



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 2 lipca 2021 r.

Poz. 3214

### UCHWAŁA NR XXXVIII/372/2021 RADY GMINY PODGÓRZYN

z dnia 24 czerwca 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno - zachodniej części miejscowości Marczyce w gminie Podgórzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XI/116/19 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno - zachodniej części miejscowości 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 terenu położonego w północno - zachodniej części miejscowości Marczyce w gminie Podgórzyn.

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

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały nie zawierającymi ustaleń planu, są:

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

**§ 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 oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) 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;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Nie mają zastosowania ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 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) symbol i numer przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego określono w treści uchwały.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od frontu działki (części działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), na której jest zlokalizowany budynek;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy w odległości nie większej niż 2,0 m przez: wykusze, balkony, gzymsy, ryzality, elementy odwodnienia i strefy wejściowe, schody zewnętrzne, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);

- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 7) **przeznaczeniu podstawowemu 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 działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach działki budowlanej dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
  - a) urządzenia budowlane,
  - b) place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
  - c) parkingi, garaże,
  - d) 1 budynek gospodarczy o powierzchni całkowitej do 35 m<sup>2</sup>,
  - e) zieleń urządzoną,
  - f) zadaszenia, tarasy,
  - g) zadaszone śmietniki, boksy na pojemniki i kontenery do gromadzenia odpadów komunalnych,
  - h) budowle terenowe takie, jak: place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, podjazdy, schody, rampy, z zastrzeżeniem, że elementy te są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 12) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni danej działki;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość (wymiar pionowy) mierzoną w metrach od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania budynku (budowli) do najwyższej położonego punktu konstrukcji dachu lub stropodachu (lub najwyższej położonego punktu konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem);
- 15) **zabudowie uzbrojenia technicznego** – należy przez to rozumieć budowę obiektów, sieci rozdzielczych, dystrybucyjnych i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym gminy.

## DZIAŁ II.

### Ustalenia dla całego obszaru planu

#### Rozdział 1.

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. 1. Obszar objęty planem wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu ustala się w kolumnie 2 i 3 tabeli nr 1. Przeznaczenie uzupełniające określa się w kolumnie 4 tabeli nr 1.

| <b>tabela nr 1 – przeznaczenie terenów:</b> |                                                           |                                     |                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lp.</b>                                  | <b>Symbol literowy przeznaczenia terenu (pow. terenu)</b> | <b>Nazwa przeznaczenia terenu</b>   | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>                                                                                            |
| 1                                           | 2                                                         | 3                                   | 4                                                                                                                             |
| 1.                                          | <b>1.MN</b><br>(2,49 ha)                                  | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | zabudowa uzbrojenia technicznego                                                                                              |
| 2.                                          | <b>2.MN</b><br>(1,11 ha)                                  | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | zabudowa uzbrojenia technicznego                                                                                              |
| 3.                                          | <b>3.MN</b><br>( 0,6 ha)                                  | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | zabudowa uzbrojenia technicznego                                                                                              |
| 4.                                          | <b>4.MN</b><br>(0,76 ha)                                  | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | zabudowa uzbrojenia technicznego                                                                                              |
| 5.                                          | <b>5.MN</b><br>(0,55 ha)                                  | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | zabudowa uzbrojenia technicznego                                                                                              |
| 6.                                          | <b>1.E</b><br>(0,009 ha)                                  | Infrastruktura techniczna           | zabudowa uzbrojenia technicznego                                                                                              |
| 7.                                          | <b>1.ZP</b><br>(0,09 ha)                                  | zieleń urządzone                    | zabudowa uzbrojenia technicznego, w zakresie sieci i urządzeń                                                                 |
| 8.                                          | <b>2.ZP</b><br>(0,2528 ha)                                | zieleń urządzone                    | 1)zabudowa uzbrojenia technicznego, w zakresie sieci i urządzeń<br>2)urządzenia sportowe<br>3)ścieżki rowerowe i ciągi piesze |
| 9.                                          | <b>1.ZL</b><br>(0,2545 ha)                                | las                                 | 1)zabudowa uzbrojenia technicznego<br>2)ścieżki rowerowe i ciągi piesze                                                       |
| 10.                                         | <b>1.KDW ÷ 5.KDW</b>                                      | tereny dróg wewnętrznych            | zabudowa uzbrojenia technicznego                                                                                              |

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;

- 3) nakaz stosowania jednorodnego materiału pokrycia dachów głównych oraz detalu architektonicznego obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej;
- 4) w granicach działek budowlanych, pod obiekty infrastruktury technicznej rozdzielczej lub dystrybucyjnej, nie obowiązują wymagania określone w pkt 1 w zakresie ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 7.

2. Ustala się zasady realizacji nowych budynków:

- 1) stosowanie na elewacjach okładzin i materiałów wykończeniowych o wysokim standardzie estetycznym;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach szarości, bieli, beżu lub innych stonowanych kolorów, nie kontrastujących z otaczającym krajobrazem;
- 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 spadzistych pokrycia dachówką lub blachodachówką, z uwzględnieniem ich jednolitej kolorystyki w odcieniach szarości, brązu lub czerwieni w obrębie wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającego terenu;
- 6) zakaz lokalizowania kontenerowych i blaszanych budynków garażowych.

3. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 3, 4 i 7 niniejszej uchwały.

4. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizowania napowierzchniowych, kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (rozdzielczej i dystrybucyjnej).

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7. 1. Dla terenu położonego w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji infrastruktury technicznej.

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

3. W granicach opracowania znajduje się udokumentowane złożo wody termalnej „Staniszów ST – 1” (nr złoża WT 17447).

4. Obszar planu położony jest w granicach terenu górniczego Termy Stanisław i obszaru Górniczego Termy Stanisław (nr w rejestrze 5/2/125), dla którego stosuje się zasady określone w przepisach odrębnych.

5. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. 1. Ustala się nakaz lokalizacji powierzchni biologicznie czynnych o minimalnej powierzchni ustalonej w rozdziale 7 niniejszej uchwały.

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

§ 9. 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**

**§ 10.** Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej. Zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej do celów prowadzenia budowy.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 11. 1.** W obszarze planu nie występują obiekty znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Podgórzyn, w tym wpisane do rejestru zabytków.

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

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

#### **Rozdział 6.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone 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**

**§ 12. 1.** W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Obszar planu położony jest w granicach obszaru górniczego „Termy Stanisławów”, ustanowionego decyzją Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 8/E/2018 znak: DOW-G.I.7422.46.2018.TJT z dnia 13.07.2018 dla złoża Stanisławów WT17447 wody termalne pod numerem 5/2/125.

3. Obszar planu położony jest w granicach terenu górniczego „Termy Stanisławów”, pod numerem 5/2/125 w rejestrze.

4. Obszar planu położony jest w granicach złoża wody termalnej „Stanisławów ST – 1” (nr złoża WT 17447), którego ochronę określają przepisy odrębne.

5. W granicach opracowania planu nie występuje krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

#### **Rozdział 7.**

##### **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, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów**

**§ 13.** Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów o symbolach: **1.MN do 5.MN:**

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy określony dla terenu: 0,25.
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50.
4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 35.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy budynku jednorodzinnego [m]: 9;
  - 2) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego [m]: 6;

## 3) geometria dachu:

- a) dach symetryczny względem kąta nachylenia połaci dachu
  - b) dwuspadowy, wielospadowy;
- 4) kat nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, dopuszczone kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
- 5) dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych dla budynku gospodarczego lub budynku garażu od 25° do 45°;
- 6) kalenice dachów budynków jednorodzinnych, powinny być kształtowane równolegle do linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, obsługujących poszczególne działki budowlane;
- 7) dopuszcza się na terenach 4.MN i 5.MN kształtowanie kalenic prostopadle do linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, obsługujących poszczególne działki budowlane;
- 8) gabaryty pojedynczego budynku, wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN - 16 m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 4.MN i 5.MN - 22 m;
- 9) nakaz stosowania odległości zabudowy od terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami rozdziału 2.

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

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

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,8;
2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
4. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%;
5. Maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
6. Geometria dachu: nie ustala się;
7. Możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: **1.ZP i 2.ZP:**

1. Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, z dopuszczeniem sieci i urządzeń zabudowy uzbrojenia technicznego.
2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 60.
3. Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami działu I i II.

**§ 16.** Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu: **1.ZL:**

1. Zakaz zabudowy.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie zgodne z planami urządzenia lasów.

**§ 17.** Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach od **1.KDW do 5.KDW:**

1. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu odpowiednio:
  - 1) 1.KDW – od 10 m do 15 m;
  - 2) 2.KDW – od 6 m do 12 m;

- 3) 3.KDW – od 8 do 18 m;
- 4) 4.KDW – od 8 m do 18 m;
- 5) 5.KDW – od 8 m do 18 m;

2. Zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami niezwiązanymi z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego z wyjątkiem sieci zabudowy uzbrojenia technicznego.

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

**§ 18.** Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej: 2 mp;
- 2) w ramach ilości miejsc parkingowych ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: 1 mp, jeżeli będzie realizowany zgodnie z przepisami odrębnymi lokal usługowy, wbudowany w budynek jednorodzinny;
- 3) realizacja miejsc parkingowych w obszarze planu w formie: napowierzchniowego parkingu, garażu;
- 4) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 19.** 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<sup>2</sup>.

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

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi stosuje się do terenów przeznaczonych w planie na cele inne niż rolne i leśne.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 20.** Na terenach 3.MN i 4.MN, które sąsiadują z terenem lasu: nakaz stosowania odległości zabudowy od terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 21.** 1. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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 i bytowych 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, 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, o mocy do 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej.

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

- 1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 2) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem wytwarzania substancji szkodliwych;
- 3) uwzględnić przepisy antysmogowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zawarte 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.

**§ 22. 1.** Główny układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi: drogi wewnętrzne oznaczone symbolami od 1.KDW do 5.KDW.

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

- a) ścieżki rowerowe;
- b) zatoki postojowe;
- c) parkingi;
- d) obiekty i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

**§ 23.** Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów będzie odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ III.** ***Ustalenia końcowe***

**§ 24.** Ustala się tymczasowe zagospodarowanie w zakresie dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy.

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podgórzyn.

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

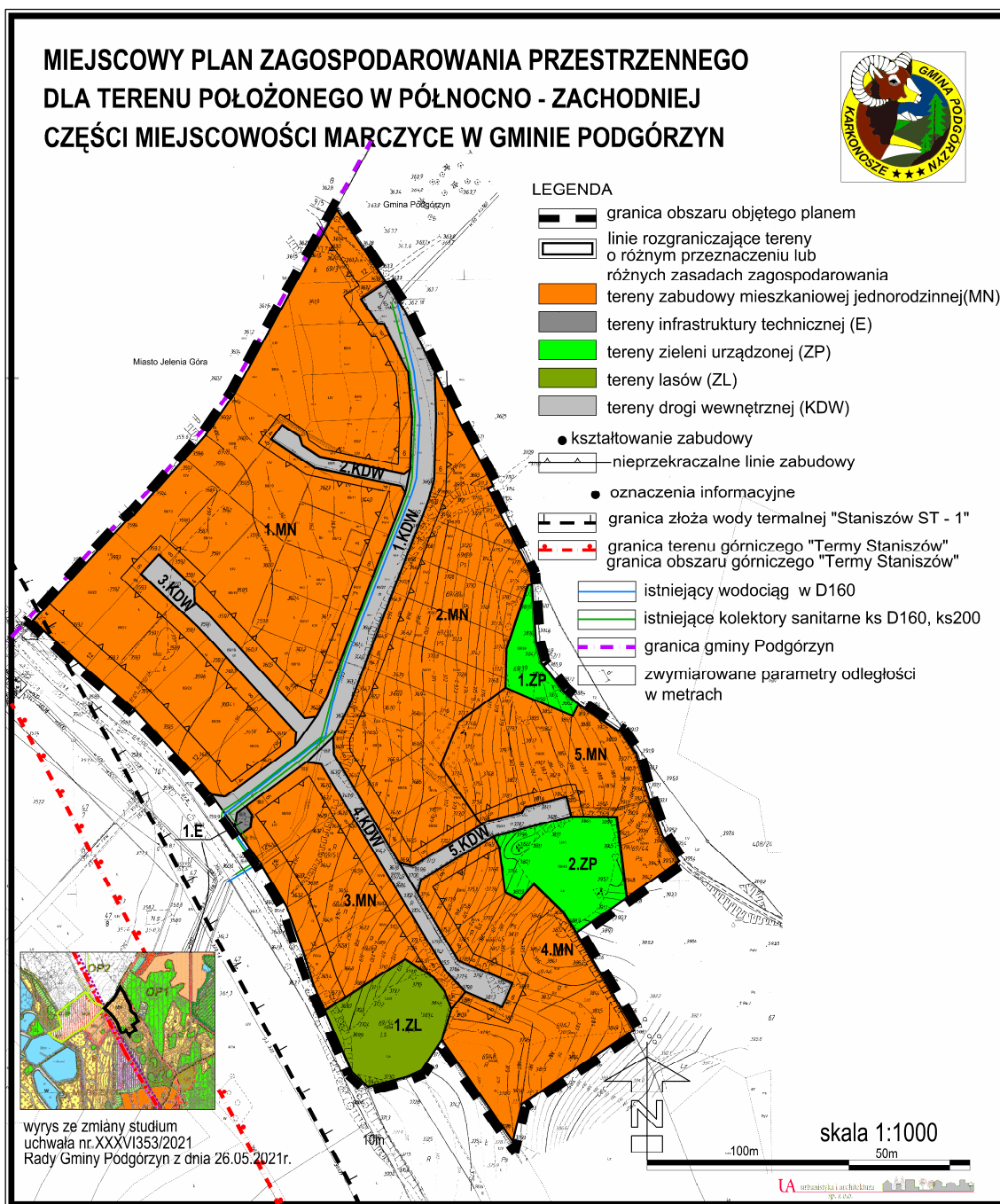
Przewodniczący Rady Gminy Podgórzyn:

**Bartosz Polaczek**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/372/2021

Rady Gminy Podgórzyn

z dnia 24 czerwca 2021 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVIII/372/2021  
Rady Gminy Podgórzyn  
z dnia 24 czerwca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno - zachodniej części miejscowości Marczyce w gminie Podgórzyn**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Podgórzyn po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego, w północno - zachodniej części miejscowości Marczyce w Gminie Podgórzyn postanowiła:

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 31.05.2021 r. dotyczącej działki nr 69/38 obręb Marczyce w zakresie dopuszczenia pokrycia dachu blachą na rąbek stojący.

Dla utrzymania ładu przestrzennego uwaga została **nie uwzględniona**, ponieważ ten rodzaj pokrycia dachu znacznie różni się od pokrycia dachu dachówką.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/372/2021  
Rady Gminy Podgórzyń  
z dnia 24 czerwca 2021 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 2021 r., poz. 741 ze zm.).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno - zachodniej części miejscowości Marczyce w gminie Podgórzyń, po stronie Gminy Podgórzyń **nie wystąpią** zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.