

2983

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY NR XXXI/188/09

z dnia 24 lipca 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Gilów

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, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą nr XIX/108/2008 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 30 czerwca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Gilów Rada Miejska w Niemczy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podejmuje następującą uchwałę:

R o z d z i a ł 1

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Gilów w gminie Niemcza obejmujący obszar wyznaczony granicami jak na załączniku graficznym.

§ 2

- Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1.
- Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3

- Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
 - przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
 - przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
 - przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia

użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,

- teren – część obszaru wyznaczonego w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem lub symbolem i numerem,
- uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona,
- usługi (bez określonego zakresu) – działalność z zakresu drobnego handlu, małej gastronomii, rzemiosła, podstawowej opieki zdrowotnej, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, inne drobne usługi, np. fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp.,
- zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności – lokalizacja budynku jednorodzinnego zawierającego nie więcej niż 2 mieszkania lub jedno mieszkanie i jeden lokal usługowy,
- drogach wewnętrznych – rozumie się przez to inne niż drogi publiczne, które mogą być uchwałą rady miejskiej zakwalifikowane do dróg publicznych, spełniają jednakże rolę dojazdów ogólnodostępnych w zespole zabudowy oraz charakteryzują się parametrami określonymi w dalszej części uchwały, a także te, o ograniczonej dostępności,
- pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z obo-

wiązującymi przepisami odrębnymi lub w rozumieniu potocznym, jeśli brak jest dla nich uregulowań prawnych.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatyczny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów:
 - 1) orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu oraz obszarów funkcjonalnych

§ 5

1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania i określono symbolem literowym, których funkcje określono poniżej:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – MN,
 - 2) tereny dróg wewnętrznych – KDW.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe określone zestawem liter, poza tym określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia – w dalszej części uchwały.
3. Przedmiotowe tereny mogą być w całości przeznaczone na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo także na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały.

§ 6

W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
 - a) formy zabudowy mieszkaniowej;
 - b) hierarchiczny układ komunikacyjny.
2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

§ 7

W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1. Na całym obszarze objętym planem na etapie projektowania inwestycji należy w przypadku stwierdzenia takiej konieczności przewidzieć wykonanie opaskowego rurociągu drenarskiego, do którego będą podłączone wszelkie napotkane i przerwane rurociągi drenarskie, by umożliwić odwodnienie terenów przyległych.
2. Obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy.

§ 8

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się stref i obszarów ochrony konserwatorskiej.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopaliskowe właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na ich brak w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą nie wprowadza się szczegółowych zapisów.

§ 10

1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg, z poszanowaniem istniejących granic i podziałów,
 - 2) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi komunikacji, należy je prowadzić równoległe do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego uzbrojenia,
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
 - 5) w granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów,
 - 6) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 1), które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg ogólnodostępnych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę docelowo z komunalnej sieci wodociągowej, realizowanej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1, dopuszcza się rozwiązania indywidualne do czasu realizacji inwestycji gminnej,
 - 2) projektowana sieć rozdzielcza winna zapewnić ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie ppoż.
3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,

- 2) na obszarach niewyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych do gruntu,
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania,
 - 3) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci i urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej przebudowy.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) dostawę energii elektroenergetycznej z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, jeśli wystąpi taka konieczność,
 - 3) możliwość wykorzystania energii elektrycznej do celów grzewczych,
 - 4) rozbudowa i przebudowa sieci ee wyłącznie w postaci kabli doziemnych, obowiązuje zakaz realizacji linii napowietrznych w obrębie terenów mieszkaniowych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) realizację lokalnych źródeł ciepła opartych o gaz, energię elektryczną, paliwa płynne, olej lekki oraz odnawialne źródła energii,
 - 2) dopuszcza się stosowanie paliw stałych o niskiej zawartości siarki.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) budowę sieci telekomunikacyjnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
8. W zakresie urządzeń i instalacji telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji masztów antenowych na całym obszarze objętym uchwałą.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 11

Nie określa się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia dla kategorii użytkowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i KDW

§ 12

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące zasady w

zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:

- 1) w przypadku terenu zabudowy mieszkaniowej MN dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 7),
 - 2) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków,
 - 3) ustala się linie zabudowy od granic terenów z terenami dróg wewnętrznych KD – nieprzekraczalne w odległości 6,0 m, od pozostałych granic – wg oznaczenia na rysunku planu,
 - 4) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 20% powierzchni działek, a budynków mieszkalno-usługowych 30% powierzchni działek,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 60% powierzchni działek,
 - 6) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - 7) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 5,5 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10,0 m,
 - 8) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - a) kalenicowe – dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami o nachyleniu połaci w przedziale od 40–45°, kryte dachówką,
 - 9) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu na budynku mieszkalnym.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielane działki są przeznaczone na lokalizację zabudowy w układzie wolno stojącym;
 - 2) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę w układzie wolno stojącym nie powinna być mniejsza niż 22 m,
 - 3) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 4) dopuszcza się łączenie i wtórny podział gruntów,
 - 5) dla działek położonych przy drogach KDW i wydzielanych kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° ± 5°.
 3. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej obowiązek dodatkowo zapew-

nienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług w obrębie terenu inwestycji.

§ 13

1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni, na warunkach określonych przez zarządcę,
 - 3) dopuszczalne parametry reklam wolno stojących określi zarządca drogi.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) szerokości w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne – 10,0 m,
 - 2) drogi wewnętrzne mogą być zaliczone do kategorii dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały; w takim przypadku do tych dróg odnoszą się ustalenia planu odpowiadające określonej kategorii technicznej,
 - 3) dopuszcza się realizację zatok postojowych,

- 4) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych KDW ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę:
 - 1) obsługa terenu MN.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 14

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW w wysokości 1%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 5%.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemcza.

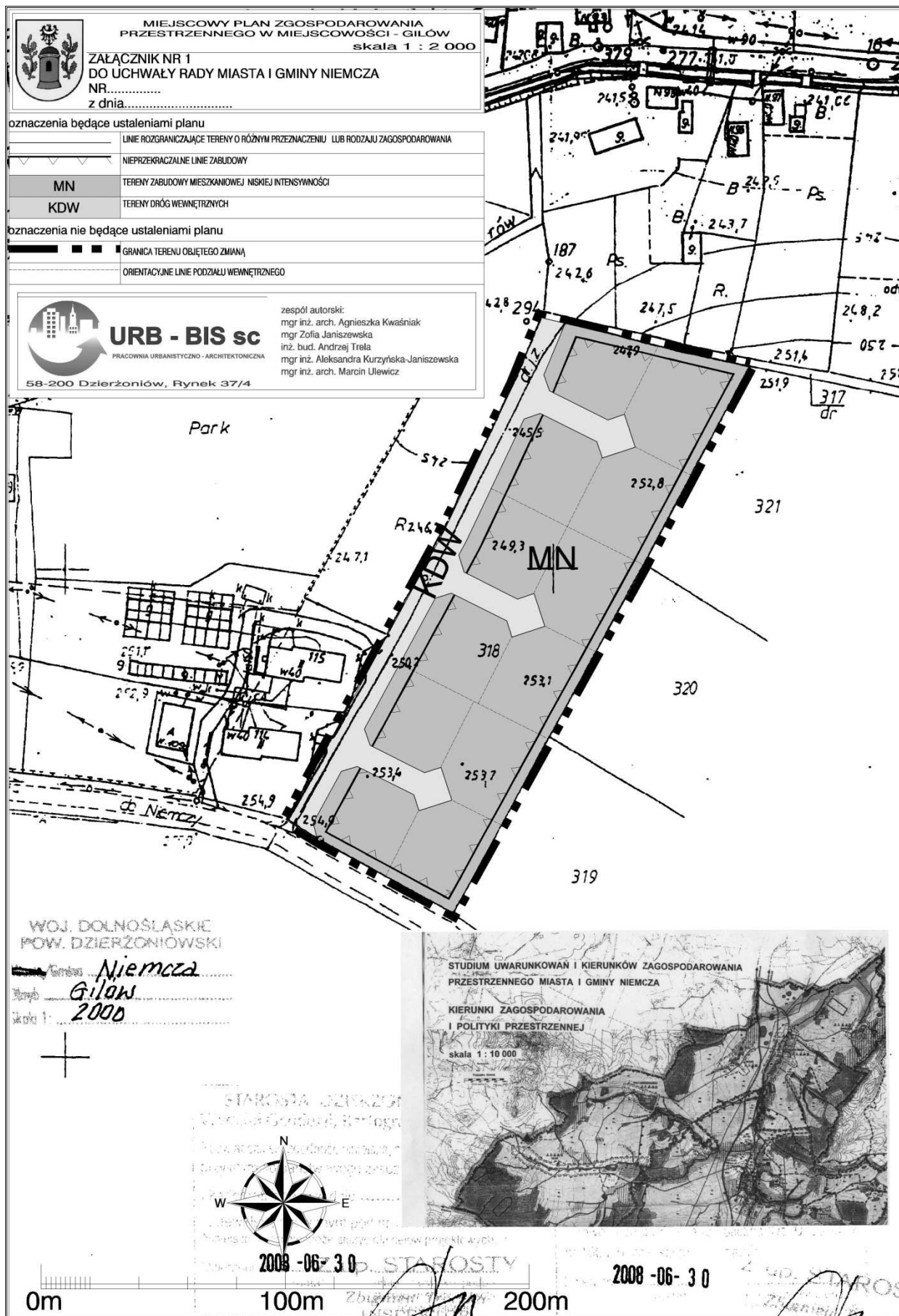
§ 16

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

PRZEWODNICZACY
RADY MIEJSKIEJ

JERZY PROKOP

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Niemczy nr XXXI/188/09 z dnia 24 lipca 2009 r.



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Niemczy nr XXXI/188/09 z dnia 24 lipca 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie 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 późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Niemczy rozstrzyga, co następuje:

§ 1

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu za środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Niemczy nr XXXI/188/09 z dnia 24 lipca 2009 r.

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

Na podstawie 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 późniejszymi zmianami) i art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Niemczy rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie wymaga wydatków z budżetu gminy.