



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 sierpnia 2020 r.

Poz. 4656

UCHWAŁA NR XXVI/178/20 RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZCU

z dnia 5 sierpnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gościszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą nr X/53/19 Rady Miejskiej w Nowogrodzcu z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gościszów, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogrodzic przyjętego uchwałą nr XV/140/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodzic z dnia 30 stycznia 1996 r. ze zm.

Rada Miejska w Nowogrodzcu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gościszów zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę nr 400 i część działki nr 482 położone w obrębie Gościszów – w granicach przedstawionych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załączniki nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:

- 1) załącznik nr 2 – „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”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”.

§ 3. 1. W planie określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) uwarunkowania wymagające ustalenia zakazów zabudowy;
- 4) obszary przeznaczone do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

3. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

- 1) przebiegi linii rozgraniczających;
- 2) przeznaczenie terenu wyrażone oznaczeniem, o którym mowa w § 4 ust. 1;
- 3) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) granica obszaru objętego zmianą planu, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

§ 4. 1. Obszar objęty zmianą planu podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, garaże i zieleń.

3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające terenów. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni terenu.

4. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 5. Teren oznaczony symbolem 1 UP.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren usług publicznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) sport i rekreacja;
 - 2) parkingi;
 - 3) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) 6 m dla obiektów gospodarczych i garaży;
 - 2) 10 m dla pozostałych budynków i budowli.
5. Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25.
6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,35.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 30%.
8. Dla projektowanej zabudowy ustala się przekrycie dachami stromymi o symetrycznych spadkach połaci głównych i kącie nachylenia połaci głównych 20-45°.
9. Ustala się układ głównych kalenic równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 20 stopni.
10. Ustala się przebieg ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej.

§ 6. Teren oznaczony symbolem 2 KDW.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Szerokość pasa drogowego – zmienna, zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W ustaleniach szczegółowych zawartych w §5 niniejszej uchwały ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenu.

2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebieg ustalonej planem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Regulacjom linią zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty, schody, okapy, werandy, balkony wysunięte mniej niż 2 m poza obrys rzutu budynku.

3. W miejscach, dla których na rysunku planu nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

5. Dla projektowanej zabudowy ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 5;
- 2) stosowanie pokryć dachowych w kolorze: ceglastym, czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) zakaz stosowania w budynkach usługowych blachy o profilu falistym i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy trapezowej;
- 5) wyklucza się stosowanie w kolorystyce budynków barw podstawowych, kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w przypadku lokalizacji w obrębie terenu 1 UP obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży teren ten należy zaliczyć do grupy 2.b – „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej ustalono w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1 UP.

4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.

5. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

6. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § 5 i 7 niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty ujęte w rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, nie występują też stanowiska archeologiczne.

2. Obszar objęty zmianą planu leży poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, to jest strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego oraz strefy obserwacji archeologicznej.

3. Na całym obszarze objętym zmianą planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną jest cały obszar objęty zmianą planu.

2. Nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1 UP.

2. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka zewnętrzno-sudecka Bolesławiec obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Obszar objęty planem leży w granicach stref ochrony sanitarnej od istniejącego i projektowanego cmentarza – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono także w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1 UP.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
2. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej.
3. Miejsca, o których mowa w ust. 2 należy urządzić jako terenowe lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej.
4. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Na całym obszarze objętym zmianą planu nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.
2. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych.
3. Ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych wzdłuż linii rozgraniczających, w pasach drogowych dróg wewnętrznych lub dojazdów dopuszczając odstępianie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.
4. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego zmianą planu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o gminną sieć kanalizacyjną, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 2.
7. W przypadku realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek, z zachowaniem ustalonej linii zabudowy.
8. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
9. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW – z wyłączeniem wiatraków.
10. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
11. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie ustala się lokalizacji nowych sieci przesyłowych wymagających ustanowienia stref kontrolowanych, stref ochronnych lub obszarów ograniczonego użytkowania.

Rozdział 3.**Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.****§ 16. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.**

1. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.
2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 800 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 20 m.
4. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.
5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1 m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 1 m.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 4.

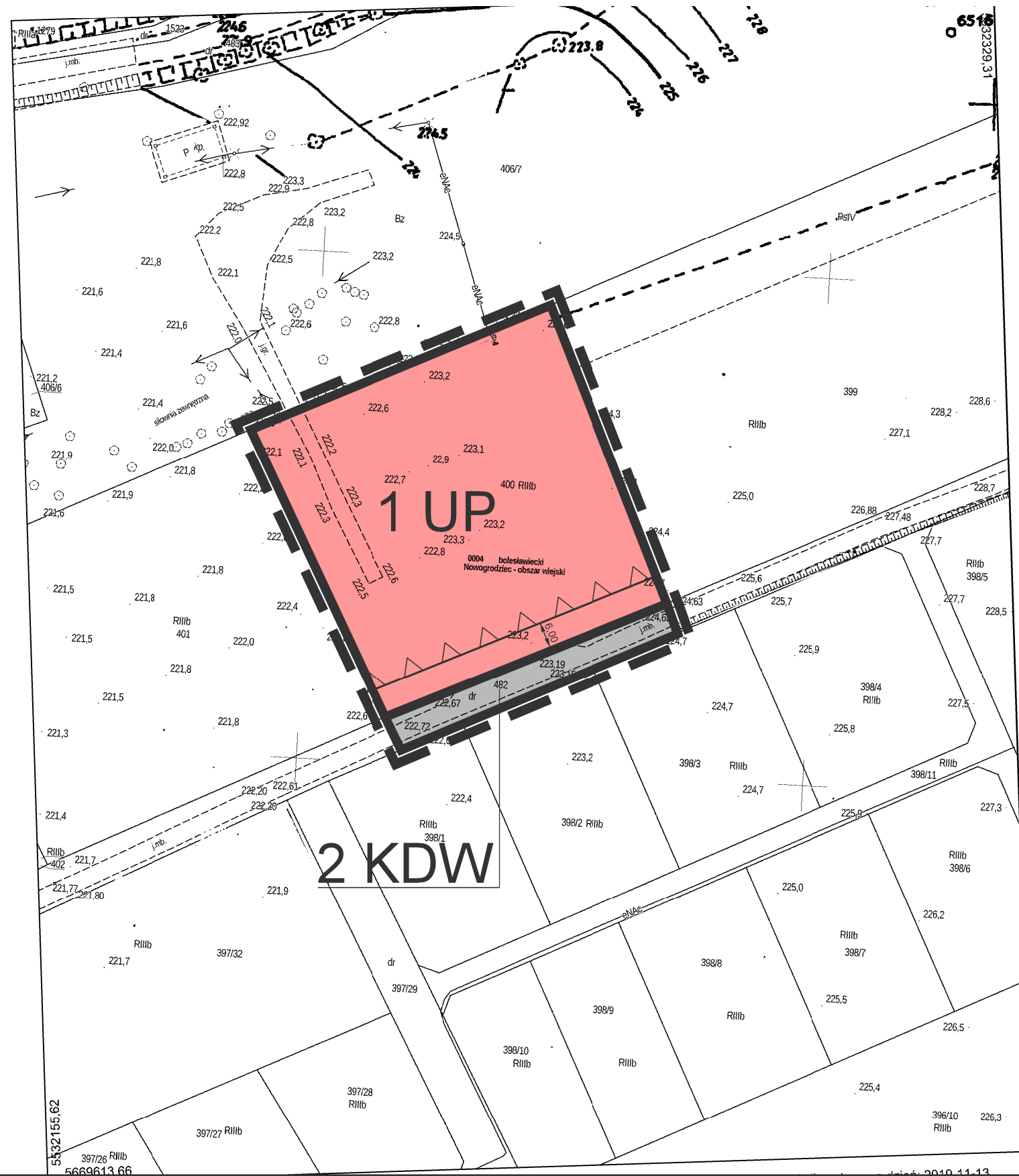
Ustalenia końcowe.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodźca.

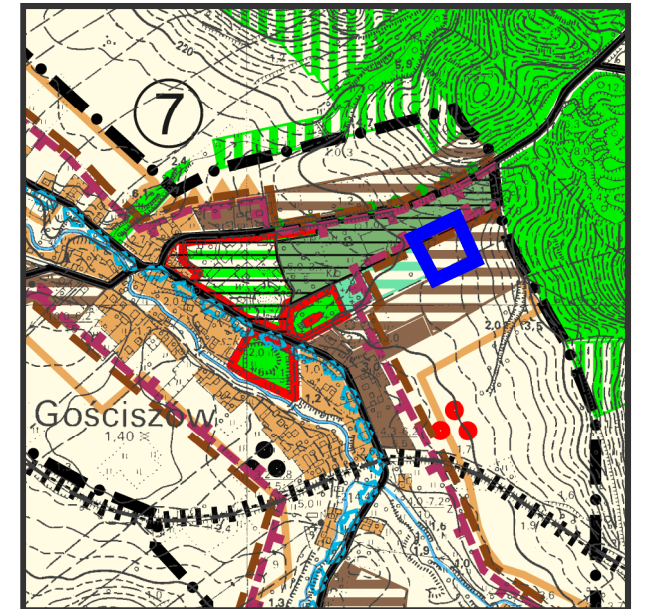
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Łukasz Konrad Izydorczyk

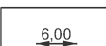
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GOŚCISZÓW

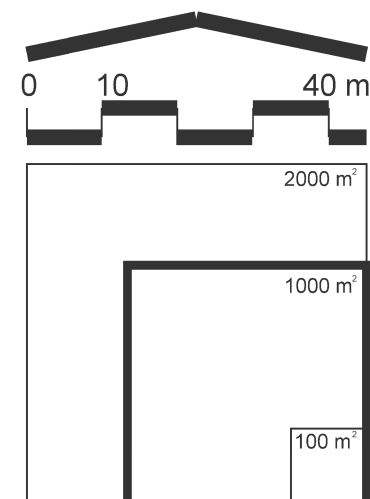


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY NOWOGRODZIEC
przyjętego uchwałą Nr XV/140/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec
z dnia 30 stycznia 1996 r. ze zm.



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	USTALONE LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OZNACZENIA TERENÓW
	TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	CHARAKTERYSTYCZNE ODLEGŁOŚCI NIEPRZEKRACZALNYCH LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH (w metrach)



**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVII/178/20
RADY MIEJSKIEJ w NOWOGRODZCU
z dnia 5 sierpnia 2020 r.**

PRACOWNIA PROJEKTOWA PLAN Małgorzata Wołoszka
siedziba: ul. A. Struga 10/2, 58-560 Jelenia Góra;
tel.: 608498774, tel./fax: 75 7525507; e-mail: ppplan@interia.pl
NIP 6112104848, REGON 021864780

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GOŚCISZÓW**

RYSUNEK PLANU

mgr inż. Małgorzata WOŁOSZKA - gł. proj.
mgr Michał WILEJCZYK
mgr inż. Daria KUŚMIDER

SKALA 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/178/20
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 5 sierpnia 2020 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

1. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym wolny od zabudowy, ale leży w bliskim sąsiedztwie terenów zainwestowanych i posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowych, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i sieci teletechnicznych.

2. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu obszar nią objęty przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy usługowej – usługi publiczne z towarzyszącymi usługami sportu i rekreacji. Teren jest własnością gminy, a więc będzie przyłączany do istniejących sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt gminy.

3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania nie będzie natomiast wymagać budowy nowych dróg publicznych i ich wyposażenia w kanalizację deszczową oraz oświetlenie.

4. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust. 2 będzie budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

5. Dopuszcza się też realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/178/20
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 5 sierpnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gościszów do publicznego wglądu, to jest w okresie od dnia 10 czerwca do 6 lipca 2020 r., a także po zakończeniu okresu wyłożenia – w trakcie wyznaczonych na składanie uwag 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia do projektu zmiany planu nie zostały zgłoszone uwagi.