

Uchwała nr XXVII/186/20
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 15 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca

/Dz. U. Woj. Dolnośl. z dnia 21 września 2020 r. poz. 5170/

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr X/55/19 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogrodziec przyjętego uchwałą Nr XV/140/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 30 stycznia 1996 r. ze zm.

Rada Miejska w Nowogrodźcu
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje:
 - 1) obszar położony w rejonie ul. Mickiewicza i linii kolejowej nr 283, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) obszar położony w rejonie rzeki Kwisy i ul. Lubańskiej, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) działkę nr 199/2 oraz część działki nr 200 położone w obrębie 3, których granicę przedstawiono na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) działkę nr 263 położoną w obrębie 4, której granicę przedstawiono na załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki nr 1, 2, 3 i 4 – rysunki planu, sporządzone w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:
 - 1) załącznik nr 5 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
 - 2) załącznik nr 6 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”.

§ 3.

1. W planie określono:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
 - 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
 - 2) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów takie jak: tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) obszary przeznaczone do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
3. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:
 - 1) przebiegi linii rozgraniczających;
 - 2) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniami, o których mowa w §4 ust. 1;
 - 3) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) granice strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego tożsame z granicami strefy obserwacji archeologicznej;
 - 5) granice obszarów objętych zmianą planu, rozumiane jako tożsame z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

§ 4.

1. Obszary objęte planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunkach planu. Podstawowe

przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, garaże i zieleń.

3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające terenów. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni terenu.
4. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 5.

Tereny oznaczone symbolami od 1 MN do 14 MN.

1. Podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi nie zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) 6 m dla obiektów gospodarczych i garaży;
 - 2) 10 m dla pozostałych budynków i budowli.
5. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25.
6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,4.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.
8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy o symetrycznych spadkach połączy głównych, o kącie nachylenia połączy głównych:
 - 1) od 30 do 45 stopni – dla budynków mieszkalnych i usługowych;
 - 2) od 10 do 45 stopni – dla budynków gospodarczych i garaży.
9. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 20 stopni.
10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².
11. Ustala się przebiegi ustalonych na rysunkach planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających ul. Podlesnej – drogi oznaczonej symbolem 19KDW oraz 6 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, a dla budynków położonych przy ulicy Mickiewicza nie spełniających tej odległości nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczają elewacje tych budynków – zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.
12. W granicach terenu oznaczonego symbolem 8 MN usytuowanie obiektów budowlanych, drzew i krzewów w stosunku do granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie granicy toru kolejowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Teren oznaczony symbolem 15 ZL.

1. Podstawowe przeznaczenie - lasy.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;
 - 2) drogi dojazdowe do gruntów leśnych;
 - 3) zieleń niska;
 - 4) wody powierzchniowe;
 - 5) obiekty infrastruktury technicznej – w zakresie niesprzecznym z zasadami ochrony gruntów leśnych.
3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym.

§ 7.

Teren oznaczony symbolem 16 W.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – wodociągi.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy innej niż związana z przeznaczeniem podstawowym.

§ 8.

Teren oznaczony symbolem 17 T.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość masztu telefonii komórkowej – jak w stanie istniejącym.
4. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym.

§ 9.

Teren oznaczony symbolem 18 KDz.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy zbiorczej – odcinek ulicy Mickiewicza.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Szerokość pasa drogowego – zmienna, zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 10.

Tereny oznaczone symbolami od 19 KDW do 29 KDW i 34 KDW.

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Szerokość pasa drogowego:
 - 1) dla drogi 28 KDW zmienna, to jest od 4 do 6 m z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań i zakrętu;
 - 2) dla drogi 34 KDW 5 m – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
 - 3) dla pozostałych dróg 8 m z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zakrętów i placów nawrotowych.

§ 11.

Teren oznaczony symbolem 30 US,Z.

1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) teren sportu i rekreacji;
 - 2) teren zieleni.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi;
 - 2) parkingi i miejsca postojowe;
 - 3) infrastruktura techniczna;
 - 4) ciągi piesze i rowerowe.
3. Dla projektowanej zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ustala się:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,05;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% i Q1%.
5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 60%.

§ 12.

Teren oznaczony symbolem 31 Z,WS.

1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) teren zieleni;
 - 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) obiekty związane z gospodarką wodną i urządzenia wodne.
3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną i urządzeń wodnych.
4. Dla dopuszczonej zabudowy ustala się:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,01;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy – 5 m.
5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%.

§ 13.

Teren oznaczony symbolem 32 KDg.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy głównej – odcinek ulicy Lubańskiej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Szerokość pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 14.

Teren oznaczony symbolem 33 K,O.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, w szczególności oczyszczalnia ścieków (K) oraz gospodarka odpadami (O).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty administracyjne, biurowe, socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) zieleń.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, nie dopuszcza się lokalizacji składowiska odpadów.
4. Dla projektowanej zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ustala się:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,05;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,05;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy – 6 m;
 - 4) zastosowanie technologii uwzględniającej możliwość zalania wodami powodziowymi.
5. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy innej niż związana z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym.
6. Ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji punktu selektywnej zbiórki odpadów oraz obiektów i urządzeń związanych z oczyszczalnią ścieków w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q10%;
 - 2) zakaz składowania i selektywnej zbiórki odpadów bezpośrednio na gruncie;
 - 3) obowiązek odpowiedniego zabezpieczenia odpadów przed wodami powodziowymi;
 - 4) obowiązek prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i w sposób minimalizujący niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego.
7. Ustala się wymóg zabezpieczenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

§ 15.

Teren oznaczony symbolem 35 US,U.

1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) teren sportu i rekreacji;
 - 2) teren zabudowy usługowej – w tym usług publicznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi i miejsca postojowe;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) ciągi piesze i rowerowe.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 12 m.

4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,5.
5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 30%.

§ 16.

Teren oznaczony symbolem 36 MN,MW,U.

1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) teren zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) sport i rekreacja;
 - 2) parkingi i miejsca postojowe;
 - 3) drogi wewnętrzne, dojazdy oraz place;
 - 4) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy
 - 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 2) 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych;
4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połąci głównych, o kącie nachylenia połąci głównych do 45 stopni.
6. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

§ 17.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania poszczególnych terenów.
2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przed wejściowe, podesty, schody, okapy, werandy, balkony wysunięte mniej niż 2 m poza obrys rzutu budynku.
3. W miejscach, dla których na rysunkach planu nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.
4. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.
5. Dla projektowanej zabudowy ustala się:
 - 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) stosowanie pokryć dachowych w kolorze: ceglącym, czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
 - 3) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych i usługowych blachy o profilu falistym i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów;

- 4) stosowanie w wykończeniu budynków mieszkalnych naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, cegły, tynków naturalnych i mineralnych, szkła, dachówki, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego;
- 5) wyklucza się stosowanie w kolorystyce budynków barw podstawowych, kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych;
- 6) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy trapezowej.

§ 18.

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny oznaczone symbolami od 1 MN do 14 MN do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, teren oznaczony symbolem 36 MN,MW,U do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, a tereny sportu i rekreacji do grupy „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej ustalono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.
5. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
6. W granicach obszarów objętych planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
7. W zagospodarowaniu terenów wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami dopuszczając przełożenie rowów i cieków wodnych, a także ich zastąpienie kolektorami pod warunkiem zapewnienia przepustowości gwarantującej odbiór wód w warunkach wezbrań.
8. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 19.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
w tym krajobrazów kulturowych.

1. Wyznacza się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego o przebiegu oznaczonym na rysunkach planu (załącznik nr 1 i 2), dla której ustala się:
 - 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w §17 ust. 5;
 - 2) wymóg zachowania historycznej skali zabudowy oraz zasad jej rozplanowania;
 - 3) wymóg nawiązywania do tradycyjnej architektury sudeckiej poprzez stosowanie charakterystycznych dla niej elementów, takich jak wykusze, werandy, ganki, kamienne podmurówki;
 - 4) zakaz wprowadzania zabudowy o cechach charakterystycznych dla innych regionów;
 - 5) zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych.
2. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, której granica jest tożsama z granicą strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego, w której ustala się postępowanie jak przy zabytkach archeologicznych odpowiednio do charakteru planowanych działań archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru przedstawianego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały znajdują się następujące budynki i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, których położenie oznaczono na rysunku planu:
 - 1) dom mieszkalno-gospodarczy ul. Mickiewicza 31;
 - 2) dom mieszkalny ul. Mickiewicza 46;
 - 3) dom mieszkalno-gospodarczy ul. Mickiewicza 48;
 - 4) dom mieszkalno-gospodarczy ul. Mickiewicza 50.
4. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 3 ustala się:
 - 1) wymóg zachowania takich walorów historycznych jak:
 - a) historycznie ukształtowana główna bryła budynku,
 - b) forma i kształt dachu i jego pokrycie,
 - c) zasada kompozycji elewacji – układ osi, gzymsów oraz rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych oraz widocznych z przyległych ciągów komunikacyjnych,
 - d) historyczny detal;
 - 2) zakaz:
 - a) umieszczania na elewacjach frontowych oraz widocznych z przyległych ulic elementów technicznego wyposażania budynków,
 - b) stosowania w jednym budynku zróżnicowanej w zakresie materiału i kolorystyki stolarki otworowej.
5. Na obszarach objętych planem nie występują chronione stanowiska archeologiczne. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
6. W granicach obszarów objętych planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie.

§ 20.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną na obszarach objętych planem są elementy układu komunikacji.
2. W liniach rozgraniczających dróg nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

§ 21.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej w ustaleniach szczegółowych geometrii dachów:
 - 1) w budynkach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji istniejącej geometrii;
 - 2) dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominat architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych.
3. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w obiektach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji ich istniejącej wysokości.
4. Na działkach zabudowanych w stanie istniejącym i nie spełniających ustalonych w planie wymagań dotyczących wskaźnika zabudowy działki, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej dopuszcza się dostosowanie tych parametrów do poziomu zgodnego ze stanem istniejącym.
5. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 22.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Ze względu na położenie wszystkich obszarów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Tereny oznaczone symbolami 33 K,O i 34 KDW leżą w granicach obszaru Natura 2000 PLH020050 Dolina Dolnej Kwisy, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.
3. Część obszarów przedstawionych na załączniku nr 2 i 3 do niniejszej uchwały leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest duże i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) – dla wyżej wymienionych obszarów obowiązują wymogi przepisów odrębnych.
4. Dla obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w § 19 niniejszej uchwały oraz wynikające z przepisów odrębnych.

§ 23.

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

1. W granicach obszarów objętych planem znajdują się napowietrzne linie średniego napięcia 20kV, dla których, do czasu ewentualnej przebudowy odcinków kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, w pasach technologicznych o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii napowietrznych w obu kierunkach), obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz:
 - 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) zakaz sadzenia roślinności, której wysokość przekracza 3 m w odległości 6 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem 8 MN usytuowanie obiektów budowlanych, drzew i krzewów w stosunku do granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie granicy toru kolejowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym dla niektórych terenów zakazy zabudowy, określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 24.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, realizację innych niż wydzielone liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych lub dojazdów o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m.
3. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla terenów sportu i rekreacji oraz infrastruktury technicznej - 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników.
4. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić jako terenowe lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej, w granicach której będzie realizowana inwestycja.
5. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
 - 2) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz terenów sportu i rekreacji – 4 % ogólnej liczby miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie wymaga się.

§ 25.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.
2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy i modernizacji istniejących systemów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustalonym zainwestowaniem terenów sąsiednich.
3. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.
4. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych.
5. Ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych wzdłuż linii rozgraniczających lub granic działek, w liniach rozgraniczających dróg lub w granicach dróg wewnętrznych dopuszczając odstępianie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.

6. Ustala się zaopatrzenie obszarów objętych planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o gminną sieć kanalizacyjną, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń § 18 ust. 2.
9. W przypadku realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek, z zachowaniem ustalonych linii zabudowy.
10. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
11. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW – z wyłączeniem wiatraków.
12. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
13. W granicach obszarów objętych planem nie ustala się lokalizacji nowych sieci przesyłowych wymagających ustanowienia stref kontrolowanych, stref ochronnych lub obszarów ograniczonego użytkowania.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 26.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. W granicach obszarów objętych planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.
2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 800 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 20 m.
4. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.
5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1 m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 1 m.

§ 27.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe.

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodźca.

§ 28.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Obszary objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są w przeważającej części wolne od zabudowy, tylko w granicach obszaru położonego w rejonie ulicy Mickiewicza znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi. Każdy z czterech obszarów leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych i posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych (nie wszystkie obszary objęte planem), elektroenergetycznych i teletechnicznych.
2. Zgodnie z ustaleniami planu obszary nim objęte przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami, zabudowy usługowej, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone pod lokalizację nowego zainwestowania będą przyłączane do istniejących sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt ich właścicieli. Jednak w odniesieniu do części terenów (obszary których granice przedstawiono na załącznikach 2, 3 i 4 oraz część obszarów z załącznika nr 1) wystąpi konieczność realizacji ze środków gminnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.
3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania nie będzie wymagać budowy nowych dróg publicznych i ich wyposażenia w kanalizację deszczową oraz oświetlenie, ale może wymagać budowy przez gminę części dróg wewnętrznych projektowanych w granicach obszaru przedstawionego na załączniku nr 1.
4. W przypadku realizacji dróg lub infrastruktury technicznej przy użyciu środków komunalnych źródłem finansowania takich inwestycji będzie budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.
5. Dopuszcza się też realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

załącznik nr 6
do uchwały Nr XXVII/186/20
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 15 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca do publicznego wglądu, to jest w okresie od dnia 6 do 29 lipca 2020 r., a także po zakończeniu okresu wyłożenia – w trakcie wyznaczonych na składanie uwag 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia do projektu zmiany planu nie zostały zgłoszone uwagi.