

Uchwała nr IX/49/15
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 23 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Godzieszów

/Dz. U. Woj. Dolnośl. z dnia 30 kwietnia 2015 r. poz. 1982/

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą nr LII/393/14 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 12 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Godzieszów, 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 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., 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 Godzieszów, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest część obszaru obrębu Godzieszów 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 zabudowy usługowej* - tereny, na których lokalizowane są obiekty z zakresu działalności komercyjnej (finansowanej ze środków prywatnych): usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, hotelarstwa, obsługi motoryzacji (z wykluczeniem inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko),
- 9) „*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,KP,KS Teren projektowanej zabudowy usługowej, obiektów obsługi komunikacji samochodowej i parkingów, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, stacje obsługi pojazdów, myjnie, parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych, obiekty obsługi podróżnych z zapleczem sanitarnym;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obsługa podróżnych w zakresie hotelarstwa, usług handlu, gastronomii, obiekty gospodarcze, zieleń urządzona i izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od jezdni drogi 02 KDD w części północnej terenu, 7 m od drogi 02 KDD w części wschodniej terenu i 4 m od linii rozgraniczających w części zachodniej i południowej terenu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki - 0,30,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki – 0,05,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 0,10,
 - e) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy kubaturowej – 2 kondygnacje nadziemne (do 12 m), w przypadku obiektów technicznych dopuszcza się zwiększenie wysokości elementów konstrukcyjnych wynikających z technologii,
 - f) przekrycie obiektów gastronomii i bazy noclegowej dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;
- 4) urządzenie pasów zieleni izolacyjnej jako nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż granicy terenu z drogą 02 KDD, jak na rysunku planu;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi 02 KDD, poprzez drogę serwisową w ciągu drogi wojewódzkiej nr 296;
- 6) zakaz realizacji wzdłuż dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych i o wysokości przekraczającej 1,7 m.

02 KDD Teren drogi publicznej dojazdowej, biegnącej śladem dróg na działkach nr 302/4 i 272/2, dla którego ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10 m,
- 2) minimalna szerokość jezdni 5,5 m,
- 3) w części zachodniej terenu pasa drogowego – wykonanie jednostronnego chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 4) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi.

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 układu projektowanej 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 i na rysunku planu.

§ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. 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 sanitarnych do cieków powierzchniowych i gruntu.

§ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani inne zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków, jak też udokumentowane stanowiska archeologiczne.
2. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami historycznego układu ruralistycznego wsi Godzieszów i strefy obserwacji archeologicznej.
3. Na całym obszarze objętym planem prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinventaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków.
4. Nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania.

§ 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 KDD.
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

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) obiekty handlowe, gastronomia – 1 miejsce postojowe/50m² p. u.,
 - c) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe/80m² p. u.,

- d) hotele – 1 miejsce postojowe/2 miejsca noclegowe,
- 2) co najmniej 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc postojowych.
- 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-jezdnych – 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 terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w § 2 nin. uchwały. Nie określa się innych szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
2. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka zewnętrzna Sudecka Bolesławiec obowiązują zasady zagospodarowania 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 doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania; 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 z własnego ujęcia na cele usługowe.
4. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - 1) do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód deszczowych na własnej nieruchomości, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych,

- 2) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację systemów lokalnych opartych o szczelne bezodpływowe zbiorniki,
- 3) place manewrowe i parkingi (powyżej 6 mp) 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 cieplnej 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, zalecając ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg.

§ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Na terenach, których przeznaczenie zmienia się w niniejszym planie, 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 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 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 15

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nowogrodźcu.