



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 stycznia 2016 r.

Poz. 361

UCHWAŁA NR XVIII/120/15 RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZCU

z dnia 14 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr IX/50/15 Rady Miejskiej w Nowogrodzcu z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parzyce, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń 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 Nowogrodzcu z dnia 25 listopada 2005 r., nr XVII/113/07 z dnia 19 września 2007 r., nr XXXV/247/08 z dnia 04 listopada 2008 r., nr L/357/09 z dnia 30 września 2009 r., nr LXVIII/468/10 z dnia 04 listopada 2010 r., nr XIX/132/12 z dnia 27 stycznia 2012 r., nr XLVIII/360/14 z dnia 22 kwietnia 2014 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiot i zakres ustaleń planu:

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parzyce, zwaną dalej planem.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1 000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu oraz realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

3. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest część obszaru wsi Parzyce w granicach jak na rysunku planu.

4. Nie wprowadza się, ze względu na brak występowania, ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w zakresie:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych.

5. W rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są granice obszaru objętego planem, przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach gospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy. Pozostałe oznaczenia mają charakter regulacyjny i informacyjny lub przesądzone są innymi niż plan przepisami.

6. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) „*linie rozgraniczające*” – linie w rysunku planu jednoznacznie wyznaczające granice terenów o odmiennym przeznaczeniu, użytkowaniu lub zagospodarowaniu;
- 2) „*nieprzekraczalna linia zabudowy*” – dopuszczalna linia usytuowania bryły budynku, określona w metrach odległość projektowanej zabudowy od określonej w planie linii rozgraniczającej;
- 3) „*teren*” – część obszaru w rysunku planu wyodrębniona liniami rozgraniczającymi o określonej funkcji dominującej i oznaczona symbolem użytkowania bądź przeznaczenia;
- 4) „*przeznaczenie podstawowe terenu*” – określone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji terenu, jest dopuszczalne wyłącznie, o ile stanowią tak ustalenia niniejszej uchwały;
- 5) „*przeznaczenie uzupełniające terenu*” – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej na terenach, na których dopuszczają je ustalenia niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym przepisami prawa powszechnego;
- 6) „*tereny projektowanego zainwestowania*” – tereny, dla których plan ustala lub dopuszcza możliwość realizacji zabudowy kubaturowej lub użytkowania nierolniczego i nieleśnego;
- 7) „*zabudowa kubaturowa*” – budynki i obiekty, za wyjątkiem obiektów tymczasowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnych i podziemnych oraz dróg;
- 8) „*tereny usług publicznych*” – tereny o funkcjach służących działalności z zakresu usług administracji, łączności, kultury, oświaty, ochrony zdrowia itp. finansowanej ze środków publicznych (usług niekomercyjnych);
- 9) „*tereny usług komercyjnych*” – tereny o funkcjach służących działalności z zakresu usług handlu, gastronomii, rzemiosła, hotelarstwa, obsługi itp. finansowanej ze środków prywatnych (z wykluczeniem inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko);
- 10) „*przepisy odrębne*” – aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, normy i ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 2. Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów. 01 U Teren zabudowy usługowej, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych i komercyjnych (usługi oświaty, ochrony zdrowia i opieki, kultury, turystyki, hotelowe, nieuciążliwego rzemiosła, w tym produkcyjnego, administracji);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa mieszkaniowa, obiekty gospodarcze, magazyny, drogi wewnętrzne, garaże i parkingi, boiska i place zabaw, obiekty małej architektury, zieleń urządzonej i izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających w części zachodniej terenu i 8 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową nr 2281D,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki – 0,35,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki – 0,05,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,55,

- e) maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy – 12 m,
 - f) przebudowę, rozbudowę i remont budynku dawnej szkoły należy prowadzić z uwzględnieniem wymogów określonych w § 5 niniejszej uchwały,
 - g) przekrycie obiektów dachami stromymi symetrycznymi o kącie nachylenia połaci 35-45°,
 - h) dopuszcza się realizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej,
 - i) minimalna liczba miejsc parkingowych jak w § 7 ust.2 nin. uchwały;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2281D;
- 5) zakaz realizacji wzdłuż drogi publicznej ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz o wysokości przekraczającej 1,7 m.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w § 2 niniejszej uchwały.
2. Ustala się zasadę harmonijnego kształtowania przestrzennego zabudowy, dostosowując do otoczenia gabaryty, formę oraz stosowane materiały projektowanych obiektów.
3. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy, których usytuowanie określono w § 2.

§ 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;
- 3) dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się zaliczenie terenów zabudowy usługowej do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
- 4) dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się zakaz zrzutu ścieków nieoczyszczonych do cieków powierzchniowych i gruntu.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym planem występuje obiekt dawnej szkoły wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
2. Obiekt dawnej szkoły podlega ochronie, w szczególności w zakresie:
 - 1) układu i usytuowania bryły budynku;
 - 2) kształtu i geometrii oraz pokrycia dachu;
 - 3) zasad kompozycji elewacji i bryły;
 - 4) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych, podziału okien;
 - 5) rodzaju materiałów budowlanych.
3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego wsi Parzyce.
4. W obrębie historycznego układu urbanistycznego wsi Parzyce chroni się:
 - 1) historyczny układ przestrzenny i zasady jego rozplanowania oraz układ dróg;
 - 2) zespoły budowlane i pojedyncze budynki zagrodowe i mieszkalne;
 - 3) budynki i obiekty zabytkowe oraz wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz elementy architektonicznego ukształtowania właściwe dla regionalnej tradycji budowlanej;

4) założenia zieleni, aleje, szpalery oraz kapliczki i krzyże.

5. Prace konserwatorskie i restauracyjne oraz wszelkie roboty budowlane przy tym obiekcie oraz w jego otoczeniu należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym planie i przepisami odrębnymi.

6. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków.

7. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej OW, dla której wprowadza się wymóg przeprowadzania badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Na całym obszarze objętym planem prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinventaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

9. Nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania.

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku ich wyznaczenia.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

1) na potrzeby usług w następującym zakresie:

- a) biura, administracja – 1 miejsce postojowe/2 zatrudnionych,
- b) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe/80 m² p. u.,
- c) hotele – 1 miejsce postojowe/2 miejsca noclegowe,

2) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) na terenie, na którym wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,
- b) na terenach usługowych, poza strefą ruchu – 4 % ogólnej liczby miejsc postojowych nie mniej niż 1.

3. Miejsca postojowe realizować w formie stanowisk parkingowych usytuowanych na terenie działki.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku uruchamiania procedury scalania i podziału ustala się minimalne powierzchnie wydzielanych działek – 1500 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 25 m.

4. Kąt przebiegu granic działki w stosunku do granicy pasa drogowego - 60° – 120°.

5. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielenia pasów drogowych nie określonych w rysunku planu ustala się minimalną szerokość działek dla wewnętrznych dróg i ciągów pieszo-jezdnymi – 10,0 m.

6. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej, wynikającej z potrzeb techniczno-użytkowych, niż określona w ust. 2, przeznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną lub obsługę komunikacyjną.

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

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu oraz wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały w § 2 niniejszej uchwały. Nie określa się innych szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu.

2. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka zewnętrzna Sudecka Bolesławiec obowiązują zasady gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Obsługę komunikacyjną terenów określono w § 2 niniejszej uchwały.
2. W zakresie elektroenergetyki ustala się zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci SN oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
3. Zaopatrzenie w wodę ustala się z wodociągu wiejskiego, dopuszcza się też z własnego ujęcia.
4. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - 1) do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej obowiązuje zagospodarowanie wód deszczowych na własnej nieruchomości, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych;
 - 2) przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej bądź wyposażenie jej w samodzielną oczyszczalnię ścieków lub zbiornik bezodpływowy ścieków, spełniające wymogi określone w przepisach odrębnych;
 - 3) place manewrowe i parkingi (powyżej 6 miejsc postojowych) należy wyposażać w separatory substancji ropopochodnych, w których winny być oczyszczane wody opadowe przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników.
5. Zezwala się na zaopatrzenie w gaz i realizację gazowniczej sieci rozdzielczej.
6. Ustala się wymóg stosowania w gospodarce ciepłej rozwiązań w oparciu o paliwa zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
7. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać na zasadach określonych przez służby ochrony środowiska.
8. Nie ogranicza się realizacji sieci telekomunikacyjnych.

§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – na całym terenie, objętym niniejszym planem, nie dopuszcza się możliwości lokalizowania obiektów tymczasowych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

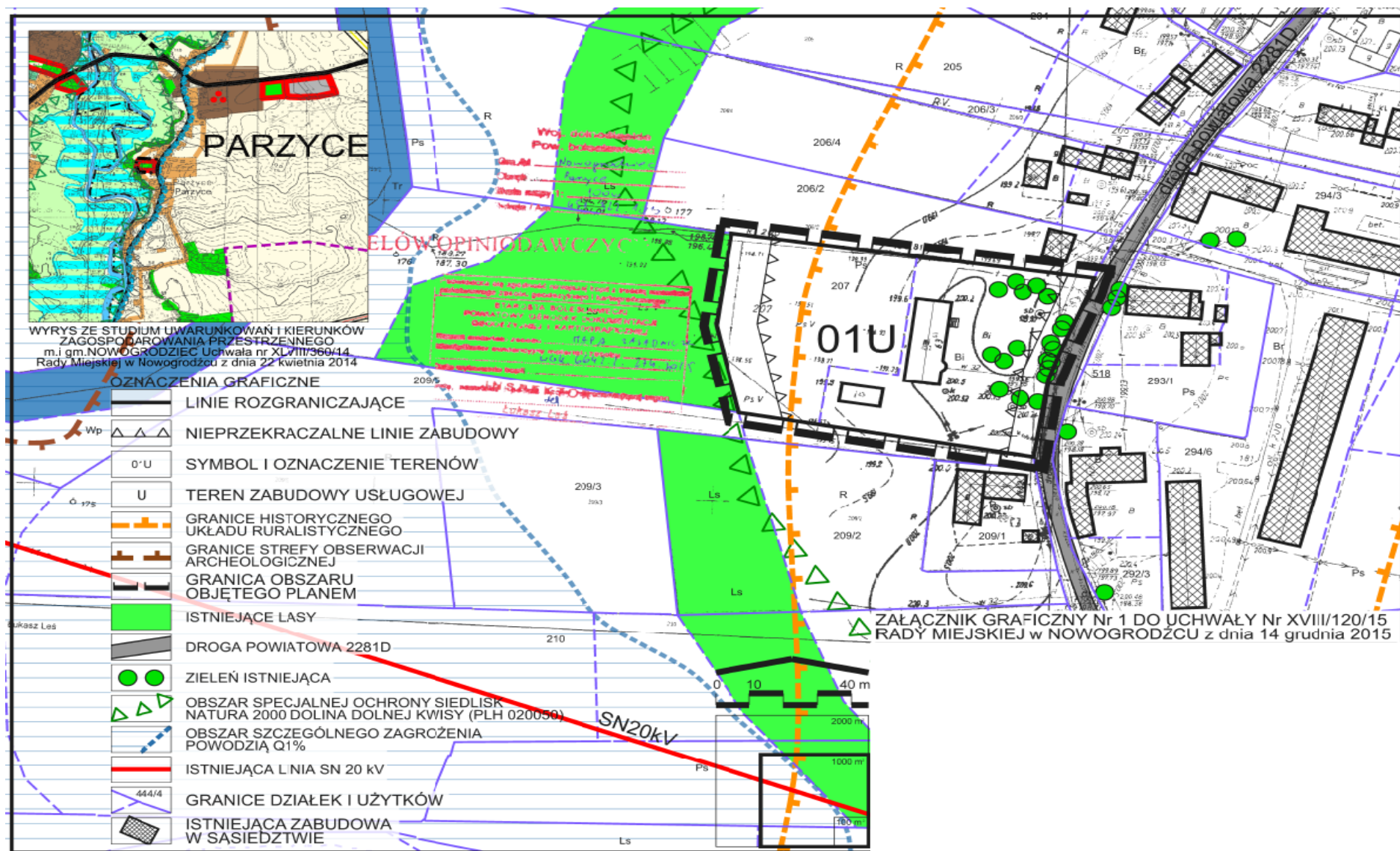
§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodźca.

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

§ 15. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nowogrodźcu.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
A. Szelechowicz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/120/15 Rady
Miejskiej w Nowogrodzcu z dnia 14 grudnia 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/120/15 Rady
Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 14 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcia dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do zmiany planu oraz o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parzyce stwierdza się co następuje:

1. W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia nie zgłoszono uwag do projektu zmiany planu.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania:

- a) teren objęty zmianą planu jest w stanie istniejącym częściowo zagospodarowany;
- b) w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.