

Uchwała nr XX/145/12
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 28 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Nowogrodźca

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 X/58/11 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 02 czerwca 2011 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, uchwalonego uchwałą nr XV/140/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 30 stycznia 1996 r. i zmienionego uchwałami nr XLI/305/05 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu 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. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca, dotyczącą terenów zainwestowania w południowej części miasta, w rejonie ulic Asnyka i Jodłowej, zwaną dalej planem.

Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1 000,
- 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.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są trzy tereny zainwestowania w obrębie Nowogrodziec w granicach jak na rysunku planu.
2. Zakres ustaleń planu oraz działań podejmowanych w granicach terenów objętych planem określa się poniżej.
3. Nie wprowadza się 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- ze względu na brak występowania.
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.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

1. 01 US Teren istniejącego zespołu boisk sportowych położonego w obrębie działek nr 266/1, 266/2 i cz. 270/18, dla którego ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną z projektowanej ulicy 04KD,
 - 2) nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony ulicy 04KD.

2. 02 U Teren projektowanej zabudowy usługowej położonej w obrębie działek nr 270/18 i 270/5, dla którego ustala się:
 - 1) lokalizację projektowanej zabudowy usługowej (handel, gastronomia, administracja, oświata, sport, ochrona zdrowia, hotelarstwo itp.) w granicach jak na rysunku planu,
 - 2) obsługę komunikacyjną z projektowanej ulicy 04KD lub ul. Asnyka,
 - 3) następujące parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy –maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy lub zwieńczenia attyki,
 - b) dachy: płaskie lub strome symetryczne (pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub betonową),
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,55,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
 - f) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 mp/100 m² powierzchni użytkowej, w przypadku realizacji parkingów o liczbie stanowisk większej niż 6 wymaga się stosowanie urządzeń zabezpieczających przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu – w odległości 8 m od linii rozgraniczających,
 - h) stosowanie grodzień od strony dróg publicznych ażurowych o wysokości do 1,50 m.

3. 03 U Teren projektowanej zabudowy usługowej położony na działce nr 270/6, dla którego ustala się:
 - 1) lokalizację projektowanej zabudowy usługowej (handel, gastronomia, administracja, oświata, ochrona zdrowia itp.),
 - 2) obsługę komunikacyjną z projektowanej ulicy 04KD lub ul. Asnyka,
 - 3) następujące parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy –maksymalnie 12,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy,
 - b) przekrycie dachem stromym symetrycznym (pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub betonową),
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,55,

- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
 - f) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 mp/100 m² powierzchni użytkowej, w przypadku realizacji parkingu o liczbie stanowisk większej niż 6 wymaga się stosowanie urządzeń zabezpieczających przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu – w odległości 8 m od linii rozgraniczających,
 - h) stosowanie grodzień od strony dróg publicznych ażurowych o wysokości do 1,50 m.,
- 4) dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji powyżej parteru na cele mieszkaniowe, liczba miejsc postojowych na 1 mieszkanie – 2 mp,
- 5) wyklucza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych.
4. 04 KDD 15,0 Teren projektowanej ulicy dojazdowej w obrębie działek nr 270/18cz., 270/8cz. i 270/6cz., dla którego ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - 2) obustronny przekrój uliczny z przyulicznymi miejscami postojowymi.
5. 05 U Teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej położony w obrębie działek nr 583, 584 i 285/3, dla którego ustala się:
- 1) trwałą adaptację budynku usługowego na działkach nr 583 i 584 z możliwością adaptacji jego części na cele mieszkaniowe,
 - 2) lokalizację projektowanej zabudowy usługowej (handel, gastronomia, administracja, oświata, ochrona zdrowia itp.) na działce nr 285/3,
 - 3) następujące parametry projektowanej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie jak w budynku istniejącym na działkach nr 583 i 584,
 - b) przekrycie dachem stromym symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych jak budynku istniejącym na działkach nr 583 i 584 (pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub betonową),
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
 - f) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 mp/100 m² powierzchni użytkowej, w przypadku realizacji parkingu o liczbie stanowisk większej niż 6 wymaga się stosowanie urządzeń zabezpieczających przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu – 8 m od linii rozgraniczających,
 - h) stosowanie grodzień od strony dróg publicznych ażurowych o wysokości do 1,50 m.
 - 4) obsługę komunikacyjną z ul. Asnyka,
 - 5) dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji powyżej parteru na cele mieszkaniowe, liczba miejsc postojowych na 1 mieszkanie – 2 mp,
 - 6) wyklucza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych.
6. 06 MW Teren projektowanej zabudowy wielorodzinnej położony w obrębie działki nr 313, dla którego ustala się:
- 1) lokalizację projektowanej zabudowy wielorodzinnej w granicach terenu jak na rysunku planu,
 - 2) następujące parametry projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – do 10,50 m, mierzona od poziomu terenu przy

- głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu,
- b) przekrycie dachem stromym symetrycznym,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
 - f) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 mp/1 lokal mieszkalny, w przypadku realizacji parkingu o liczbie stanowisk większej niż 6 wymaga się stosowanie urządzeń zabezpieczających przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu – 8 m od linii rozgraniczających,
 - h) zakaz wykonania elewacji w technologii sidingu z tworzyw sztucznych,
- 3) obsługę komunikacyjną z drogi na działce nr 201/28,
- 4) zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

Rozdział 3

Ustalenia 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. Wymaga się, aby forma i gabaryty projektowanej zabudowy były dostosowane do zabudowy sąsiadującej.
3. 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;
- 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 nie występują chronione stanowiska archeologiczne. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dot. 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

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

§ 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. Nie ogranicza się też możliwości dokonywania połączenia i ponownego podziału nieruchomości.
2. W przypadku uruchamiania procedury podziału ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki - 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki uzyskiwaną w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 25,0 m;
 - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do granicy pasa drogowego - 60° – 120°;
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej, wynikającej z potrzeb techniczno-użytkowych, niż określona w ust.2, pkt 1 przeznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną lub obsługę komunikacyjną.

§ 9

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

Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 10

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. Odprowadzanie ścieków komunalnych ustala się do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
5. Ustala się wymóg stosowania w gospodarce cieplnej rozwiązań w oparciu o paliwa zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
6. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać na zasadach określonych przez służby ochrony środowiska.
7. Nie ogranicza się realizacji sieci telekomunikacyjnych, zalecając ich prowadzenie w liniach rozgraniczających ulic.

§ 11

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 terenów jak w stanie istniejącym, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 12

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%.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodźca.

§ 14

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

§ 15

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nowogrodźcu.

Przewodniczący Rady

Wilhelm Tomczuk