



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 20 stycznia 2017 r.

Poz. 332

### UCHWAŁA NR XXXIV/263/16 RADY GMINY PODGÓRZYN

z dnia 19 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działki nr 345/34 obręb Podgórzyn**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2016r., poz. 446 ze zm.), a także na podstawie uchwały nr XXIV/188/16 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działki nr 345/34 obręb Podgórzyn, 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 2002 r. z późniejszymi zmianami uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działki nr 345/34 obręb Podgórzyn.

2. Plan obejmuje obszar w granicach działek nr 344/7; 345/34 oraz 534/7 obręb Podgórzyn, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w tym krajobrazu kulturowego;

- 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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 na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) 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. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.).

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

- 1) **planie**- należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działki nr 345/34 obręb Podgórzyn;
- 2) **terenie**- należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu**- należy przez to rozumieć funkcje określone w przepisach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winny stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 70% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz zieleń, ciek i zbiorniki wodne;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu**- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które ma charakter opcjonalny i może zajmować do 30% powierzchni terenu, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu; która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 1,50 m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz okapami na całej długości elewacji;
- 6) **terenie zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą**- należy przez to rozumieć teren służący działalności z zakresu:
  - a) obiektów bazy noclegowej, w tym apartamentów wakacyjnych;

- b) gastronomii;
- c) ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej;
- d) sportu i rekreacji; na których min. 40% powierzchni działki stanowi zieleń urządzona.

§ 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 terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami;
  - 3) maksymalne nieprzekraczalne linie 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 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

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

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

| <b>symbol terenu</b> | <b>kategoria akustyczna terenu</b>        |
|----------------------|---|
| 1.Uz                 | teren rekreacyjno - wypoczynkowy          |
| tereny pozostałe     | tereny nie podlegają ochronie akustycznej |

- 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 6) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 7) w przypadku stwierdzenia występowania gatunków objętych ochroną prawną należy stosować przepisy odrębne;
- 8) na obszarze objętym planem ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gospodarką odpadami;
- 9) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 10) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 11) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 7.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 7;
- 2) zakaz stosowania w wykończeniu elewacji syntetycznych okładzin typu siding;

- 3) wymóg stosowania stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
- 4) wymóg pokrycia dachów stromych dachówką, blachą płaską albo łupkiem naturalnym bądź syntetycznym w kolorze ceglasterowym lub grafitowym;
- 5) wymóg stosowania na elewacjach budynków tradycyjnych materiałów wykończeniowych stosowanych w sposób charakterystycznych dla regionu, tj. podmurówek kamiennych, deskowań, werand i wykuszy;
- 6) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad oraz warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 2 - 4:

Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.Uz i 2.Uz:

|    |  |
|----|--|
| 1. | <b>Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:</b>   |
|    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;</li> <li>2) przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w § 3 pkt 6;</li> <li>b) infrastruktura techniczna;</li> <li>c) drogi wewnętrzne;</li> </ol> </li> <li>3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu;</li> <li>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</li> </ol>  |
| 2. | <b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>   |
|    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) typ zabudowy – wolno stojąca lub zwarta;</li> <li>2) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimum 0,01;</li> <li>b) maksimum 0,55;</li> </ol> </li> <li>3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 0,40;</li> <li>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy 12,00 m;</li> <li>6) geometria dachów - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30-50<sup>0</sup>;</li> <li>7) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) na terenie 1Uz - 5,00 – 32,00 m;</li> <li>b) na terenie 2.Uz – 5,00 – 29,00 m;</li> </ol> </li> <li>8) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 9;</li> <li>9) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00 m;</li> <li>10) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6, na rzecz dachów o dowolnej geometrii: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant, architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;</li> <li>- w obiektach infrastruktury technicznej;</li> <li>- w halach sportowych;</li> </ul> </li> <li>b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują przy sytuowaniu budynków infrastruktury technicznej;</li> </ol> </li> <li>11) ustalenia pkt. 2 – 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.</li> </ol> |

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 3.WS,ZP:

|    |   |
|----|---|
| 1. | <b>Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:</b>  |
|    | 1) przeznaczenie podstawowe:<br>a) teren wód powierzchniowych, śródlądowych;<br>b) teren zieleni urządzonej;<br>2) przeznaczenie uzupełniające:<br>a) infrastruktura techniczna;<br>b) otwarte altany rekreacyjne, kładki i pomosty oraz obiekty małej architektury;<br>c) drogi wewnętrzne;<br>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.                     |
| 2. | <b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>  |
|    | 1) ustala się zakaz zabudowy;<br>2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy zagospodarowania stanowiącego uzupełniające przeznaczenie terenu;<br>3) ustala się wymóg zachowania min. 90% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;<br>4) ustala się szerokość dróg wewnętrznych 6,00 - 10,00 m;<br>5) dla altan rekreacyjnych ustala się maksymalną wysokość 6,00 m oraz dachy o kącie nachylenia połąci minimum 25 <sup>0</sup> . |

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 4.KDW:

|    |  |
|----|--|
| 1. | <b>Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:</b>   |
|    | 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;<br>2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;<br>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu. |
| 2. | <b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>   |
|    | 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodną ze stanem istniejącym, tj. 4,90 – 8,80 m;<br>2) obiekty infrastruktury technicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu.      |

§ 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 – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60<sup>0</sup>–120<sup>0</sup>;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5m<sup>2</sup> oraz minimalną szerokość frontu – 2,00 m.

§ 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 kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

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

3. Projektowane sieci przesyłowe są dopuszczalne wyłącznie jako sieci doziemne oraz pod warunkiem, że:

- 1) nie spowodują kolizji z ustalonym zagospodarowaniem terenów;

2) nie wymagają ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lub wyznaczenia korytarzy technologicznych powodujących ograniczenia w zabudowie.

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

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

6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 tabeli 4.

7. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

1) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;

2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych lub w garażach;

3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

8. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

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

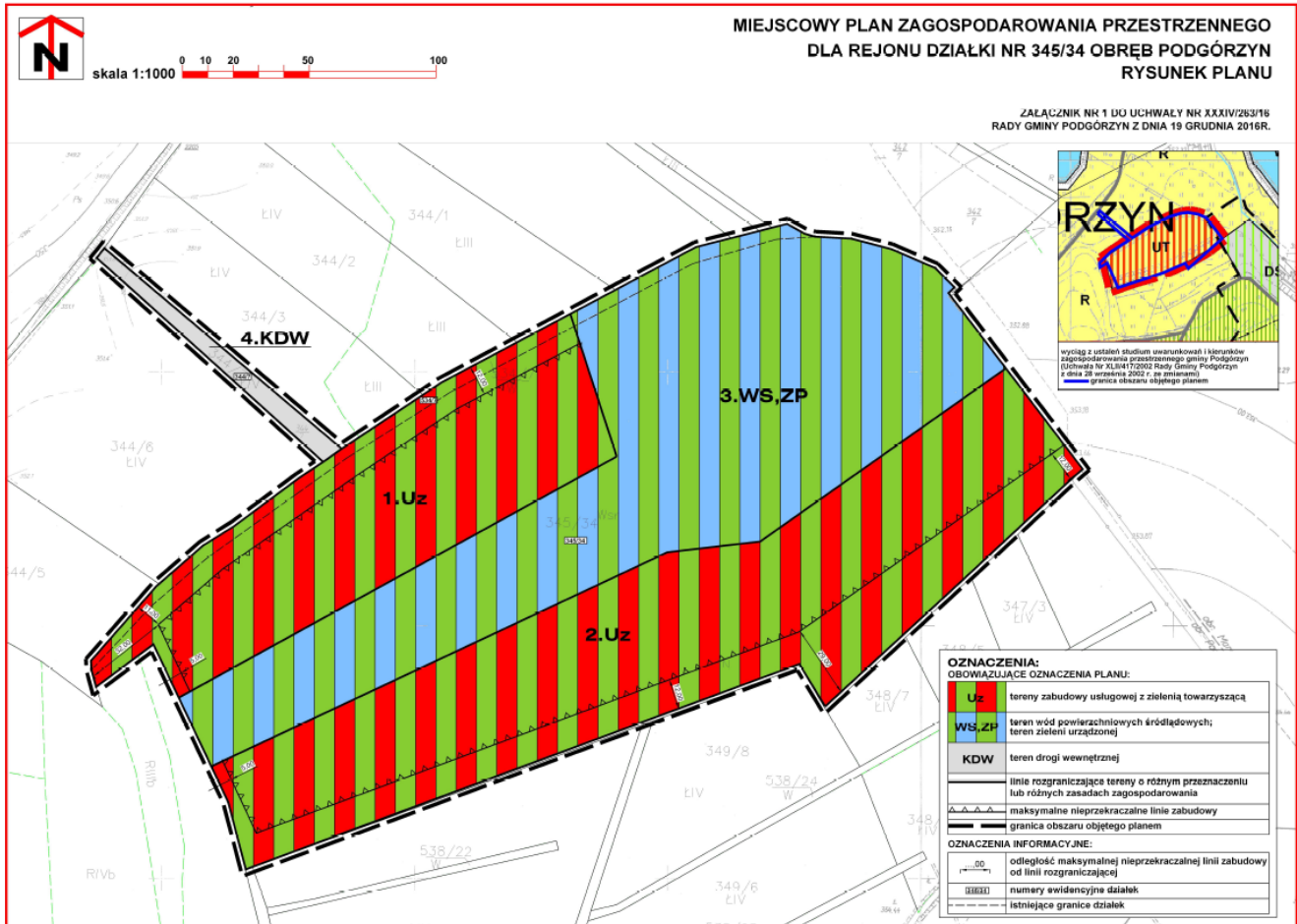
### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE:**

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Podgórzyn:  
*H. Kacprzak*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIV/263/16  
 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 19 grudnia 2016 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/263/16  
Rady Gminy Podgórzyn z dnia 19 grudnia 2016 r.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działki nr 345/34 w obrębie Podgórzyn nie występują zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.