

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY  
NR XXIX/176/09**

z dnia 29 maja 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części terenu wsi Gola Dzierżoniowska**

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/109/2008 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 30 czerwca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Gola Dzierżoniowska 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 Gola Dzierżoniowska w gminie Niemcza obejmujący obszar jak na załączniku graficznym.

**§ 2**

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
  - 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**

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
  - 2) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
  - 3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
  - 4) teren – część obszaru wyznaczonego w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem,
  - 5) 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,
  - 6) 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, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp.,
  - 7) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności – lokalizacja budynku jednorodzinnego zawierającego nie więcej niż 2 mieszkania lub jedno mieszkanie i jeden lokal usługowy,
  - 8) pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub w rozumieniu potocznym, jeśli brak jest dla nich uregulowań prawnych.

**§ 4**

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,

## Rozdział 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) teren drogi gospodarczej/transportu rolnego – KDg,
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 rewitalizacji 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:
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,
3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - 2) 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 sieci średniego i niskiego napięcia,
  - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych niskiego napięcia,

- 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 KDg**

#### § 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 5),
  - 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:
    - a) powiatowej, przebiegającej wzdłuż północno-zachodniej granicy terenu – nieprzekraczalne w odległości 5,0 m od granicy działki
    - b) KDg – nieprzekraczalne w odległości 5,0 m,
  - 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 50% 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 o nachyleniu połaci w przedziale od 37–45°,
    - b) kalenicowe – dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, o nachyleniu połaci w przedziale od 37–45°,
    - c) mansardowe,
  - 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 25 m,
  - 3) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 4) dopuszcza się łączenie i wtórny podział gruntów,
  - 5) dla działek położonych przy drogach KDg i wydzielanych kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na  $90^{\circ} \pm 5^{\circ}$ ,
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 zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w obrębie terenu inwestycji.

#### § 13

1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDg, 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) dopuszczalne parametry reklam wolno stojących określi zarządca drogi,
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDg ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) szerokości w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej – 6,0 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 KDg ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę:
  - 1) obsługa terenu MN.

## R o z d z i a ł 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 KDg w wysokości 1%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 5%.

#### § 15

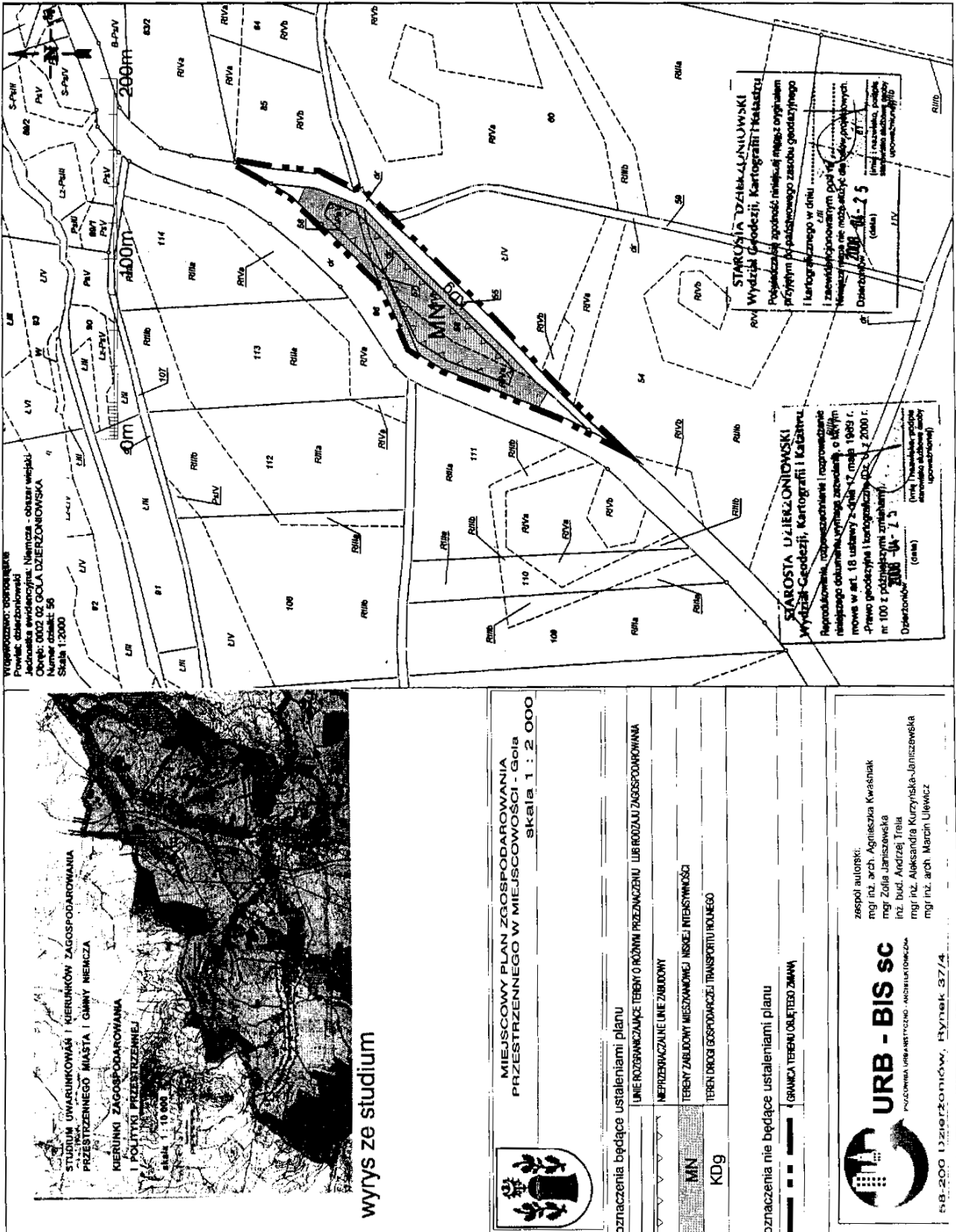
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemcza.

#### § 16

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

*JERZY PROKOP*



Wzrostki: 0,05m  
 Krawężnik: 0,10m  
 Chodnik: 0,02 m  
 Numer obiekt: 56  
 Skala 1:2000

**STAROSTA DZIERŻONIOWSKI**  
**Wydział Geodezji, Kartografii i Łasactwa**  
 Reprodukcyjność: zgodnie z instrukcją nr 100 z 2008 r. z dnia 12.05.2008 r. (data)  
 Dzierżonów 2009-05-25  
 (data)  
 (firma i nazwisko, podpis)  
 (opis)

**STAROSTA DZIERŻONIOWSKI**  
**Wydział Geodezji, Kartografii i Łasactwa**  
 Reprodukcyjność: zgodnie z instrukcją nr 100 z 2008 r. z dnia 12.05.2008 r. (data)  
 Dzierżonów 2009-05-25  
 (data)  
 (firma i nazwisko, podpis)  
 (opis)

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I OKRĘGU NIEMCZA  
 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKI PRZESTRZENNEJ  
 skala 1 : 10 000

wyrys ze studium

MIEJSCOWY PLAN ZGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI - GOŁA skala 1 : 2 000



oznaczenia będące ustaleniemi planu	oznaczenia nie będące ustaleniemi planu
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RODZAJU ZAGOSPODAROWANIA	GRANICA TERENU OBLĘTEGO ZMIANĄ
NEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI	
TERENY DROGI GOSPODARSTWA TRANSPORTU ROLNEGO	
MN	
KDg	

zespół autorski:  
 mgr inż. arch. Agnieszka Kwasiński  
 mgr Zofia Janiszewska  
 inż. bud. Andrzej Tręła  
 mgr inż. Aleksandra Kurzyńska-Janiszewska  
 mgr inż. arch. Marcin Ulewicz

**URB - BIS SC**  
 POLSKA FIRMA ARCHYTEKTURALNO-INŻYNIERSKA  
 ul. Rynek 37/4  
 58-200 Dzierżonów

**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Niemczy nr XXIX/176/09 z dnia 29 maja 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 2003r 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 XXIX/176/09 z dnia 29 maja 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), 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) i art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 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 pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.