 6) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS)
5.	**1IKO-UL**	Teren oczyszczalni ścieków lub usług rzemiosła	1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 3) teren zieleni urządzonej (ZP) 4) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS)
6.	**1ZPW**	Teren zieleni urządzonej wysokiej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP)
7.	**1ZP-KP**	Teren zieleni urządzonej lub komunikacji pieszo-rowerowej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR)

8.	**1ZN, 2ZN**	Teren zieleni naturalnej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP)
9.	**1WS**	Teren wód powierzchniowych śródlądowych	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP)
10.	**1KDL**	Teren drogi lokalnej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK)
11.	**1KDD ÷ 3KDD**	Teren drogi dojazdowej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 2) zieleń (Z)
12.	**1KR ÷ 4KR**	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej	teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK)

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, że:

1) ukształtowania wymagają:

a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,

b) układy przestrzenne zabudowy w zespołach usługowych i mieszkaniowych,

c) kompozycje zieleni w zespołach usługowych i terenach zieleni urządzonej.

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

3. Ustala się zasady realizacji nowych budynków:

1) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, drewno, kompozyty, okładziny metalowe i szkło;

2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

3) zakaz stosowania na elewacjach budynków rozwiązań kolorystycznych wielobarwnych, w formie obrazów, plakatów, tęczy itp.;

4) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

5) nakaz stosowania na dachach o spadkach powyżej 25° pokrycia i wykończeń takich jak: dachówka, blacho dachówka, blacha na rąbek układana, z uwzględnieniem ich kolorystyki w odcieniach zgaszonej czerwieni, brązu lub szarości. Na wszystkich budynkach tworzących, od strony przestrzeni publicznych, jednorodny ciąg zabudowy co do formy dachu, nakazuje się stosowanie jednorodnego pokrycia dachu w zakresie materiału i kolorystyki - w odniesieniu do działki budowlanej;

6) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów zlokalizowanych na terenach oczyszczalni ścieków i tymczasowych obiektów na potrzeby obsługi inwestycji.

4. Ustala się zasady realizacji rozbudowy i przebudowy istniejących budynków:

1) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po rozbudowie lub przebudowie;

2) obowiązują zasady określone w ust. 3 pkt 1, 2, 3 i ustaleniach szczegółowych w rozdziale 10;

3) geometria dachu powinna nawiązywać do geometrii dachu budynku istniejącego z tolerancją spadku połaci do 10 %;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy zgodny z ustaleniami rozdziału 10;

5) w przypadku przekroczenia wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy. Zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;

6) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;

7) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

8) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie;

9) zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo lub w całości poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością ich remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy. Przy rozbudowie tych budynków obowiązują wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 3, 4, 5 i 10 niniejszej uchwały.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania nowych zespołów zieleni:

1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług kształtować:

a) w formie układów pasmowych, usytuowanych na obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi),

b) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych, w tym wewnątrz poszczególnych działek wydzielonych w terenie;

2) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku;

3) zakaz nasadzeń ekspansywnych, wprowadzania inwazyjnych gatunków roślin obcych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Standardy ochrony środowiska, w tym standardy akustyczne dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

3. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

4. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN**, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN-U**, jak dla zabudowy mieszkaniowo -usługowej.

5. Ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych należy stosować rozwiązania budowlane ograniczające przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

6. Obszar planu jest położony w obszarze udokumentowanego złoża wód leczniczych „Cieplice” (nr złoża: WL 7926).

§ 10. 1. Dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu ustala się nakaz lokalizacji powierzchni zielonych – terenów biologicznie czynnych, np. w formie trawników, skwerów, o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 10 niniejszej uchwały.

2. Ustala się ochronę zieleni istniejącej o walorach kompozycyjnych, to jest zieleni stanowiącej charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takie jak: pojedyncze drzewa, aleje, szpalery, zieleńce, założenia zieleni.

3. Dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

1) gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;

2) zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;

3) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;

2) zakaz budowy napowietrznych linii infrastruktury technicznej. Zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej do celów budowy.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Na rysunku planu i w tabeli nr 2 wskazuje się listę obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:

tabela nr 2

	obiekt	**adres**
1.	Dom mieszkalny	Zamkowa 15 (dawny adres: Marczyce 1)
2.	Dom mieszkalny	Zamkowa 27 (dawny adres: Marczyce 7)

2. W obszarze planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

3. Ustala się ochronę:

1) budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;

2) terenów w strefie ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Marczyce;

3) terenów w strefie ochrony obszaru obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego.

4. Dla budynków, o których mowa w ust. 1, tabela nr 2 obowiązuje:

1) nakaz ochrony historycznej bryły budynku, rzutu, formy dachu i jego historycznego pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego, historycznej faktury i kolorystyki tynku oraz innych użytych materiałów;

2) nakaz zachowania historycznych detali na elewacjach budynków: boni, opasek okiennych i drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad, itp.;

3) nakaz przywrócenia zdegradowanych lub zniszczonych oryginalnych elementów budynków oraz usunięcia współczesnych elementów dysharmonizujących (przywrócenie detalu architektonicznego, historycznej formy stolarki okiennej, ujednolicenie formy i kolorystyki elewacji, przywrócenie historycznej formy i pokrycia dachu;

4) nakaz zachowania jednolitego pokrycia dachu w zakresie rodzaju i koloru dachówki dla całego obiektu;

5) nakaz odtworzenia budynku zgodnie z materiałami ikonograficznymi, w przypadku rozbiórki, zawalenia się lub zniszczenia z powodów losowych;

6) zakaz nadbudowy;

7) zakaz przebudowy zmieniającej kształt i detal dachu;

8) zakaz stosowania materiałów kolidujących z historycznym charakterem takich jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding, kompozytowe deski elewacyjne, beton drewnopodobny;

9) zakaz docieplania zewnętrznego budynku zmieniającego charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych lub docieplania zewnętrznego ścian z cegły licowej lub kamienia;

10) zakaz montowania urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój frontowych elewacji.

5. Dla terenu w strefie ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Marczyce oznaczonej na rysunku planu, niezależnie od ustaleń rozdziału 10, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) ochronę układów urbanistycznych;

2) ochrona krajobrazów kulturowych;

3) ochrona układów krajobrazowych, takich jak: niezabudowane, niezalesione wnętrza krajobrazowe, wglądy widokowe na Karkonosze oraz ekspozycja obiektów zabytkowych;

4) nakaz kształtowania nowej zabudowy dostosowanej do historycznej, miejscowej tradycji architektonicznej (cechy regionalnej architektury) i kompozycji przestrzennej, w zakresie: gabarytów, intensywności zabudowy, skali, formy bryły, wysokości kalenicy, okapu, ilości kondygnacji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia, koloru i kształtu dachu, kolorystyki elewacji, proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, stosowania detali wzbogacających architekturę (np. lukarny, ryzality);

5) nakaz stosowania zasad zawartych w § 7 przy rozbudowie, przebudowie, remoncie elewacji istniejących budynków nie będących zabytkami;

6) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem, w tym zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

7) zakaz wprowadzania zabudowy wielkogabarytowej, apartamentowej lub o charakterze osiedla miejskiego, a także sklepów wielkopowierzchniowych;

8) zakaz wprowadzania dominant (architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych) mogących wpłynąć negatywnie na historyczne wglądy widokowe;

9) zakaz wprowadzania zabudowy o symetrycznym układzie budynków - w typie osiedla miejskiego;

10) zakaz kształtowania zabudowy o tej samej formie z zespołach zabudowy;

11) zakaz realizacji więcej niż jednego obiektu według tego samego projektu architektonicznego w obrębie jednej działki budowlanej oraz w obrębie działek sąsiadujących;

12) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji turystycznej o powierzchni mniejszej niż 35 m^2;

13) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

14) dla budynków o wartościach architektonicznych cennych pod względem kulturowym, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują wymagania ust. 4;

15) zakaz budowy obiektów w stylu „zakopiańskim - góralskim” z bali drewnianych;

16) zakaz lokowania farm fotowoltaicznych.

6. Dla terenu w strefie obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

8. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. Ustala się, że do ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należą:

1) tereny drogi lokalnej i dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** i **KDD**;

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;

3) tereny zieleni urządzonej i komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP-KP**.

2. W granicach wyżej wymienionych przestrzeni publicznych ustala się:

1) utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów infrastruktury technicznej na warunkach określonych w rozdziale 8;

2) nakaz realizacji nowej zieleni, nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem terenów dróg, zgodnie z zasadami określonymi w § 10, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zostały ustalone na rysunku planu poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających dla przeznaczeń wymienionych w ust. 1, w granicach, których przestrzeń publiczna będzie kształtowana zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami zawartymi w rozdziałach 2 i 10.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż - 6 m;

2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki - od 70° do 110°;

3) minimalna powierzchnia działki - 250 m^2.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu III nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych, dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się budowę sieci rozdzielczych, dystrybucyjnych i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się remonty istniejących sieci (rozdzielczych, dystrybucyjnych) infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, określa się zasady:

1) dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej – odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, określa się zasady: odprowadzenie ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych systemem sieci i urządzeń do odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, określa się zasady:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych.

5. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w gaz, określa się zasady: dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej lub urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określa się zasady:

1) zasilanie w energię elektryczną z sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem energii wiatrowej.

7. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:

1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;

2) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską transmisją substancji szkodliwych do powietrza;

3) uwzględnianie przepisów antysmogowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zawartych w uchwale nr XLI/1407/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r. poz. 5155).

8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej - telekomunikacji, określa się zasady:

1) dopuszcza się budowę systemu telekomunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji

§ 17. 1. Główny układ dróg publicznych obsługujących obszar planu tworzą:

1) droga lokalna **1KDL**;

2) drogi dojazdowe: **1KDD ÷ 3KDD**.

2. Uzupełniający układ drogowy obsługujący obszar planu tworzą tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR ÷ 4KR**.

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. W przekroju poszczególnych dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania:

1) chodniki;

2) ścieżki rowerowe;

3) zatoki postojowe;

4) parkingi;

5) pasy zieleni;

6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą tereny komunikacji drogowej wewnętrznej dopuszczone do realizacji w poszczególnych terenach w ramach przynależnego zagospodarowania.

2. Ustala się minimalną szerokość nowych dróg wewnętrznych, dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach w ramach przynależnego zagospodarowania, w granicach wydzielonej działki - 8 m. Dopuszcza się ich zwężenie do 6 m, jeżeli drogi te będą obsługiwać nie więcej niż 3 posesje.

3. Wyznaczenie drogi wewnętrznej bez dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

§ 19. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych w tabeli nr 3, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

tabela nr 3

Lp.	**kategoria obiektu**	**ilość miejsc parkingowych**
1	2	3
1.	mieszkaniowa jednorodzinna	1 mp/1 mieszkanie (miejsca parkingowe mogą stanowić garaże)
2.	biura i administracja	1mp/100 m^2 pow. użytkowej do której nie wlicza się powierzchni pomieszczeń technicznych, magazynowych, socjalnych
3.	hotele, hostele	1mp/2-4 miejsc noclegowych lub 0,5 mp/ 1 lokal
4.	restauracje, kawiarnie, bary	1mp/50 m^2 pow. użytkowej do której nie wlicza się powierzchni pomieszczeń technicznych, magazynowych, socjalnych lub 1 mp/10miejsc konsumenckie
5.	pozostała usługowa	1mp/50 m^2 pow. użytkowej obiektów usługowych (nie mniej niż 1mp)
6.	produkcyjna	1mp/4 osoby zatrudnione (nie mniej niż 2 mp)
7.	handel detaliczny	1 mp/30 m^2 pow. sprzedaży
8.	oczyszczalnia ścieków	1mp/4 osoby zatrudnione (nie mniej niż 2mp)

2) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tab. nr 3 ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 1 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 1 do 20,

b) 2 mp przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,

c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60;

3) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych i oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w formie napowierzchniowych parkingów, garaży podziemnych, wbudowanych garaży w budynki mieszkaniowe i usługowe.

§ 20. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w obszarze planu
Rozdział 10.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 21. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenu o symbolu **1MN:**

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:0,3.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;

2) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy, dach wielospadowy;

3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35° - do 45°;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji – 22 m;

5) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych w terenie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub granic posesji;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7 i § 8.

6. Część terenu **1MN** jest położona w strefie ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Marczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

7. Część terenu **1MN** jest położona w strefie ochrony obszaru obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego, dla którego obowiązują ustalenia § 13 ust. 6.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2.

9. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 22. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenu o symbolu **1MN-U**:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:0,30.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

2) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy; dach wielospadowy;

3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35° - do 45°;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;

5) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych w terenie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub granic posesji;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7 i § 8.

6. Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 23. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenu o symbolu **2MN-U**:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:0,3.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 50.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

2) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy;

3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35° - do 45°;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;

5) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych w terenie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub granic posesji;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7 i § 8.

6. Teren jest położony w strefie ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Marczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

7. Teren jest położony w strefie ochrony obszaru obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego, dla którego obowiązują ustalenia § 13 ust. 6.

8. Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 24. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów o symbolach **3MN-U ÷ 6MN-U:**

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;

2) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy;

3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35° - do 45°;

4) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 22 m;

5) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych w terenie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub granic posesji;

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7 i § 8.

6. Dla terenów oraz budynków o wartościach architektonicznych cennych pod względem kulturowym położonych w strefie ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Marczyce obowiązują ustalenia § 13 ust. 4 i § 13 ust. 5.

7. Na terenach 4MN-U i 5MN-U znajdują się budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których należy stosować ustalenia zgodnie z § 13 ust. 4 i § 13 ust. 5.

8. Tereny są położone w strefie ochrony obszaru obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego, dla której obowiązują ustalenia § 13 ust. 6.

9. Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 25. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenu o symbolu **1P-UL**:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;

2) geometria dachu głównego: dwuspadowy;

3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 25° - do 45°;

4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7 i § 8.

6. Teren jest położony w strefie ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Marczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

7. Teren jest położony w strefie ochrony obszaru obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego, dla którego obowiązują ustalenia § 13 ust. 6.

8. Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 26. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenu o symbolu **1IKO-UL**:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;

2) geometria dachu głównego: dwuspadowy, wielospadowy;

3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 25° - do 45°;

4) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7 i § 8.

6. Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 27. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu dla terenu o symbolu **1ZP-KP**:

1. Zakaz zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem.

2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.

3. Teren jest położony w strefie ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Marczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

4. Teren jest położony w strefie ochrony obszaru obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego, dla którego obowiązują ustalenia § 13 ust. 6.

5. Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 28. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu dla terenu o symbolu **1ZN**:

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 80.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 4;

2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7.

§ 29. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu dla terenu o symbolu **2ZN:**

1. Zakaz zabudowy.

2. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 30. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu dla terenu o symbolu **1ZPW:**

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,15.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 70.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6;

2) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolach **1KDL**:

1. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - od 6 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego.

3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1KDD ÷ 3KDD**:

1. Szerokość dróg od 1KDD do 3KDD w liniach rozgraniczających - od 6 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego.

3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1KR ÷ 4KR**:

1. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi – od 4 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego.

3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

§ 34. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do terenu o symbolu **1WS**:

1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

2. Dopuszcza się budowę mostów, kładek pieszych.

3. Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 35. Ustala się tymczasowe zagospodarowane w zakresie dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

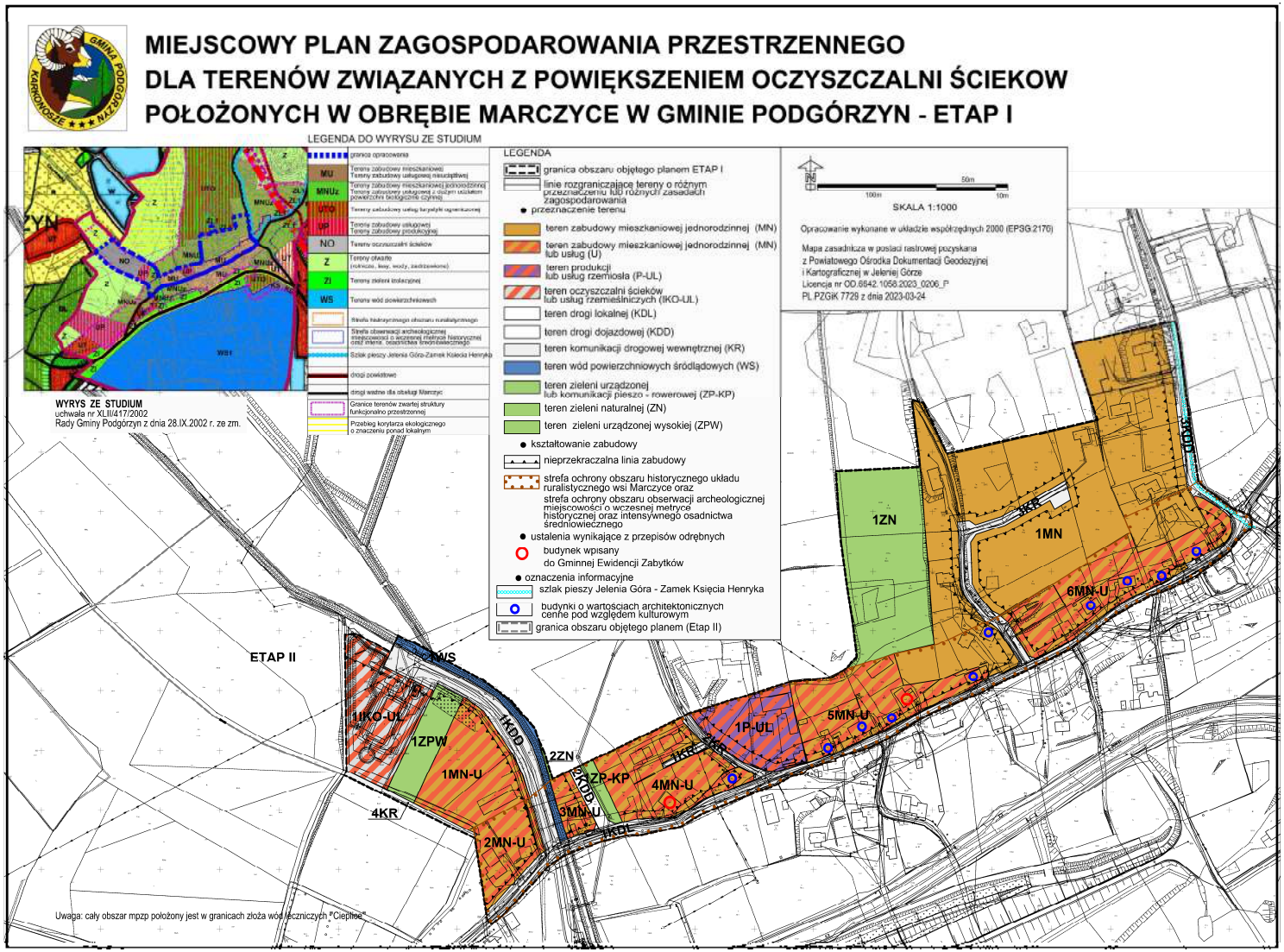
§ 36. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podgórzyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy Podgórzyn:
Bartosz Polaczek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXVI/709/2023
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 26 października 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVI/709/2023
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 26 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z powiększeniem oczyszczalni ścieków położonych w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn - ETAP I

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z powiększeniem oczyszczalni ścieków położonych w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn - Etap I stwierdza się, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i w okresie 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVI/709/2023
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 26 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z powiększeniem oczyszczalni ścieków położonych w obrębie Marczyce w gminie Podgórzyn - Etap I, po stronie Gminy Podgórzyn **mogą wystąpić** nowe zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD oraz budową sieci i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych), należących do zadań własnych gminy.

Realizacja tego zadania będzie się odbywać ze środków własnych gminy oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVI/709/2023

Rady Gminy Podgórzyn

z dnia 26 października 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę