



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 sierpnia 2020 r.

Poz. 4657

UCHWAŁA NR XXVI/179/20 RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZCU

z dnia 5 sierpnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Przyborsk” w obrębie Gieraltów

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 IX/47/19 Rady Miejskiej w Nowogrodzcu z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Przyborsk” w obrębie Gieraltów, po stwierdzeniu, że projekt 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Przyborsk” w obrębie Gieraltów zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działki nr 119/12, 119/13, 119/14, 119/15, 119/16, 119/17, 120, 1074 i 1075 położone w obrębie Gieraltów – 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, w tym zakaz zabudowy;
- 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.

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) obszary przeznaczone do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

3. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

- 1) przebiegi linii rozgraniczających;
- 2) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniami, o których mowa w § 4 ust. 1;
- 3) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

§ 4. 1. Obszar objęty planem 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 terenu. 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 terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 5. Teren oznaczony symbolem 1 P,U.

1. Podstawowe przeznaczenie:

- 1) teren obiektów przemysłowych, produkcyjnych, składów, magazynów i działalności gospodarczej;

2) teren zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) parkingi;

2) zieleń;

3) infrastruktura techniczna;

4) zabudowa mieszkaniowa ograniczona do istniejącej, z zakazem lokalizacji nowej.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

1) dla budynków przeznaczenia podstawowego – 15 m;

2) dla obiektów i urządzeń wyposażenia technologicznego – 35 m.

4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,9.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 15%.

§ 6. Teren oznaczony symbolem 2 P.

1. Podstawowe przeznaczenie – teren obiektów przemysłowych, produkcyjnych, składów, magazynów i działalności gospodarczej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) teren zabudowy usługowej;

2) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

1) dla budynków przeznaczenia podstawowego – 15 m;

2) dla obiektów i urządzeń wyposażenia technologicznego – 35 m.

4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 15%.

§ 7. Teren oznaczony symbolem 3 Z,WS.

1. Podstawowe przeznaczenie:

1) teren zieleni;

2) teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) obiekty związane z gospodarką wodną i urządzenia wodne.

3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz związanych z gospodarką wodną i urządzeń wodnych.

4. Dla dopuszczonej zabudowy ustala się:

1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,01;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,01;

3) maksymalną wysokość zabudowy – 5 m.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 95%.

§ 8. Teren oznaczony symbolem 4 KDd.

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

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania tych terenów.
2. Na rysunku planu nie określa się przebiegów linii zabudowy – obowiązują przepisy odrębne.
3. 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 stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

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

1. Żaden z wydzielonych terenów nie podlega ochronie akustycznej.
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 poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.
5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, instalowania urządzeń i prowadzenia działalności powodującej przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów środowiskowych.
6. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
7. W granicach obszaru objętego planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
8. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § 5 i 6 niniejszej uchwały.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, nie występują też stanowiska archeologiczne.
2. Obszar objęty planem leży poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, to jest strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego oraz strefy obserwacji archeologicznej.
3. Na całym obszarze objętym planem prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem jest odcinek publicznej drogi dojazdowej.
2. W liniach rozgraniczających drogi nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

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

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 14. 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 zewnętrznosudecka Bolesławiec obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

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

1. Usytuowanie obiektów budowlanych, drzew i krzewów w stosunku do granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie granicy toru kolejowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, realizację dróg wewnętrznych lub dojazdów o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m.

3. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione.

4. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić jako terenowe lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
- 2) na terenach usługowych i produkcyjnych – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

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

1. Dopuszcza się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy i modernizacji istniejących systemów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustalonym zainwestowaniem terenów sąsiednich.

3. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.

4. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych.

5. Ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych wzdłuż linii rozgraniczających lub granic działek, w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w pasach drogowych dróg wewnętrznych lub dojazdów dopuszczając odstępianie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.

6. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o gminną sieć kanalizacyjną, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dopuszcza się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń § 10 ust. 2.

9. W przypadku realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek.

10. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

11. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW – z wyłączeniem wiatraków.

12. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

13. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się lokalizacji nowych sieci przesyłowych wymagających ustanowienia stref kontrolowanych, stref ochronnych lub obszarów ograniczonego użytkowania.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 18. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. W granicach obszaru objętego planem 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.

§ 19. 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 30%.

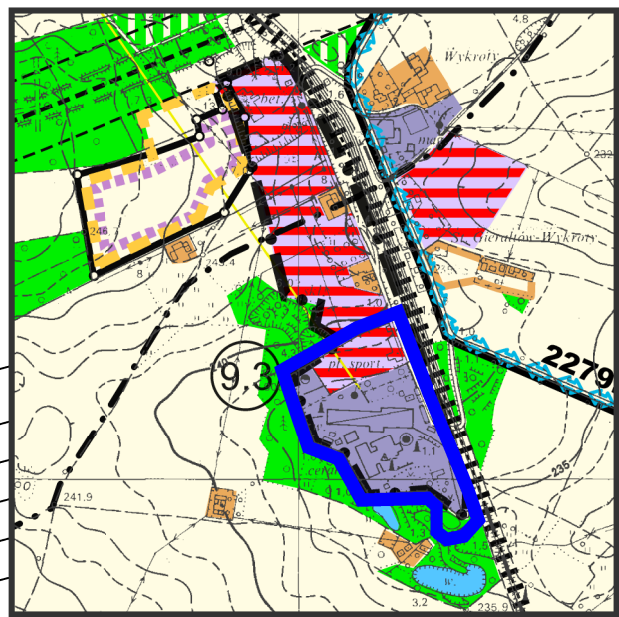
Rozdział 4.

Ustalenia końcowe.

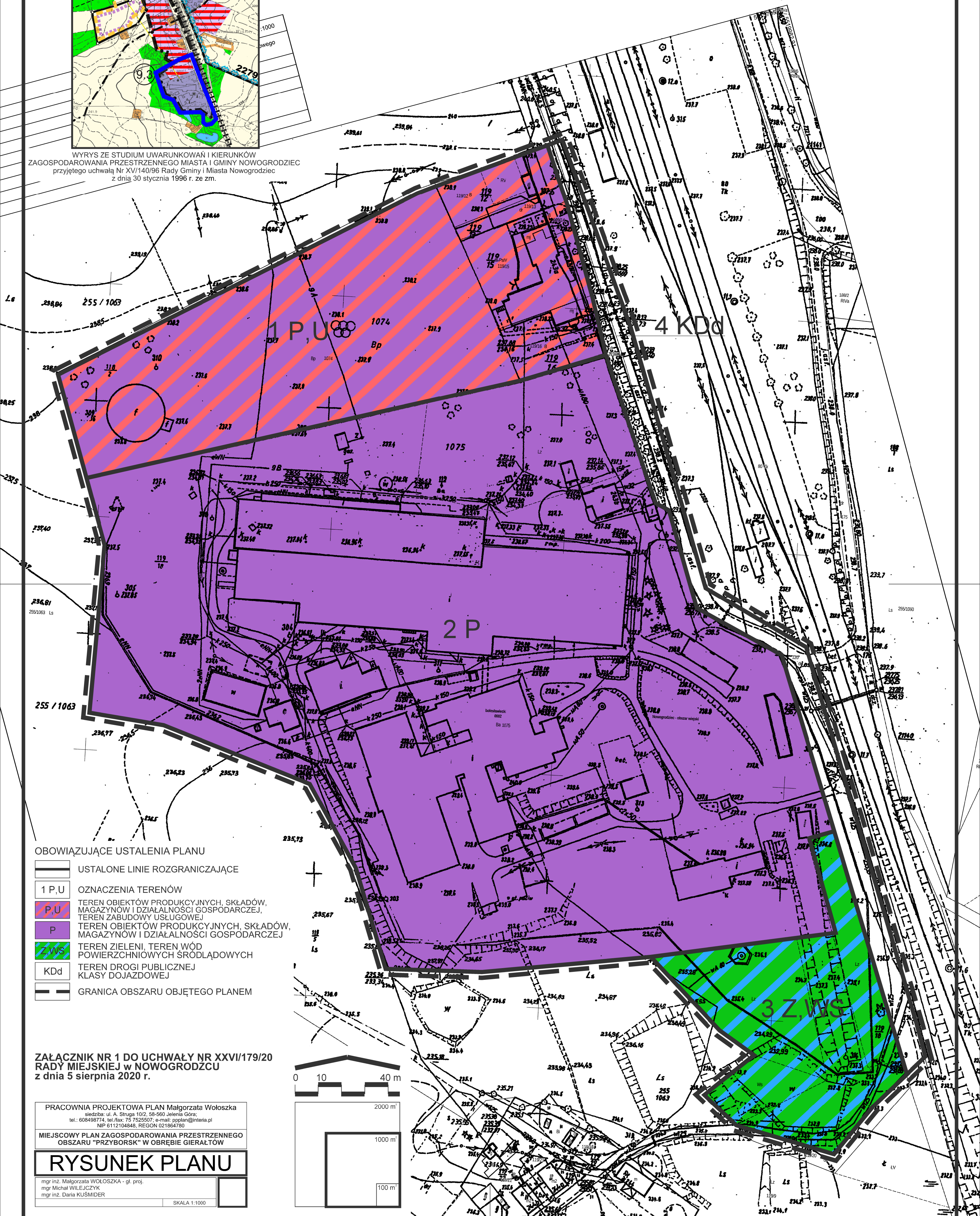
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodźca.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Łukasz Konrad Izydorek

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU "PRZYBORSK" W OBRĘBIE GIERAŁTÓW

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



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  USTALONE LINIE ROZGRANICZAJĄCE
-  OZNACZENIA TERENÓW
-  TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
-  TEREN ZIELENI, TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLĄDOWYCH
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/179/20
RADY MIEJSKIEJ w NOWOGRODZCU
z dnia 5 sierpnia 2020 r.

PRACOWNIA PROJEKTOWA PLAN Małgorzata Wołoszka
siedziba: ul. A. Struga 10/2, 58-560 Jelena Góra,
tel.: 608498774, tel./fax: 76 7525507; e-mail: ppplan@interia.pl
NIP 6112104848, REGON 021864780

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU "PRZYBORSK" W OBRĘBIE GIERAŁTÓW

RYSUNEK PLANU

mgr inż. Małgorzata WOŁOSZKA - gl. proj.
mgr Michał WILCZYK
mgr inż. Daria KUŚMIDER

SKALA 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/179/20
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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w dużej części zajmowany przez zabudowę przemysłową i gospodarczą oraz administracyjną zakładu ceramicznego „Ceramika Przyborsk”. Obszar posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i teletechnicznych.

2. Zgodnie z ustaleniami planu zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu uzupełniając je o funkcje usługowe, produkcyjne, składy, magazyny i inną działalność gospodarczą. Ewentualnie realizowane nowe obiekty lub istniejące obiekty adaptowane na nowe funkcje będą przyłączane do istniejących sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt ich właścicieli. W związku z tym nie wystąpi konieczność realizacji ze środków gminnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.

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

4. W przypadku konieczności realizacji dróg lub infrastruktury technicznej przy użyciu środków komunalnych źródłem finansowania takich inwestycji 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/179/20
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 5 sierpnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Przyborsk” w obrębie Gieraltów 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 planu nie zostały zgłoszone uwagi.