

Uchwała nr LXVII/469/10
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 04 listopada 2010

w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego w obrębie Zebrzydowa gmina Nowogrodzic

/Dz. U. Woj. Doln. Nr 250 z 29 grudnia 2010 r. poz. 4200/

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LI/361/09 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 03 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Zebrzydowa gmina Nowogrodzic, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogrodzic, uchwalonego uchwałą nr XV/140/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodzic z dnia 30 stycznia 1996 i zmienionego uchwałami nr XLI/305/05 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 25 listopada 2005, nr XVII/113/07 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 19 września 2007 r., nr XXXV/247/08 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 04 listopada 2008 r., nr L/357/09 z dnia 30 września 2009 r. i nr LXVII/468/10 z dnia 04 listopada 2010 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Zebrzydowa gmina Nowogrodzic, dotyczący 5 terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie Zebrzydowa, zwanym dalej planem.

Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- załącznik graficzny - rysunek planu w skali 1:2000,
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia dot. uwag do proj. planu oraz realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

§ 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest 5 terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie Zebrzydowa gmina Nowogrodzic w granicach jak na rysunku planu.
2. Zakres ustaleń planu oraz działań podejmowanych w granicach obszaru objętego planem określa się poniżej.
3. Nie wprowadza się ustaleń w zakresie:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:
 - a) terenów górniczych,
 - b) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
 - ze względu na brak występowania;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak takich terenów.
4. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i regulacyjny.

§ 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu

Dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określa się następujące przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

- 01 MN Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej położone w centralnej części wsi.
02 MN
- 03 MN Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej położony w centralnej części wsi.
- 04 MN Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej położony na części działki nr 407/6.
- 05 MN Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej położone w południowo-
06 MN zachodniej części wsi.
07 MN

Dla wyżej wymienionych terenów 01 MN- 07 MN ustala się:

- 1) trwałą adaptację istniejącej zabudowy na dz. nr 451/4, 457/15, 86/6, 86/8 i 83,
- 2) lokalizację proj. zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów jak na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do kalenicy lub górnej krawędzi attyki – 9,0 m; w przypadku stosowania przekryć stromych wymagane: dachy symetryczne, pokrycie dachówką ceramiczną lub betonową;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę:
 - wolnostojącą – 1000 m²,
 - bliźniaczą - 550 m²,
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,25;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
- 8) stosowanie naturalnych materiałów elewacyjnych oraz jasnej pastelowej kolorystyki elewacji (z wykluczeniem okładzin typu sidding itp.);
- 9) obsługę komunikacyjną za pośrednictwem istniejących dróg publicznych, określonych w rysunkach planu dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnym oraz projektowanych ciągów pieszo-jezdnym wydzielanych wg następującej zasady:
 - dla obsługi do 4-ch działek – minimalna szerokość: 4,0 m,
 - dla obsługi powyżej 4-ch działek – minimalna szerokość: 6,0 m;
- 10) realizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej (odcinków sieci i urządzeń) oraz wymóg stosowania w zakresie gospodarki cieplnej rozwiązań w oparciu o paliwa ekologiczne;
- 11) nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z pasem drogowym drogi krajowej nr 94.

Dopuszcza się:

- 1) lokalizację wbudowanych funkcji usługowych (handel, gastronomia, rzemiosło, administracja) pod warunkiem, że powierzchnia usługowa nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej ogółem;
- 2) lokalizację zabudowy siedliskowej lub usługowej, minimalna powierzchnia wydzielanych działek 1250 m²;
- 3) sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach nieruchomości pod rygorem przestrzegania przepisów odrębnych.

Zaleca się usytuowanie wzdłuż zachodnich granic działek nr 83 i 84 ciągu pieszo-rowerowego o szerokości 3,0 m umożliwiającego skomunikowanie placyku do nawracania z chodnikiem przy drodze krajowej nr 94.

01 KDpj8,0 Projektowany ciąg pieszo-jezdny biegnący śladem drogi na działce nr 765.
Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m.

02 KDpj6,0 Projektowany ciąg pieszo-jezdny biegnący śladem drogi na działce nr 726/9.
Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m.

03 KDpj8,0 Projektowany ciąg pieszo-jezdny, częściowo biegnący śladem drogi na działce nr 726/7.
Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m.

§ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w § 2 niniejszej uchwały.
2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, instalowania urządzeń lub prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej powodującej przekroczenia dopuszczalnych norm;
- 2) zaleca się, aby stosując dostępne rozwiązania techniczne i technologiczne, zapewniać dotrzymanie standardów jakości środowiska, ewentualne uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem proj. zainwestowania nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości należących do inwestora;
- 3) dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się zaliczenie terenów zabudowy mieszkaniowej MN do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

§ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem, w przypadku prowadzenia robót ziemnych i natrafienia na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego, o odkryciu należy niezwłocznie powiadomić służbę ochrony zabytków.

§ 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są elementy układu drogowej komunikacji publicznej oznaczone w rysunku planu symbolem KD.
2. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych – dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.

§ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, określono w § 2 niniejszej uchwały.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania wydzielanych działek gruntu.
2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie ogranicza się możliwości dokonywania połączenia i ponownego podziału gruntów.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługę komunikacyjną terenów określono w § 2 niniejszej uchwały.
2. Zaopatrzenie projektowanych obiektów w energię elektryczną i ewentualnie gaz winno odbywać się w oparciu o techniczne warunki przyłączenia określone przez zarządców sieci.
3. Zaopatrzenie w wodę ustala się z wodociągu wiejskiego.

4. Do czasu przyłączenia do gminnego systemu, zezwala się na indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej, za wyjątkiem odprowadzania ścieków do gruntu.
5. Ustala się wymóg stosowania w gospodarce ciepłej rozwiązań w oparciu o paliwa zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
6. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać na zasadach określonych przez służby ochrony środowiska.
7. Przeznacza się do skablowania przebiegający przez teren 02 MN odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20 kV.

§ 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w § 2 nie stanowią inaczej - dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych o funkcjach nie kolidujących z docelową, pod warunkiem spełnienia wymogów ustalonych dla ostatecznego zagospodarowania i nie utrudniających zagospodarowania terenów przylegających.
2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 11

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodźca.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 14

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nowogrodźcu.