

Uchwała nr LXI/417/10
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 31 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca

/Dz. U. Woj. Dolnośl. Nr 125 z 07 lipca 2010 r. poz. 1910/

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/362/09 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 03 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca, po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany 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 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 30 września 2009 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca, dotyczącą terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul.ul. Nowogrodzkiej – Polnej, zwaną 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 zmiany planu

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul.ul. Nowogrodzkiej – Polnej wraz z odcinkami przylegających dróg położone w obrębie 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, 02 MN, 03 MN, 04 MN, 05 MN, 06 MN, 07 MN, 08 MN - Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej położone w granicach jak na rysunku planu. Ustala się:

1) trwałą adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej usytuowanej wzdłuż ul. Polnej a także zespołu zieleni z posągiem NMP na części dz. nr 193;

2) lokalizację projektowanej zabudowy jednorodzinnej w granicach terenów jak na rysunku planu, a ponadto:

a) linie zabudowy jak na rysunku planu;

b) maksymalną wysokość projektowanej zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, (w tym poddasze użytkowe);

c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25;

d) w przypadku przekrycia dachami stromymi stosowanie dachów symetrycznych o spadkach 20-45°; pokrycie dachówką ceramiczną lub betonową;

e) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m²;

f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60% powierzchni działki;

g) obsługę komunikacyjną za pośrednictwem wjazdów z ulic lokalnych, dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdných;

h) skablowanie odcinków napowietrznych odcinków linii elektroenergetycznych SN 20kV;

i) minimalną szerokość projektowanych ciągów pieszo-jezdných i obsługujących do 4 działek włącznie – 6,0m, powyżej 4 działek – 8,0 m.

Dopuszcza się:

1) lokalizację zabudowy usługowej (handel, gastronomia, administracja, rzemiosło, ochrona zdrowia itp.) pod warunkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m², a także funkcji usługowej jako wbudowanej (do 50% łącznej powierzchni użytkowej) pod warunkiem respektowania wyżej określonych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z możliwością sytuowania funkcji usługowych w parterach, na części terenu 02 MN (działki nr 333, 334, 335 i 336) oraz terenu 06 MN (część działki nr 278/6 i południowa część działki nr 275) przy zachowaniu następujących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość proj. zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe,

- przekrycie dachami stromymi, symetrycznymi o kącie nachylenia połaci 30° – 45°,

- minimalna liczba miejsc postojowych: 1 mp/1 mieszkanie; 1 mp/100 m² powierzchni usługowej;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni terenu.
- 3) lokalizację obiektów garażowych lub gospodarczych wzdłuż granicy działki (nie dot. granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną);
- 4) lokalizację niezbędnych elementów i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem prowadzenia sieci w liniach rozgraniczających dróg lub wzdłuż granic działek, z możliwością wydzielenia niezbędnych działek o powierzchni do 100 m².

Pożądane nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej od strony ulic (ul. Nowogrodzkiej i projektowanej ulicy 04 KD).

09 ZP Teren projektowanego zespołu zieleni urządzonej położony w zachodniej części obszaru w sąsiedztwie ul. Młyńskiej.

Ustala się:

- 1) realizację ciągu pieszego o minimalnej szerokości 3,0 m w przedłużeniu drogi na dz. nr 197;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej.

Dopuszcza się możliwość realizacji elementów małej architektury lub oświetlenia terenu.

10 R Teren użytków rolnych położony w północno-wschodniej części obszaru.

01KD D1/2 Istniejąca ulica dojazdowa (ul. Polna) biegnąca śladem drogi na dz. nr 238.

Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
- 2) jednostronny przekrój uliczny,
- 3) korektę skrzyżowania z ul. Nowogrodzką.

02KD Z1/2 Odcinek ulicy zbiorczej biegnący śladem drogi na dz. nr 205 (ul. Młyńska).

Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m;
- 2) jednostronny przekrój uliczny ze ścieżką rowerową o minimalnej szerokości 2,0 m.

03KD L1/2 Odcinek ulicy lokalnej biegnący śladem drogi na dz. nr 205 (ul. Młyńska).

Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 2) jednostronny przekrój uliczny ze ścieżką rowerową o minimalnej szerokości 2,0 m,.

04KD Z1/2 Projektowana ulica zbiorcza biegnąca śladem drogi na dz. nr 194.

Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m;
- 2) jednostronny przekrój uliczny ze ścieżką rowerową o minimalnej szerokości 2,0 m,
- 3) zakaz indywidualnych wjazdów na poszczególne działki.

05KD L1/2 Projektowana ulica lokalna łącząca ul. Nowogrodzką i projektowaną ulicę 04 KD.

Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m.

- 06KD D1/2 Projektowane ulice dojazdowe o przebiegach jak na rysunku planu.
07KD D1/2 Ustala się:
08KD D1/2 1) szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
09KDW D1/2 2) jedno- lub dwustronny przekrój uliczny, minimalną szerokość jezdni – 5,0m.

§ 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 symbolami KDZ, KDL i KDD, zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP.
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 miejskiego.
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. Ustala się obowiązek skablowania napowietrznych odcinków linii elektroenergetycznych SN 20 kV.
8. Ustala się odległość podstawową 1,5 m od osi gazociągu SC DN 150 i gazociągu SC DN 60 do budynków mieszkalnych, zaleca się przełożenie gazociągu DN 150 na południe, w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Nowogrodzkiej.

§ 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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.