UCHWAŁA NR LXXVII/725/2023
RADY GMINY PODGÓRZYN

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, położonego pomiędzy ul. Wierzbową a ul. Słoneczną - ETAP I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40 ze zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXI/575/2022 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, położonego pomiędzy ul. Wierzbową a ul. Słoneczną, oraz uchwałą Nr LXXIV/703/2023 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 7 września 2023 r., 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 w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, położonego pomiędzy ul. Wierzbową a ul. Słoneczną - 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) 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

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

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

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) 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

b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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.

2. Oznaczeniem graficznym wynikającym z przepisów odrębnych jest stanowisko archeologiczne.

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) **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 lub elewację budynku na której znajduje się główne wejście do budynku;

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

6) **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;

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

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

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

10) **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.

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

12) **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, altany,

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;

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

14) **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;

15) **usługach drobnych** - należy przez to rozumieć usługi typu: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;

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

17) **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) **drogi dojazdowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi publicznej zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie urządzeń drogowych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, parkingów, zieleni;

2) **komunikacja drogowa wewnętrzna** - 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) **usługi** - 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,

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;

4) **usługi turystyki** – 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 związanych z usługami służącymi rekreacji wypoczynkowi, obsłudze turystycznej w zakresie: hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, konferencji, gastronomii, rekreacją, rozrywką, wraz z usługami towarzyszącymi wbudowanymi w obiekty usług turystyki. Do usług turystyki zaliczają się również pola namiotowe, campingi;

5) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – 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) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć budowę obiektów, sieci dystrybucyjnych, rozdzielczych i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem technicznym gminy, z wykluczeniem gospodarowania odpadami.

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-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)
2.	**1UT** **2UT** **3UT**	Teren usług turystyki	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.	**1KDD** **2KDD**	Teren drogi dojazdowej	teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK)
4.	**1KR** **2KR**	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.

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) 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;

5) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i tymczasowych obiektów na potrzeby obsługi inwestycji.

4. 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 oraz usług turystyki 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 oznaczonych symbolami: MN-U oraz UT położonych w obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 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. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-U**, jak dla zabudowy mieszkaniowo -usługowej;
2) dla terenu oznaczonego symbolem **UT**, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
3) dla terenu oznaczonego symbolem **UT**, gdzie będzie realizowana zabudowa związana z zamieszkaniem zbiorowym - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego

4. 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.

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

2. Ochronie podlega stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu. Ustala się, że dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**;

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

2. W granicach wyżej wymienionych przestrzeni publicznych ustala się:

1) utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów infrastruktury technicznej na warunkach określonych w rozdziale 9;

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.

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 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 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 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 drogi dojazdowe:**1KDD, 2KDD.**

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

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 2, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

tabela nr 2

Lp.	**kategoria obiektu**	**ilość miejsc parkingowych**
1	2	3
1.	mieszkaniowa jednorodzinna	1 mp/1 mieszkanie (miejsca parkingowe mogą stanowić garaże)
2.	domki na wynajem tygodniowy	1 mp/1 apartament
3.	biura i administracja	1mp/50m^2 pow. użytkowej do której nie wlicza się powierzchni pomieszczeń technicznych, magazynowych, socjalnych
4.	Hotele, hostele	1mp/2-4 miejsc noclegowych lub 0,5 mp/ 1 lokal
5.	restauracje, kawiarnie, bary	1mp/50m^2 pow. użytkowej do której nie wlicza się powierzchni pomieszczeń technicznych, magazynowych, socjalnych lub 1 mp/10 miejsc konsumenckie
6.	pozostała usługowa	1mp/50 m^2 pow. użytkowej obiektów usługowych

2) w ramach ilości miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z tab. nr 2 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 10 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-U.**

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:0,40.

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 frontowej – 16 m;

5) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m^2.

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

§ 22. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów o symbolach **1UT ÷ 3UT:**

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]: 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 frontowej – 35 m;

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

6) pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami § 7.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m^2.

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

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1KDD i 2KDD:**

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających drogi - od 8 m do 14 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.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1KR i 2KR:**

1. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi – od 8 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.

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

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

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podgórzyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Podgórzyn

Bartosz Polaczek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXVII/725/2023
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 30 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVII/725/2023

Rady Gminy Podgórzyn

z dnia 30 listopada 2023 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, położonego pomiędzy ul. Wierzbową a ul. Słoneczną - ETAP I.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.977 ze zm.) Rada Gminy Podgórzyn po rozpatrzeniu nieuwzględnionej uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, położonego pomiędzy ul. Wierzbową a ul. Słoneczną - ETAP I, postanowiła:

1. Nie uwzględnić uwagi wniesionej przez A.P. pismem z dnia 21.08.2023 r. (data wpływu pisma) dotyczącą nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi 1KDD (dz. nr 755 dr) do szerokości 12 m. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jest to szerokość terenu drogi 1KDD w liniach rozgraniczających. W granicach tego terenu będzie zlokalizowana jezdnia szerokości do 5 m, ścieżka rowerowa, jednostronny chodnik, pas zieleni w którym zostaną zlokalizowane sieci infrastruktury technicznej. Ponadto, ze względów trudnych uwarunkowań terenowych, należy założyć konieczność budowy skarp, nasypów i rowów odwadniających.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVII/725/2023

Rady Gminy Podgórzyn

z dnia 30 listopada 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 terenu w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, położonego pomiędzy ul. Wierzbową a ul. Słoneczną - ETAP I, po stronie Gminy Podgórzyn **mogą wystąpić** nowe zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej (budowa drogi dojazdowej 1KDD, poszerzenie drogi 2KDD oraz rozbudowa sieci infrastruktury technicznej) należące do zadań własnych gminy.

Realizacja tych zadań 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 LXXVII/725/2023

Rady Gminy Podgórzyn

z dnia 30 listopada 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

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Podgórzyn w dniu 29 grudnia 2022 r. podjęła uchwałę Nr LXI/575/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, położonego pomiędzy ul. Wierzbową a ul. Słoneczną. Następnie Rada Gminy Podgórzyn w dniu 7.09.2023 r. podjęła uchwałę nr LXXIV/703/2023 dopuszczającą etapowanie projektu planu. po stronie Gminy Podgórzyn. Prezentowany mpzp dla terenu w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, położonego pomiędzy ul. Wierzbową a ul. Słoneczną - Etap I, po uchwaleniu będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla tego rejonu Gminy Podgórzyn.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, położonego pomiędzy ul. Wierzbową a ul. Słoneczną - Etap I, został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem:
   a) granic i sposobów 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,
   b) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

   ponieważ takie zagadnienie nie mają zastosowania w niniejszej uchwale.

   Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj.: kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Ustalenia zawarte w planie nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Podgórzyn zatwierdzonych uchwałą nr XLII/417/2002 r. Rady Gminy Podgórzyn z dnia 28.09.2002 r. ze zm.

3. Przedmiotowy plan kompleksowo rozwiązuje problemy na określonym obszarze ze szczególnym uwzględnieniem zapisów art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu z zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz.977 ze zm.):

   1) w ustaleniach ogólnych i szczegółowych zawarto ustalenia dotyczące ładu przestrzennego, walorów architektonicznych, parametrów i wskaźników zabudowy, zasad kształtowania zabudowy (kolorystykę elewacji, geometrię dachu, pokrycie dachu, gabaryty). Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;

   2) w ustaleniach ogólnych zawarto wymagania ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i gospodarki odpadami.

   3) w ustaleniach ogólnych i szczegółowych zawarto ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych. Zostały spełnione miedzy innymi poprzez ustalenie:
      a) przeznaczenia terenu,
      b) wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu,
      c) gabarytów zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy,
      d) zasad kształtowania, kolorystyki elewacji i dachów;

   4) w ustaleniach Rozdziału 5 zawarto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Wskazano stanowisko archeologiczne objęte ochroną oraz określił wymagania postępowania w jego otoczeniu. Plan również wprowadził ustalenie dotyczące ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi istniejących i odkrytych w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych,

   5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są zabezpieczone w ustaleniach planu poprzez zapis, że standardy ochrony

środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych a ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich. Realizacja obiektów usługowych wymaga zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w oparciu o przepisy odrębne. Plan ustala minimalne ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały zapewnione przez ustalenie funkcji terenu i odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy; Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinasowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej i dróg;

7) prawo własności zostało spełnione poprzez: zachowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, są zapewnione poprzez pozytywne uzgodnienie projektu planu z organem wojskowym, strażą graniczną i ABW;

9) potrzeby interesu publicznego są zapewnione poprzez dopuszczenie w planie zabudowy infrastruktury technicznej, budowę dróg dojazdowych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych są określone w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) w procedurze planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Mieszkańcy zostali zawiadomieni o przystąpieniu do planu, jak i o dwukrotnym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. I wyłożenie planu nastąpiło w terminie od 14.07 2023 r. do 9.08 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Podgórzyn, jak również na stronie internetowej urzędu. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły 2 uwagi. Wójt Gminy w dniu 29 sierpnia 2023 r. rozpatrzył uwagi. Ponieważ przyjecie jednej z uwag wymagało sporządzenia wniosku leśnego, ta część terenu będzie obejmować prace II etapu planu.
II wyłożenie planu dotyczyło terenu objętego Etapem I prac planistycznych, odbyło się w dniach: 15.09.2023 r. do 8.10. 2023 r. Do wyłożonego ponownie opracowania nie wpłynęła żadna uwaga.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne są dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostały spełnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wodociągowej, zawartych Rozdziale 9. Obszar wsi jest zwodociągowany i skanalizowany. Również w obszarze planu znajdują się sieci wodociągowe Wd 200 iWd 250, oraz kanalizacyjne Ks315.

5. Ustalenia planu uwzględniają zapisy zawarte w art. 1 ust. 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.).

   1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – tereny nowej zabudowy turystyki są zlokalizowane w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, skomunikowane są gminną drogą dojazdową, która wymaga w części budowy i przebudowy, która była uwzględniona w obowiązującym mpzp;

   2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów

w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego, ścieżek rowerowych. Ustalenia planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych dla użytkowników danych terenów, w tym także dla nowo powstającej zabudowy;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy usługowej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie terenów o funkcji mieszkaniowo- usługowej.

6. Plan nie wymagał zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, ponieważ w obszarze planu Etapu I nie ma gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I - III, oraz nie ma gruntów leśnych.

7. Uwzględnienie przyjętych uwag, które wpłynęły w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, nie wymagało ponowienia procedury uzgadniania, ponieważ w ich obszarze:

a) nie ma zadań rządowych i samorządowych,
b) nie występują zagadnienia na podstawie przepisów odrębnych, wymagające uzgodnienia z organami właściwymi do uzgodnienia projektu planu,
c) zagospodarowanie terenów nie ma wpływu na ruch drogowy lub przyległą drogę,
d) nie występują tereny wojskowe,
e) nie występują tereny górnicze,
f) nie zostały zmienione wymagania w zakresie ochrony konserwatorski,
g) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
h) nie ma linii kolejowych,
i) nie występują tereny wymagające zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego.

8. Zmiana planu będzie mieć wpływ na finanse publiczne gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na dochody gminy w związku z uchwaleniem planu będą mieć podatki od nieruchomości oraz ewentualnie renta planistyczna dla terenów oznaczonych symbolami UT. Koszt będzie stanowić przebudowa i budowa dróg dojazdowych.

9. Projekt uzyskał wymagane pozytywne opinie i uzgodnienia.

Mając na względzie powyższe, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.