UCHWAŁA NR LXXXI/779/2024
RADY GMINY PODGÓRZYN

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego od południowej strony drogi powiatowej nr 2753D w Ścięgnach w gminie Podgórzyn - 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/572/2022 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego od południowej strony drogi powiatowej nr 2753D w Ścięgnach 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 od południowej strony drogi powiatowej nr 2753D w Ścięgnach w gminie Podgórzyn - Etap I.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

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

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

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

6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

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

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

11) sposób i termin 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 granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

1) granica obszaru objętego planem- Etap I;

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

3) przeznaczenia terenów;

4) symbol przeznaczenia terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) obowiązujące linie zabudowy

7) strefa ochrony historycznego obszaru ruralistycznego;

8) strefa obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego;

2. Oznaczeniami graficznymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:

1) budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6,3 MPa

3) strefa kontrolowana od gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa.

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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których są już położone lub muszą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych. Dla budynków związanych z przynależnym zagospodarowaniem i budowli przekrytych dachami obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako linię nieprzekraczalną;

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

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

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

11) **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.

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

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

   a) urządzenia budowlane,

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

   c) parkingi i garaże, budynki gospodarcze,

   d) zieleń,

   e) zadaszenia, tarasy,

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

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

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

15) **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;

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 oraz urządzeń związanych z produkcją.

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

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

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

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

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

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

   c) gastronomii,

   d) usług drobnych,

   e) usług turystyki,

   f) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,

   g) usług informatycznych i łączności,

   h) wystawiennictwa i działalności targowej,

   i) projektowania i innych form pracy twórczej,

   j) kultury i rozrywki,

   k) nauki i edukacji,

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

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

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

4) **teren usług turystyki** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem związanym 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) **teren produkcji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, w szczególności budynku lub zespołu budynków, służących do prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej, w tym związanej z prowadzeniem biznesu i usług, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi oraz z przynależnym zagospodarowaniem,

6) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy** – należy przez to rozumieć grunty rolne obejmujące grunty orne, trwałe użytki zielone, uprawy trwałe, w tym sady. W obszarze tym jest zakaz budowy obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem, zakaz nie dotyczy budowy sieci i urządzeń infrastruktury

techniczne, prowadzonej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolniczą;

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

8) **teren zabudowy zagrodowej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych wraz z przynależnym zagospodarowaniem;

9) **teren infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, sieci i budowli, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w zakresie: zadaszeń, budowli terenowych;

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

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

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

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

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

tabela nr 1			
	Symbol cyfrowy i literowy klasy przeznaczenia terenu	**Nazwa klasy przeznaczenia terenu**	**Nazwy klas przeznaczeń uzupełniających**
1	2	3	4
2.	**1MN-U ÷ 12 MN-U**	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	1)teren parkingu (KOP) 2)teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 3)teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 4)teren zieleni urządzonej (ZP) 5)teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 6)teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS)
3.	**1UT**	Teren usług turystyki	2)teren parkingu (KOP) 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 4)teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 5)teren zieleni urządzonej (ZP) 6)teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 7)teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS)
4.	**1U-P**	Teren usług lub produkcji	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)
5.	**1KDG ÷ 2 KDG**	Teren drogi głównej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 2) zieleń (Z)
6.	**1KDZ ÷ 2 KDZ**	Teren drogi zbiorczej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 2) zieleń (Z)
7.	**1KDL ÷ 4 KDL**	Teren drogi lokalnej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 2) zieleń (Z)
8.	**1KDD ÷ 7KDD**	Teren drogi dojazdowej	1) teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 2) zieleń (Z)
9.	**1KR ÷ 2KR**	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej	teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK)
10.	**1RN ÷ 3RN**	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy	1)teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 2)teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 3)teren zieleni naturalnej (ZN) 4)teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS) 5)teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 6) budynki gospodarcze związane z produkcja rolniczą (N)
11.	**1RZM**	Teren zabudowy zagrodowej	1)usługi turystyki -agroturystyka (UT) 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 2)teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP) 3)teren zieleni naturalnej (ZN) 4)teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS) 5)teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK)
12.	**1WS ÷ 2WS**	Teren wód powierzchniowych śródlądowych	1)teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK) 2) teren akwakultury (RA) 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP)
13.	**1ZPW**	Teren zieleni urządzonej wysokiej	1)teren infrastruktury technicznej (IE, IG, IT, IW, IK)

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) ukształtowania wymagają:

a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,

b) układy przestrzenne zabudowy w zespołach usługowych i mieszkaniowych,

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

2. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zwymiarowane na rysunku planu;

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

3. Ustala się zasady realizacji nowych budynków:

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

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

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

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

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

6) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i obiektów lokalizowanych na terenach produkcyjnych oraz tymczasowych obiektów na potrzeby obsługi inwestycji;

7) w przypadku realizacji funkcji produkcyjnej na terenie 1U-P dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 16 m, pod warunkiem, że wynika ona z technologii produkcji lub z technologii magazynowania.

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

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

2) obowiązują zasady określone w ust. 3 pkt 1, 2, 3 i ustaleniach szczegółowych w rozdziale 11;

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

4) wskaźnik powierzchni zabudowy zgodny z ustaleniami rozdziału 11;

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

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

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

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

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

5. Szczegółowe ustalenia służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają zapisy zawarte w rozdziałach: 3, 4, 5 i 11 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;

4) dla terenu **1ZPW** nakaz kształtowania zwartego układu zieleni wysokiej będącej strefą buforową od terenu **1U-P**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Dla wszystkich terenów oznaczonych symbolami: **MN-U**, **UT** oraz **U-P** położonych w obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;

2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

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

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-U**, jak dla zabudowy mieszkaniowo -usługowej;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **UT** gdzie będą realizowane funkcje związane ze sportem i rekreacją, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

3) dla terenu oznaczonego symbolem **UT**, gdzie będą realizowane funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) dla terenu oznaczonego symbolem **UT**, gdzie będą realizowane funkcje zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

5) dla terenu oznaczonego symbolem **U-P**, gdzie będą realizowane funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) dla terenu oznaczonego symbolem **U-P**, gdzie będą realizowane funkcje zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

§ 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 11 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 zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wskazuje się obszary i obiekty budowlane objęte ochroną, takie jak:

1) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Ścięgny;

2) obszar obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego;

3) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla terenów w strefie ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Ściegny, ustala się:

1) ochronę układów urbanistycznych;

2) ochrona krajobrazów kulturowych;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14) dla budynków o wartościach architektonicznych cennych pod względem kulturowym, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują wymagania ust. 6;

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

16) zakaz lokowania farm fotowoltaicznych.

3. Dla terenu w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego, ustala się, że dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

tabela nr 2

	obiekt	**adres**
1.	Dom mieszkalny	Różana 7 (dawny adres: Ścięgny 12)
2.	Budynek gospodarczy - spichlerz	Różana 44 (dawny adres: Ścięgny 14)
3.	Dom mieszkalny	Różana 12 (dawny adres: Ścięgny 22)
4.	Dom mieszkalny	Różana 41 (dawny adres: Ścięgny 23)

6. Dla obiektów, o których mowa w ust. 5 obowiązuje:

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

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

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

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

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

6) zakaz nadbudowy;

7) zakaz przebudowy zmieniającej kształt i detal dachu;

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

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

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

7. W obszarze planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków.

8. 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 głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG**;

2) tereny dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ**;

3) tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**

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

5) 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 11.

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

§ 16. 1. Szczególne warunki zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala sie dla terenów położonych:

1) w strefie kontrolowanej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, o średnicy nominalnej DN 250 o ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa, o szerokości 50 m, tj. po 25 m po każdej ze stron licząc od osi linii gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w strefie kontrolowanej od istniejących gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia, o średnicy nominalnej DN300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 1.6 MPa, o szerokości 40 m, tj. po 20 m po każdej ze stron licząc od osi linii gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się zmniejszenie stref kontrolowanych ww. gazociągów po ich przebudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;

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

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

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

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

2) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu.

Rozdział 10.
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

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

1) drogi główne: **1KDG ÷ 2KDG;**

2) drogi zbiorcze: **1KDZ ÷ 2KDZ;**

3) drogi lokalne: **1KDL ÷ 4KDL;**

4) drogi dojazdowe: **1KDD ÷ 7KDD.**

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.

§ 19. 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 terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, 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 terenów komunikacji drogowej wewnętrznej bez dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

§ 20. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:

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

tabela nr 3		
Lp.	**kategoria obiektu**	**ilość miejsc parkingowych**
1	2	3
1.	mieszkaniowa jednorodzinna	1 mp/1 mieszkanie (miejsca parkingowe mogą stanowić garaże)
2.	domki na wynajem tygodniowy	1 mp/1 apartament
3.	biura i administracja	1mp/100m^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/10miejsc konsumenckich
6.	handel detaliczny	1 mp/30 m^2 pow. sprzedaży
7.	pozostała usługowa	1mp/50 m^2 pow. użytkowej obiektów usługowych

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

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

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

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

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

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

§ 21. 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 11.
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

§ 22. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów o symbolach: **1MN-U, 4MN-U, 12MN-U:**

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

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

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

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

5) układ ścian zewnętrznych budynków na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U**, **4MN-U**, 12**MN- U,** wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych w terenie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub granic posesji;

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

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

§ 23. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów o symbolach: **2MN-U, 5MN-U, 11MN-U:**

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:0,60.

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

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

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

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

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

5) układ ścian zewnętrznych budynków na terenie oznaczonym symbolem **2MN-U, wzajemnie** równoległy lub prostopadły do wyznaczonych w terenie obowiązujących linii zabudowy;

6) układ ścian zewnętrznych budynków na terenach oznaczonych symbolami **5MN-U**, **11MN-U** wzajemnie równoległy lub prostopadły do wyznaczonych w terenie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub granic posesji;

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

6. Dla części terenu **2MN-U** położonego w strefie kontrolowanej od gazociągu DN250 PN 6,3 MPa obowiązują ustalenia zawarte w §16.

7. Dla części terenu **5MN-U** położonego w strefie kontrolowanej od gazociągu DN300 PN 1,6 MPa obowiązują ustalenia zawarte w §16.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 900 m^2.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami **11MN-U** dopuszcza się minimalną powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m^2.

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

§ 24. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów o symbolach: **3MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U:**

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:1,2.

4. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

2) geometria dachu głównego: dach wielospadowy;

3) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40° - do 45°;

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

5) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do ścian budynków istniejących lub granic posesji;

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

6. Dla terenów położonych w strefie ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Ściegny obowiązują ustalenia §13 ust.2.

7. Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego obowiązują ustalenia §13 ust.3.

8. Dla budynków o wartościach architektonicznych cennych pod względem kulturowym położonych w strefie ochrony historycznego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia §13 ust.6.

9. Na terenach: **3MN-U**, **8MN-U**, **9MN-U**, **10MN-U** znajdują się budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Ustalenia dla tego terenu zgodnie z §13 ust.5 i §13 ust.6.

10. Dla części terenów: **3MN-U, 6MN-U, 7MN-U** położonych w strefie kontrolowanej od gazociągu DN300 PN 1,6 MPa obowiązują ustalenia zawarte w §16.

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

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

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:0,60.

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

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 11;

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

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

4) układ ścian zewnętrznych budynków wzajemnie równoległy lub prostopadły do granic posesji;

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

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

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

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej: 0,30;

2. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy produkcyjnej: 0,40;

3. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowo - produkcyjnej: 0,40;

4. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej:0,60.

6. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy produkcyjnej:0,80.

7. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowo-produkcyjnej :0,80.

8. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej [%]: 30.

9. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy produkcyjnej [%]: 15.

10. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowo-produkcyjnej [%]: 15

11. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy usługowej [m]: 10;

2) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy produkcyjnej [m]: 14;

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

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

5) dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 12° do 35°;

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

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

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1KDG ÷ 2KDG:**

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających drogi - od 10 m do 40 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.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1KDZ ÷ 2KDZ:**

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

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

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

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1KDL ÷ 4KDL:**

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających drogi - od 6 m do 22 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.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1KDD ÷ 7KDD:**

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających drogi - od 6 m do 20 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.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1KR ÷ 2KR:**

1. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi – od 5 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

§ 32. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do działki dla terenów o symbolach **1RN ÷ 3RN:**

1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:0,1;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 80;

5) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy, dach jednospadowy;

7) kąt nachylenia głównych połaci dachu dwuspadowego: od 12° - do 45°;

8) minimalna powierzchnia działki - 3000 m^2;

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

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

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

1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1.

2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00.

3. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:0,30.

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

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;

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

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

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

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000 m^2.

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

§ 34. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do terenu o symbolach **1WS ÷ 2WS:**

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

2. Dopuszcza się na terenie **2WS** budowę pomostów, kładek, altanek.

3. Dopuszcza się na terenie **1WS** budowę mostów, kładek pieszych.

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

§ 35. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do terenu o symbolu **1ZPW:**

1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z §8.

2. Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi trwale związanymi z gruntem.

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

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

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

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podgórzyn.

§ 39. 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 LXXXI/779/2024
Rady Gminy Podgórzyn
z dnia 29 lutego 2024 r.

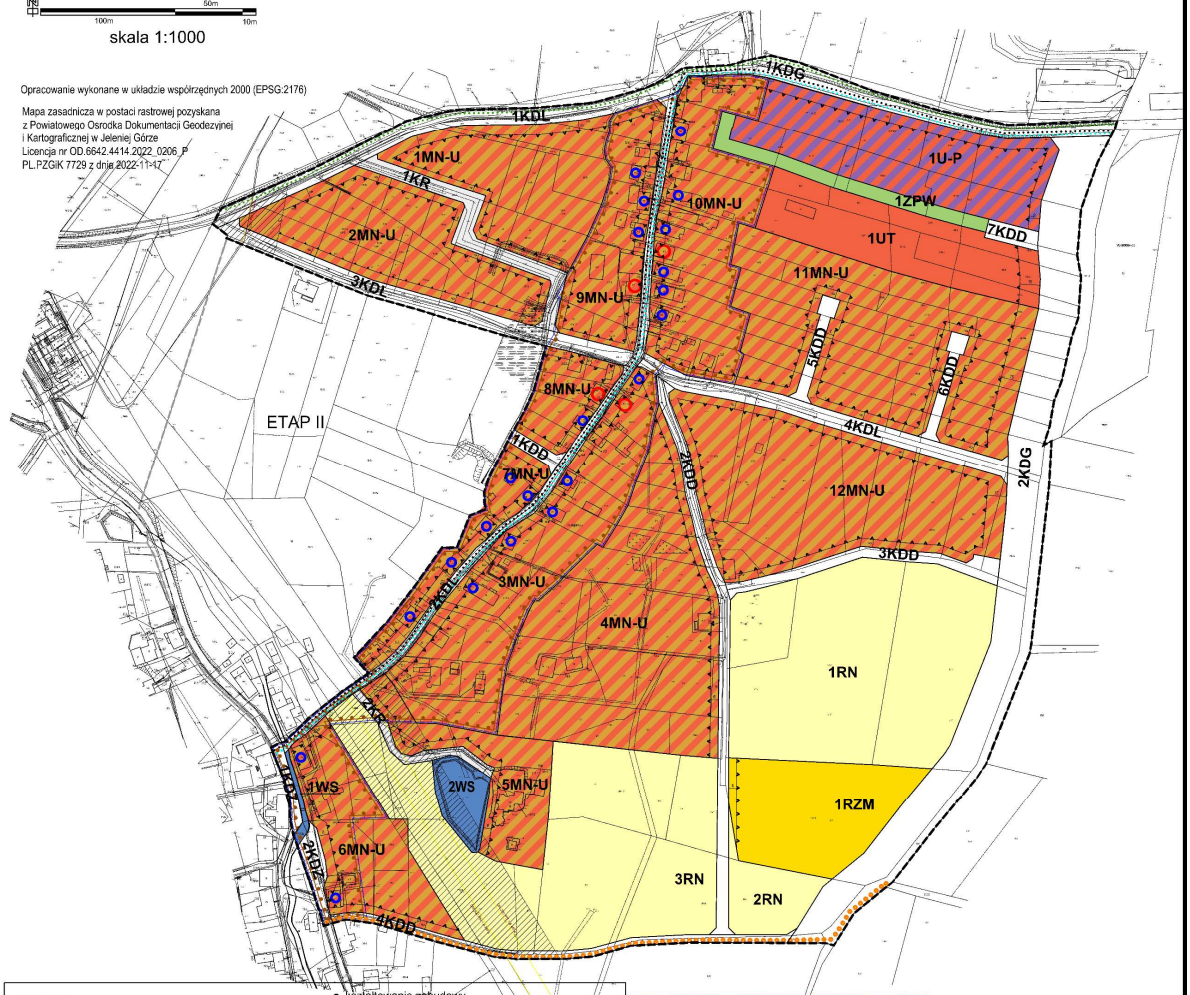
załącznik nr 1 do uchwały nr LXXXI/779/2024
z dnia 29.02.2024 r.Rady Gminy Podgórzyn

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO OD POŁUDNIOWEJ STRONY DROGI POWIATOWEJ NR 2753D W ŚCIĘGNACH W GMINIE PODGÓRZYN - ETAP I

skala 1:1000

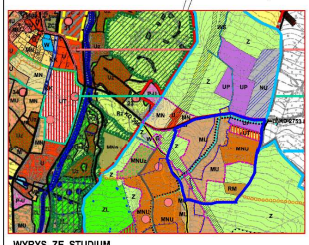
Opracowanie wykonane w układzie współrzędnych 2000 (EPSG:2176)

Mapa zasadnicza w postaci rastrowej pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze
Licencja nr OD.6642.4414.2022.0206.P
PL.PZGiK 7729 z dnia 2022-11-17



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem - Etap I
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- przeznaczenie terenu
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U)
  - teren usług turystyki (UT)
  - teren usług lub produkcji (U-P)
  - teren drogi głównej (KDG)
  - teren drogi zbiorczej (KDZ)
  - teren drogi lokalnej (KDL)
  - teren drogi dojazdowej (KDD)
  - teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR)
  - teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN)
  - teren zabudowy zagrodowej (RZM)
  - teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS)
  - teren zieleni urządzonej wysokiej (ZPW)
- kształtowanie zabudowy
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - obowiązująca linia zabudowy
  - strefa ochrony obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Ściegny
  - strefa ochrony obszaru obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intensywnego osadnictwa średniowiecznego
- ustalenia wynikające z przepisów odrębnych
  - budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
  - strefy kontrolowane od gazociągów:
    a) wysokiego ciśnienia DN250 PN 6,3 MPa
    b) podwyższonego średniego ciśnienia DN300 PN 1,6 MPa
- oznaczenia informacyjne
  - granica opracowania mpzp - Etap II
  - gazociąg wysokiego ciśnienia ciśnienia DN 250 PN 6,3 MPa
  - gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa
  - szlak rowerowy obwodnica kowarska
  - szlak rowerowy - łącznik Jelenia Góra - ER-2
  - szlak rowerowy - obwodnica Jeleniej Góry
  - szlak pieszy Ściegny - Kostrzyca - Miłków - Ściegny
  - budynki o wartościach architektonicznych cenne pod względem kulturowym
  - wymiarowanie odległości dla linii zabudowy



WYRYS ZE STUDIUM
uchwała nr XLII/417/2002
Rady Gminy Podgórzyn z dnia 28.IX.2002 r. ze zm.

- granica opracowania
- Tereny zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy produkcyjnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej
- Tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej
- Tereny zabudowy zagrodowej
- Tereny zabudowy zagrodowej
- Tereny otwarte (rolnicze, lasy, wody, zadrzewione)
- Tereny zieleni izolacyjnej
- Tereny wód powierzchniowych
- Strefa historycznego obszaru ruralistycznego
- Strefa obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz intens. osadnictwa średniowiecznego
- Gazociąg dystrybucyjny wys. ciśn. DN250,6,4 MPa
- Gazociąg dystrybucyjny podwyższonego średniego ciśnienia DN300 1,6 MPa
- Strefa kontrolowana od gazociągu
- Szlak pieszy Ściegny-Kostrzyca-Miłków-Ściegny
- Szlak rowerowy obwodnica Jeleniej Góry
- Szlak rowerowy obwodnica kowarska
- Szlak rowerowy - łącznik Jelenia Góra - ER-2
- drogi ważne dla obsługi Ściegan
- Granice terenów zwartej struktury funkcjonalno przestrzennej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXI/779/2024

Rady Gminy Podgórzyn

z dnia 29 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego od południowej strony drogi powiatowej nr 2753D w Ścięgnach 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 2023 r. poz.977 ze zm.) Rada Gminy Podgórzyn po rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego od południowej strony drogi powiatowej nr 2753D w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, postanowiła:

1. Nie uwzględnić uwag wniesionych przez M.D. pismem z dnia 17.10.2023 r. (data wpływu pisma) dotyczących:

1) korekty układu komunikacyjnego 2KDG, który pomniejsza wielkość działki nr 48,

2) odebrania sporego fragmentu zieleni.

Uwagi nieuwzględnione, ponieważ nowa droga 2KDG ma za zadanie przejąć ruch tranzytowy, który obecnie jest prowadzony ulicą Nowowiejską i Turystyczną (była droga wojewódzka nr 366). Ulice Nowowiejska i Turystyczna nie posiadają możliwości technicznych ich poszerzenia ze względu na historyczną, zwarta zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ich przebiegu. Projektowany alternatywny układ komunikacyjny drogi 2KDG w istotny sposób odciąży ruch komunikacyjny na wymienionych ulicach i przede wszystkim poprawi znacząco standard zamieszkania wzdłuż ulicy Nowowiejskiej. Inwestycja ta jest inwestycją o długim horyzoncie czasowym jej realizacji. Zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o pizp, gmina zobowiązana będzie do wykupu nieruchomości lub jej części od właścicieli gruntów pod budowę przyszłej 2KDG lub wypłacenia odszkodowania.

Ustalenia projektu planu nie zmieniły znacząco wielkości terenów otwartych, w stosunku do ustaleń obowiązującego mpzp.

2. Nie uwzględnić uwagi wniesionej dwukrotnie przez M.M. i J.M. pismami z dnia 17.10.2023 r. (data wpływu pisma) dotyczącą działki nr 56 w Ścięgnach w zakresie przebiegu drogi głównej 2KDG.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nowa droga 2KDG ma za zadanie przejąć ruch tranzytowy, który obecnie jest prowadzony ulicą Nowowiejską i Turystyczną (była droga wojewódzka nr 366). Ulice Nowowiejska i Turystyczna nie mają możliwości technicznych ich poszerzenia, ze względu na historyczną, zwarta zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ich przebiegu. Projektowany alternatywny układ komunikacyjny drogi 2KDG w istotny sposób odciąży ruch komunikacyjny na wymienionych ulicach i przede wszystkim poprawi znacząco standard zamieszkania wzdłuż ulicy Nowowiejskiej. Inwestycja ta jest inwestycją o długim horyzoncie czasowym jej realizacji. Wójt Gminy Podgórzyn nie ma uprawnień, aby lokalizować drogę 2KDG na terenie gminy Mysłakowice. Ponadto, droga nie została wykazana na rysunku SUiKZP ze względu na ogólny charakter dokumentu Studium. Natomiast zapisy SUiKZP w pkt 20.2.1 – *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów*, w tabeli dotyczącej projektowanego przeznaczenia, w kolumnie przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne, dla terenów oznaczonych symbolami: MNU, UT, Z, RM dopuszczone są ciągi komunikacyjne. Ponadto w SUiKZP w pkt nr 20.2.6. *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym* znajduje się zapis:

W obszarze zmiany studium mogą być rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Droga 2KDG zalicza się do inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o pizp, gmina zobowiązana będzie do wykupu nieruchomości lub jej części od właścicieli gruntów pod budowę przyszłej 2KDG lub wypłacenia odszkodowania.

3. Nie uwzględnić uwagi wniesionej przez K.A., M.A., K.W., M.W. pismem z dnia 17.10.2023 r. (data wpływu pisma) dotyczącą wydzielenia z działki nr 51/4 drogi głównej 2KDG, co powoduje pomniejszenie jej wielkości, wartości i bezpieczeństwa zamieszkania.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nowa droga 2KDG ma za zadanie przejąć ruch tranzytowy, który obecnie jest prowadzony ulicą Nowowiejską i Turystyczną (była droga wojewódzka nr 366). Ulice Nowowiejska i Turystyczna nie mają możliwości technicznych ich poszerzenia, ze względu na historyczną, zwarta zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ich przebiegu. Projektowany alternatywny układ komunikacyjny drogi 2KDG w istotny sposób odciąży ruch komunikacyjny na wymienionych ulicach i przede wszystkim poprawi znacząco standard zamieszkania wzdłuż ulicy Nowowiejskiej. Inwestycja ta jest inwestycją o długim horyzoncie czasowym jej realizacji. Droga 2KDG będzie inwestycją celu publicznego.

Zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o pizp, gmina zobowiązana będzie do wykupu nieruchomości lub jej części od właścicieli gruntów pod budowę przyszłej 2KDG lub wypłacenia odszkodowania.

4. Nie uwzględnić uwag wniesionych przez B.B.K., Ł.B, M.K pismem z dnia 17.10.2023 r. (data wpływu pisma) dotyczącą działek nr: 44/2, 64/1, 64/2, 64/3, 64/5, 133, 126/2, 40 obręb Ścięgny, w zakresie:

1) projektowanej drogi 2KDG, która przebiega bezpośrednio przez tereny działek nr: 40, 42/2 i 133;
2) planowane rozwiązania mogą w sposób znaczący utrudnić dojazd do niektórych z ww. działek;
3) aktualizowane w lipcu 2023 suikzp gminy Podgórzyn nie przewidywało wzmianki o planowanych dużych inwestycjach drogowych;
4) informacje o planowanej inwestycji nie były na bieżąco przekazywane do wiadomości społeczności lokalnej gm. Podgórzyn;
5) lokalizacja dróg może doprowadzić do zakłócenia ciszy, porządku oraz spokoju mieszkańców;
6) na działce 126/2 oraz 40 znajdują się nasadzenia krzewów, drzewek ozdobnych, które uprawiane są od wielu lat, co wiąże się ze znacznymi kosztami, nakładami finansowymi;
7) składający uwagę zwracają uwagę, że obok projektowanej drogi 2KDG znajduje się istniejąca droga należąca do gminy Mysłakowice;
8) uniemożliwienie zabudowy działek poza wyjątkami wskazanymi w uchwale tj. zabudowa niezwiązana z obsługą komunikacji samochodowej i potrzebami ruchu pieszego;
9) zapisy uchwały naruszają przysługujące właścicielom uprawnienia do rozporządzania oraz dysponowania gruntem;
10) działania planistyczne gminy nie były powszechnie konsultowane, a przeprowadzona dyskusja publiczna nie była ogłoszona w sposób dostępny dla większości mieszkańców Gminy – koniczne jest przeprowadzenie ponownej dyskusji;
11) gmina powinna skonfrontować interes indywidualny z interesem przemawiającymi za ustaleniami przyjętymi w projekcie.

Uwagi nieuwzględnione, ponieważ:

ad.1) nowa droga 2KDG ma za zadanie przejąć ruch tranzytowy, który obecnie jest prowadzony ulicą Nowowiejską i Turystyczną (była droga wojewódzka nr 366). Ulice Nowowiejska i Turystyczna nie posiadają możliwości technicznych ich poszerzenia, ze względu na historyczną, zwarta zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ich przebiegu. Projektowany alternatywny układ komunikacyjny drogi 2KDG w istotny sposób odciąży ruch komunikacyjny na wymienionych ulicach i przede wszystkim poprawi znacząco standard zamieszkania wzdłuż ulicy Nowowiejskiej;

ad.2) wszystkie działki wymienione przez składających uwagę mają zapewniony dostęp do drogi publicznej;

ad.3) droga nie została wykazana na rysunku SUiKZP ze względu na ogólny charakter dokumentu Studium. Natomiast zapisy SUiKZP w pkt 20.2.1 – *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów*, w tabeli dotyczącej projektowanego przeznaczenia, w kolumnie przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne, dla terenów oznaczonych symbolami: MNU, UT, Z, RM dopuszczone są ciągi komunikacyjne. Ponadto w pkt nr 20.2.6. *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym* znajduje się zapis:

W obszarze zmiany studium mogą być rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Droga 2KDG zalicza się do inwestycji celu publicznego;

ad.4) uwaga w zasadzie bezzasadna, ponieważ zgodnie z art.17 pkt 1, 9,11, ustawy o pizp (Dz. U. 2023 poz.977 z późn. zmianami – dla przedmiotowego mpzp obowiązują przepisy bez zmiany nr 1688) gmina:

- zawiadomiła o przystąpieniu do sporządzenia mpzp (obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie i na BIP z dnia 22 listopada 2022 r.)
- zawiadomiła o wyłożeniu do publicznego wglądu, udostępniła projekt mpzp na BIP w formie elektronicznej i w formie papierowej w Urzędzie Gminy, oraz przeprowadziła dyskusję publiczną, z której został sporządzony protokół (obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie i na BIP z dnia 31.08.2023r.)

Tym samym wszystkie wymagane ustawą procedury zostały zachowane, każdy mieszkaniec lub osoba zainteresowana miał wgląd w projekt planu i możliwość śledzenia procedury planistycznej oraz uczestniczenia w dyskusji publicznej;

ad.5) projektowany alternatywny układ komunikacyjny w znaczący sposób odciąży ruch komunikacyjny na ulicach: Nowowiejskiej, Turystycznej (była droga wojewódzka nr 366) i Różanej, jak również podniesie znacząco standard zamieszkania, w tym standard akustyczny mieszkańców tych ulic. Droga 2KDG jest oddalona od istniejącej zabudowy ponad 200 m;

ad.6) zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o pizp, gmina zobowiązana będzie do wykupu nieruchomości lub jej części od właścicieli gruntów pod budowę przyszłej 2KDG lub wypłacenia odszkodowania.

ad.7) Wójt Gminy Podgórzyn nie ma uprawnień, aby lokalizować drogę 2KDG na terenie gminy Mysłakowice;

ad.8) ograniczenie zabudowy dotyczy terenów komunikacyjnych i terenów rolnictwa (nie dotyczy zabudowy gospodarczej). Jeżeli obowiązujący plan dopuszczał wprowadzenie zabudowy a obecny ją uniemożliwia, zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o pizp, gmina zobowiązana będzie do wykupu nieruchomości lub jej części od właścicieli gruntów lub wypłacenia odszkodowania;

ad.9) jeżeli zapisy uchwały naruszają przysługujące właścicielom uprawnienia do rozporządzania oraz dysponowania gruntem w stosunku do ustaleń obowiązującego mpzp, gmina zobowiązana będzie do wykupu nieruchomości lub jej części od właścicieli gruntów lub wypłacenia odszkodowania;

ad.10) uwaga w zasadzie bezzasadna, ponieważ sposób konsultacji społecznych jest dokładnie określony w ustawie o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a przeprowadzona dyskusja publiczna była ogłoszona w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

Wójt zawiadomił w dniu 31.08.2023 r. w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu w dniach od 08.09.2023 r. do 02.10.2023 r. poprzez ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i umieszczenie obwieszczenia na BIP oraz zamieścił projekt planu na stronie BIP w zakładce: *„§PLANOWANIE PRZESTRZENNE/PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego od południowej strony drogi powiatowej nr 2753D w Ścięgnach w gminie Podgórzyn/kategorie: Projekt/wyłożenie”.*

W dniu 19 września 2023 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna, z której został sporządzony protokół.

Tym samym wszystkie wymagane ustawą procedury zostały zachowane, każdy mieszkaniec lub osoba zainteresowana miał wgląd w projekt planu i możliwość śledzenia procedury planistycznej oraz uczestniczenia w dyskusji publicznej;

ad.11) uwaga w zasadzie bezzasadna, ponieważ Wójt Gminy przy opracowaniu projektu planu miał na uwadze zarówno interes publiczny jak i interes indywidualny. Budowa nowych dróg służy mieszkańcom całej gminy, jest inwestycją celu publicznego;

5. Nie uwzględnić uwag wniesionych przez P.B., D.B., D.W. pismem z dnia 16.10.2023 r. dotyczących:

1) wydzielenia przebiegu dróg komunikacji wewnętrznej 3KR i 4KR,

2) wydzielenia z działki nr 55/2 drogi głównej 2KDG.

Uwagi nieuwzględnione, ponieważ:

ad.1) budowa dróg 3KR i 4KR była już przewidziana w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Ścięgny w Gminie Podgórzyn - obszar planistyczny „A" przyjętego Uchwałą XX/136/12 z dnia 2012-04-27, w lokalizacji bardzo zbliżonej do zaproponowanego obecnie przebiegu. Wyznaczenie całego kwartału pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (tereny 7MN-U, 8MN-U i 9MN-U) wymaga wprowadzenia komunikacji wewnętrznej. Ponadto informujemy, że w projekcie planu zostanie wprowadzona korekta polegająca na skróceniu długości ciągów komunikacyjnych (oraz komunikacja wewnętrzna zostanie zastąpiona drogami dojazdowym);

ad.2) nowa droga 2KDG ma za zadanie przejąć ruch tranzytowy, który obecnie jest prowadzony ulicą Nowowiejską i Turystyczną (była droga wojewódzka nr 366). Ulice Nowowiejska i Turystyczna nie posiadają możliwości technicznych ich poszerzenia, ze względu na historyczną, zwarta zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ich przebiegu. Projektowany alternatywny układ komunikacyjny drogi 2KDG w istotny sposób odciąży ruch komunikacyjny na wymienionych ulicach i przede wszystkim poprawi znacząco standard zamieszkania wzdłuż ulicy Nowowiejskiej. Inwestycja ta jest inwestycją o długim horyzoncie czasowym jej realizacji. Droga 2KDG zaliczana jest do inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o pizp, gmina zobowiązana będzie do wykupu nieruchomości lub jej części od właścicieli gruntów pod budowę przyszłej 2KDG lub wypłacenia odszkodowania;

6. Nie uwzględnić uwagi wniesionej przez E.P, pismem z dnia 23.01.2024 r. (data wpływu pisma) dotyczącej działek nr 62/1 i 63 w Ścięgnach, w zakresie ingerencji drogi 5KDL w ww. działki, niezgodnej z wydaną prawomocną decyzją pozwolenia na budowę warsztatu samochodowego, ponieważ:

a) zaburza istniejącą kanalizację deszczową,

b) koliduje z realizowaną komunikacją wewnętrzną dla warsztatu samochodowego.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ wydana decyzja pozwolenia na budowę nie traci swojej mocy, chociaż naszym zdaniem nie została wydana poprawnie, ponieważ nie uwzględnia docelowej szerokości drogi oznaczonej symbolem KD/p-j.2 ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Ścięgny (uchwała Rady Gminy Podgórzyn nr XX/136/12 z dnia 2012.04.27).

Do czasu realizacji planowanej drogi 5KDL, zaplanowane zagospodarowanie terenu będzie funkcjonować na warunkach obecnych.

Zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o pizp, gmina zobowiązana będzie do wykupu nieruchomości lub jej części od właścicieli gruntów pod budowę przyszłej 5KDL lub wypłacenia odszkodowania.

(Informujemy, że projekcie Etapu I numer drogi 5KDL został zmieniony na 4KDL.)

7. Nie uwzględnić uwagi wniesionej przez I.K., pismem z dnia 23.01.2024 r. (data wpływu pisma) dotyczącej działki nr 103/4 w Ścięgnach, w zakresie ingerencji drogi 4KDL w obszar ww. działki. Realizacja budowy drogi zagraża naruszeniu fundamentów budynku.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ przebieg drogi w części sąsiadującej z działką nr 103/4 i 103/3 jest identyczny jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Ścięgny (uchwała Rady Gminy Podgórzyn nr XX/136/12 z dnia 2012.04.27).

(Informujemy, że projekcie Etapu I numer drogi 4KDL został zmieniony na 3KDL.)

8. Nie uwzględnić uwagi wniesionej przez J.M., pismem z dnia 23.01.2024 r. (data wpływu pisma) dotyczącą zmiany przebiegu drogi dojazdowej 6KDD.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ została uwzględniona uwaga alternatywna dotycząca zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 700 m^2 na 600 m^2.

9. Nie uwzględnić uwagi wniesionej przez M.M., pismem z dnia 23.01.2024 r. (data wpływu pisma) dotyczącą zmiany przebiegu drogi dojazdowej 6KDD.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ została uwzględniona uwaga alternatywna dotycząca zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 700 m^2 na 600 m^2.

10. Nie uwzględnić uwag wniesionych przez B.B.K., pismem z dnia 23.01.2024 r. (data wpływu pisma) dotyczącą działek nr: 44/2, 64/1, 64/2, 64/3, 64/5, obręb Ścięgny, w zakresie projektowanych dróg 2KDG i 4KDL (*informujemy, że w uchwalanym projekcie Etapu I numer drogi 4KDL został zmieniony na 3KDL*), które przebiegają bezpośrednio przez tereny działek bądź bezpośrednio w ich pobliżu, ponieważ:

1) planowane rozwiązania mogą w sposób znaczący utrudnić dojazd do niektórych z ww. działek,

2) aktualizowane w lipcu 2023 suikzp gminy Podgórzyn nie przewidywało wzmianki o planowanych dużych inwestycjach drogowych,

3) informacje o planowanej inwestycji nie były na bieżąco przekazywane do wiadomości społeczności lokalnej gm. Podgórzyn,

4) lokalizacja dróg może doprowadzić do zakłócenia ciszy, porządku oraz spokoju mieszkańców,

5) dlaczego planowane drogi są tak szerokie,

6) dojazd do działki nr 44/2 będzie niemożliwy, utrudniony i niezagwarantowany,

7) składający uwagę zwracają uwagę, że obok projektowanej drogi 2KDG znajduje się istniejąca droga należąca do gminy Mysłakowice,

8) zapisy uchwały naruszają przysługujące właścicielom uprawnienia do rozporządzania oraz dysponowania gruntem,

9) działania planistyczne gminy nie były powszechnie konsultowane, a przeprowadzona dyskusja publiczna nie była ogłoszona w sposób dostępny dla większości mieszkańców Gminy – konieczne jest przeprowadzenie ponownej dyskusji,

10) konstytucyjna zasada równej ochrony własności wymaga, by rozważyć każdy ze zgłaszanych wniosków i należycie je uzasadnić, zwłaszcza gdy narusza się interes prawny właściciela terenu.

Uwagi nieuwzględnione, ponieważ:

ad.1) wszystkie działki wymienione przez składającego uwagę mają zapewniony dostęp do drogi publicznej;

ad.2) droga nie została wykazana na rysunku SUiKZP ze względu na ogólny charakter dokumentu Studium. Natomiast zapisy SUiKZP w pkt 20.2.1 – *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów*, w tabeli dotyczącej projektowanego przeznaczenia, w kolumnie przeznaczenia uzupełniające i dopuszczalne, dla terenów oznaczonych symbolami: MNU, UT, Z, RM dopuszczone są ciągi komunikacyjne. Ponadto w pkt nr 20.2.6. *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym* znajduje się zapis:

W obszarze zmiany studium mogą być rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Droga 2KDG zalicza się do inwestycji celu publicznego;

ad.3) uwaga w zasadzie bezzasadna, ponieważ zgodnie z art.17 pkt 1, 9,11, ustawy o pizp (Dz. U. 2023 poz.977 z późn. zmianami – dla przedmiotowego mpzp obowiązują przepisy bez zmiany nr 1688) gmina:

- zawiadomiła o przystąpieniu do sporządzenia mpzp (obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie i na BIP z dnia 22 listopada 2022 r.)
- zawiadomiła o wyłożeniu do publicznego wglądu, udostępniła projekt mpzp na BIP w formie elektronicznej i w formie papierowej w Urzędzie Gminy, oraz przeprowadziła dyskusję publiczną, z której został sporządzony protokół (obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie i na BIP z dnia 31. 08. 2023r.),
- zawiadomiła o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu, udostępniła projekt mpzp na BIP w formie elektronicznej i w formie papierowej w Urzędzie Gminy, oraz przeprowadziła dyskusję publiczną, z której został sporządzony protokół (obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie i na BIP z dnia 05. 12. 2023r.),

Tym samym wszystkie wymagane ustawą procedury zostały zachowane, każdy mieszkaniec lub osoba zainteresowana miał wgląd w projekt planu i możliwość śledzenia procedury planistycznej oraz uczestniczenia w dyskusjach publicznych;

ad.4) projektowany alternatywny układ komunikacyjny w znaczący sposób odciąży ruch komunikacyjny na ulicach: Nowowiejskiej, Turystycznej (była droga wojewódzka nr 366) i Różanej, jak również podniesie znacząco standard zamieszkania, w tym standard akustyczny mieszkańców tych ulic. Droga 2KDG jest oddalona od istniejącej zabudowy ponad 200 m;

ad.5) szerokość dróg ustalona jest w granicach linii rozgraniczających zgodnie ze standardami planistycznymi, a szerokość pasów ruchu będzie zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. W granicach tych terenów mogą się znajdować poza pasami ruchu: chodniki, ścieżki rowerowe, pasy zieleni izolacyjnej, sieci infrastruktury technicznej, odwodnienie, zatoki autobusowe, miejsca postojowe;

ad.6) dla działki nr 44/2 do czasu wybudowania drogi 2KGD będzie obowiązywać dotychczasowa obsługa komunikacyjna, od strony gminy Mysłakowice. Po wybudowaniu drogi 2KDG, dojazd do ww. terenu będzie poprzez drogę dojazdową 7KDD;

ad.7) Wójt Gminy Podgórzyn nie ma uprawnień, aby lokalizować drogę 2KDG na terenie gminy Mysłakowice;

ad.8) jeżeli zapisy uchwały naruszają przysługujące właścicielom uprawnienia do rozporządzania oraz dysponowania gruntem w stosunku do ustaleń obowiązującego mpzp, gmina zobowiązana będzie do wykupu nieruchomości lub jej części od właścicieli gruntów lub wypłacenia odszkodowania;

ad.9) uwaga w zasadzie bezzasadna, ponieważ sposób konsultacji społecznych jest dokładnie określony w ustawie o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a przeprowadzona dyskusja publiczna była ogłoszona w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. Wójt zawiadomił w dniu 31.08.2023r.w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu w dniach od 08.09.2023 r. do 02.10.2023 r. poprzez ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i umieszczenie obwieszczenia na BIP oraz zamieścił projekt planu na stronie BIP w zakładce: *„§PLANOWANIE PRZESTRZENNE/PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego od południowej strony drogi powiatowej nr 2753D w Ścięgnach w gminie Podgórzyn/kategorie: Projekt/wyłożenie”.* W dniu 19 września 2023 r. przeprowadził dyskusję publiczną, z której został sporządzony protokół.

Ta sama procedura została powtórzona przy drugim wyłożeniu. Tym samym wszystkie wymagane ustawą procedury zostały zachowane, każdy mieszkaniec lub osoba zainteresowana miał wgląd w projekt planu i możliwość śledzenia procedury planistycznej oraz uczestniczenia w dyskusjach publicznych;

ad.10) uwaga w zasadzie bezzasadna, ponieważ Wójt Gminy przy opracowaniu projektu planu miał na uwadze zarówno interes publiczny jak i interes indywidualny. Uzasadnienie wszystkich odrzuconych uwag zostało zawarte w rozstrzygnięciach do uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXI/779/2024

Rady Gminy Podgórzyn

z dnia 29 lutego 2024 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 położonego od południowej strony drogi powiatowej nr 2753D w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, po stronie Gminy Podgórzyn **mogą wystąpić nowe** zobowiązania związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg 1KDG, 2KDG, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXI/779/2024

Rady Gminy Podgórzyn

z dnia 29 lutego 2024 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 września 2022 r. podjęła uchwałę Nr LXI/572/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego od południowej strony drogi powiatowej nr 2753D w Ścięgnach w gminie Podgórzyn.

Powodem dopuszczenia etapowego uchwalenia planu była złożona uwaga dotycząca lokalizacji projektowanej nowej drogi lokalnej, kolidującej z obecnym zagospodarowaniem właścicieli działek. Przyjęcie przez Wójta Gminy, uwagi złożonej przez Pana M.Z., wymaga ponownego wykonania projektu planu dla wyodrębnionej części Etapu II, ponownego uzgodnienia i wyłożenia do publicznego wglądu. Ponieważ prace nad pozostałą częścią planu są zakończone, mając na uwadze kończącą się kadencję obecnej Rady Gminy, za celowe uważa się uchwalenie prezentowanego planu Etapu I. W uchwalanym rysunku planu - zał. nr 1 do uchwały, została w części zmieniona wyłącznie numeracja terenów (z 14MN-U na 3MN-U, z 13MN-U na 4MN-U, z 15MN-U na 5MN-U, z 16MN-U na 6MN-U i z 4KDL na 3KDL, z 5KDl na 4KDL, tak aby zachować kolejność cyfr i liczb.

Prezentowany plan po uchwaleniu będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla tego rejonu Gminy Podgórzyn.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego od południowej strony drogi powiatowej nr 2753D w Ścięgnach w gminie Podgórzyn, został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem 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,
   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 2023 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 obowiązujące i 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 między 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 obszary i obiekty budowlane objęte ochroną, ustalono strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustalono dla nich zasady postępowania i zagospodarowania.

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, lokalnych i głównych;

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 8.09. 2023 r. do 2.10 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Podgórzyn, jak również na stronie internetowej urzędu. Do wyłożonego projektu planu wpłynęło 11 pism z uwagami. Wójt Gminy w dniu 7 listopada 2023 r. rozpatrzył uwagi. Ponieważ część uwag została przyjęta projekt planu został zmieniony, ponownie uzgodniony w koniecznym zakresie i ponownie wyłożony do publicznego wglądu.
    II wyłożenie planu odbyło się w dniach: 13.12.2023 r. do 8.01.2024 r. Do wyłożonego ponownie projektu planu wpłynęły uwagi 5 pismami. Wójt Gminy w dniu 6 lutego 2024 r. rozpatrzył uwagi. Została uwzględnione uwagi:
    1) dotycząca zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlane na terenie 11MN-U,
    2) dotycząca działek nr 88 i 89 w Ściegnach w zakresie przebiegu nowo projektowanej drogi KDL.
    Przyjęcie pierwszej uwagi dotyczącej zmniejszenia powierzchni działki nie narusza niczyjego interesu prawnego, nie wymagało ponownego uzgodnienia i wyłożenia planu do publicznego wglądu.
    Przyjęcie drugiej uwagi dotyczącej przebiegu nowo projektowanej drogi lokalnej, wymaga powtórzenia całej procedury planistycznej. Przyjęcie uwagi dotyczącej działek nr 88 i 89, wpływa na obsługę komunikacyjną dużo większego terenu niż ww. działki, dlatego też postanowiono, podzielić cały obszar projektu planu na dwie części i uchwalać go dwoma etapami.
    Teraz podejmowana jest uchwała dotycząca Etapu I.

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 i kanalizacyjne.

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

   1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – tereny nowej zabudowy są zlokalizowane jako kontynuacja istniejących terenów mieszkaniowych, skomunikowane są drogami gminnymi i powiatowymi;

   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 nie ma gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I - III, oraz nie ma gruntów leśnych.

7. Uwzględnienie przyjętej uwagi po II wyłożeniu, dotyczącej zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, 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 konserwatorskiej,
   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 wpływ podatki od nieruchomości oraz ewentualnie renta planistyczna dla terenów oznaczonych symbolami UT, RZM. Koszt będzie stanowić budowa dróg głównych, lokalnych i dojazdowych oraz rozbudowa sieci infrastruktury technicznej.

9. Projekt uzyskał wymagane pozytywne opinie i uzgodnienia.

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