



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 lipca 2014 r.

Poz. 3202

UCHWAŁA NR XLVI/352/14 RADY GMINY PODGÓRZYN

z dnia 12 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przeznaczonego pod centrum usługowe w Miłkowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz na podstawie uchwały nr XXX/249/13 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 29 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przeznaczonego pod centrum usługowe w Miłkowie, 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 2002 r. z późn. zmianami Rada Gminy Podgórzyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przeznaczonego pod centrum usługowe w Miłkowie.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Miłków przy drodze powiatowej nr 2471D w rejonie skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 366.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. 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;
5. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

6. W związku z nie wniesieniem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, niniejsza uchwała nie zawiera załącznika, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dotyczącym rozstrzygnięcia ww. uwag.

§ 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 i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) 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, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przeznaczonego pod centrum usługowe w Miłkowie;
- 2) **teren** – 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 funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, z których co najmniej jedna winna stać się w ramach realizacji planu dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu zajmującym minimum 60% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające oraz zielen;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć, przeznaczenie, które może zajmować część terenu stanowiącą nie więcej niż 40% jego powierzchni,
- 5) **teren sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć teren służący działalności związanej ze sportem, wypoczynkiem i rekreacją, oraz związane z tą działalnością obiekty kubaturowe i terenowe w tym obiekty bazy noclegowej oraz gastronomii, odnowy biologicznej, kultury i rozrywki;
- 6) **teren zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 2000 m²;
 - b) gastronomii;
 - c) turystyki;
 - d) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw;
 - e) działalności biurowej, administracji i zarządzania;
 - f) ubezpieczeń i finansów;
 - g) poczty i telekomunikacji i usług kurierskich;
 - h) rzemiosła;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15°.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;
 - 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 5) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 6) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren o symbolu UC,US.1:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - teren sportu i rekreacji;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - teren zabudowy usługowej;
 - obiekty infrastruktury technicznej;
 - drogi wewnętrzne i parkingi;
- 2) teren o symbolu E.2:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;
- 3) teren o symbolu KD/G.3:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy głównej stanowiący odcinek drogi wojewódzkiej nr 366;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) teren o symbolu KD/Z.4:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej stanowiący odcinek drogi powiatowej nr 2741D;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) teren o symbolu KD/D.5:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) teren o symbolu KD/p.6:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren ciągu pieszo-rowerowego;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń frontowych z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) zakaz umieszczania banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach;
- 3) wymóg wprowadzania zieleni urządzonej w pasach terenu położonych pomiędzy drogami publicznymi a maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na min. 50% ich powierzchni;
- 4) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych;
- 5) wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50%.

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

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) tereny usytuowane w granicach planu nie podlegają ochronie akustycznej;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10;
- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) budynek stacji transformatorowej usytuowany w granicach terenu E.2 obejmuje się ochroną na mocy niniejszego planu i ustala się:
 - a) wymóg zachowania bryły budynku, jego gabarytów oraz geometrii dachu;

- b) wymóg zachowania historycznych elementów wystroju elewacji;
- 2) w obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 9/31, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dla stanowiska, o którym mowa w pkt 2 wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, której granice określa rysunek planu. W granicach w/w strefy wymaga się postępowania ustalonego w przepisach odrębnych jak dla terenów, na których znajdują się zabytki archeologiczne;
- 4) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami należy stosować przepisy odrębne.

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

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się tereny oznaczone symbolami: KD/G.3; KD/Z.4; KD/D.5 oraz KD/p.6;
- 2) w obszarach przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) w granicach terenów KD/G.3 oraz KD/p.6 zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - b) w granicach terenów KD/Z.4 oraz KD/D.5 dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych i zintegrowanych z tymi wiatami tymczasowych obiektów handlowych o powierzchni zabudowy do 12,00 m²;
 - c) lokalizacja nośników reklamowych w obszarach przestrzeni publicznej jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania następujących wymogów:
 - maksymalna wysokość – 3,50 m;
 - maksymalna powierzchnia nośnika reklamowego – 3,00 m²;
 - odległość od osi skrzyżowań – minimum 80,00 m;
 - odległość pomiędzy nośnikami – minimum 50,00 m.;
 - d) obiekty małej architektury, zieleń oraz urządzenia techniczne należy lokalizować z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) teren UC,US.1:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum 0,001
 - maksimum 1,00;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,6;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków i wiat do najwyższej położonej krawędzi dachu – 12,00 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – do ich pełnej wysokości – 15,00 m;
 - e) geometria dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30–47⁰ lub płaskie;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz w obiektach usługowych;
 - 1 miejsce na 5 użytkowników terenów sportu i rekreacji;
 - g) sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie działki, na wyznaczonych parkingach terenowych lub we wbudowanych garażach wielostanowiskowych;
 - h) określenie linii zabudowy:
 - położenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy określa rysunek planu;
 - oznaczone na rysunku planu maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami, które nie mogą być przekroczone przy sytuowaniu budynków oraz wiat;
 - odległość maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu UC,US.1 – wynosi 5,00 m – 18,00 m;
 - i) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia – dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na odległość 1,50 m do tej granicy;
- 2) teren E.2:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum 0,08;
 - maksimum 1,00;

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,8;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku – do najwyższej położonej krawędzi dachu – 8,00 m;
 - innych obiektów budowlanych – do ich pełnej wysokości – 15,00 m;
- e) geometria dachu – symetryczny, mansardowy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci min. 30°;
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – w obrębie terenu E.2 nie wymaga się zapewnienia miejsc postojowych;
- g) w odniesieniu do istniejącego budynku stacji transformatorowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 1;
- h) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako linie pokrywające się z liniami rozgraniczającymi teren E.2;
- i) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia – dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na odległość 1,50 m do tej granicy.

§ 11. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część obszaru objętego planem, zgodnie ze studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Górny Bóbr, położona jest w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, uznanego za obszar szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasięg obszaru, o którym mowa w pkt 1 określa rysunek planu;
- 3) w obszarze, o którym mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) nakaz utrzymania obszaru jako biologicznie czynnego;
 - c) zakaz zabudowy nie dotyczy podziemnych obiektów infrastruktury technicznej, których lokalizacja nie narusza wymogu określonego w pkt 3 lit. b;
- 4) w granicach terenu UC,US.1 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 9/31. Plan nie wprowadza dodatkowych rygorów ponad obowiązujące przepisy odrębne;

§ 12. 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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,00 m;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału – 10 m² oraz minimalną szerokość frontu działki 3,00 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60°–120°.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z regulacjami zawartymi w § 11;
- 2) w granicach stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia dotyczące sytuowania obiektów żywienia zbiorowego, przechowywania artykułów żywności oraz lokalizacji studni – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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, a w przypadku braku możliwości zasilania ze studni indywidualnych z zachowanie ograniczeń lokalizacyjnych, o których mowa w § 13;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, a w przypadku braku możliwości w oparciu o rozwiązanie indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych.

4. Z zastrzeżeniem ust. 3 dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

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

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

- 1) na system komunikacji w obszarze objętym planem składają się drogi publiczne położone w granicach terenów o symbolach KD/G.3; KD/Z.4; KD/D.5 oraz KD/p.6, których przeznaczenie określa § 5 pkt 3–6;
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem KD/G.3 ustala się:
 - a) klasa techniczna G-1/2 – główna;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna ze stanem istniejącym – tj. 11,00 m – 16,00 m;
 - c) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla drogi oznaczonej symbolem KD/Z.4 ustala się:
 - a) klasa techniczna Z – zbiorcza;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna ze stanem istniejącym – tj. 19,00 m – 24,00 m;
 - c) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla drogi oznaczonej symbolem KD/D.5 ustala się:
 - a) klasa techniczna D – dojazdowa;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu – tj. 10,00 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań z drogami główną i zbiorczą o symbolach KD/G.3 oraz KD/Z.4;
 - c) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KD/p.6 ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z granicami geodezyjnymi terenu – tj. 4,00 m – 4,50 m;
 - b) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) dopuszcza się ruch kołowy związany z obsługą terenu E.2;
- 6) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 7) tereny KD/G.3; KD/Z.4; KD/D.5 oraz KD/p.6 są przestrzenią publiczną, w obrębie której obowiązują ustalenia § 9.

§ 16. Ustala się następujący sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zagospodarowanie związane z lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej w sytuacjach braku możliwości zastosowania rozwiązania docelowego;
- 2) termin – do czasu realizacji rozwiązań docelowych.

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

Rozdział 3

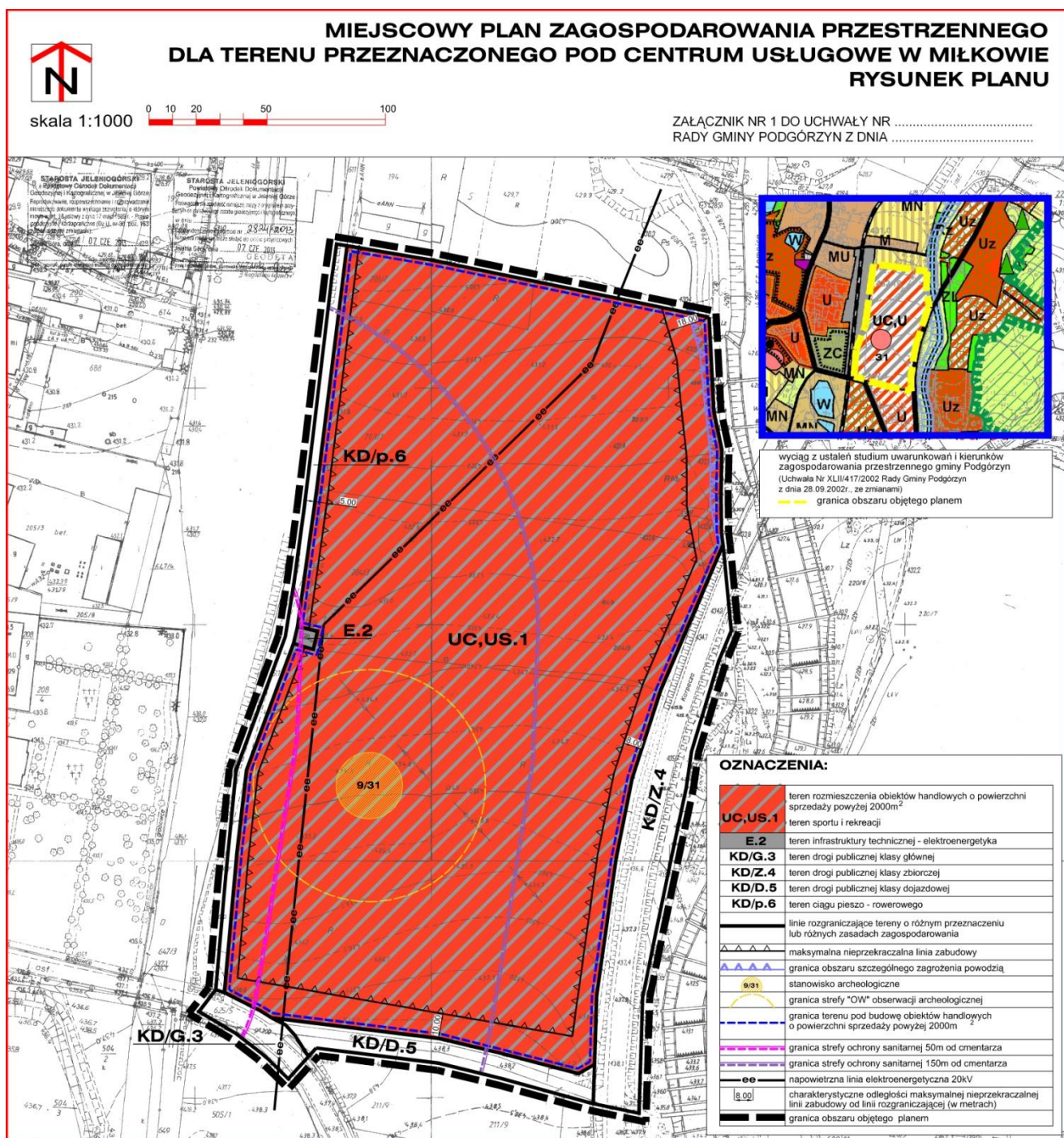
PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

Przewodnicząca Rady:
H. Klepka

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVI/352/14
Rady Gminy Podgórzyn z dnia 12 czerwca
2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVI/352/14
Rady Gminy Podgórzyn z dnia 12 czerwca
2014 r.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przeznaczonego pod centrum usługowe w Miłkowie nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.