

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY
NR XXXI/188/09**

z dnia 24 lipca 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części terenu wsi Gilów**

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/108/2008 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 30 czerwca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Gilów 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 Gilów w gminie Niemcza obejmujący obszar wyznaczony granicami jak na załączniku graficznym.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1.
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) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
 - 5) teren – część obszaru wyznaczonego w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem lub symbolem i numerem,
 - 6) 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,
 - 7) 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, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp.,
 - 8) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności – lokalizacja budynku jednorodzinnego zawierającego nie więcej niż 2 mieszkania lub jedno mieszkanie i jeden lokal usługowy,
 - 9) drogach wewnętrznych – rozumie się przez to inne niż drogi publiczne, które mogą być uchwałą rady miejskiej zakwalifikowane do dróg publicznych, spełniają jednakże rolę dojazdów ogólnodostępnych w zespole zabudowy oraz charakteryzują się parametrami określonymi w dalszej części uchwały, a także te, o ograniczonej dostępności,

10) pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub w rozumieniu potocznym, jeśli brak jest dla nich uregulowań prawnych.

§ 4

1. 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.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatywny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów:
 - 1) orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu.

R o z d z i a ł 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) tereny dróg wewnętrznych – KDW.
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 rewaloryzacji 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:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg, z poszanowaniem istniejących granic i podziałów,
 - 2) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi komunikacji, należy je prowadzić równoległe do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego uzbrojenia,

- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
 - 5) w granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów,
 - 6) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 1), które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg ogólnodostępnych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.
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,
 - 2) projektowana sieć rozdzielcza winna zapewniać ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie ppoż.
 3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - 2) na obszarach niewyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej 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 i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, jeśli wystąpi taka konieczność,
 - 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 KDW

§ 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 7),
 - 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 wewnętrznych KD – nieprzekraczalne w odległości 6,0 m, od pozostałych granic – wg oznaczenia na rysunku planu,
 - 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 60% 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 z ewentualnymi naczótkami o nachyleniu połaci w przedziale od 40–45°, kryte dachówką,
 - 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 22 m,
 - 3) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 4) dopuszcza się łączenie i wtórny podział gruntów,
 - 5) dla działek położonych przy drogach KDW i wydzielanych kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° ± 5°.
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 m² powierzchni użytkowej usług w obrębie terenu inwestycji.

§ 13

1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, 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) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni, na warunkach określonych przez zarządcę,
 - 3) dopuszczalne parametry reklam wolno stojących określi zarządca drogi.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) szerokości w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne – 10,0 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 KDW 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 KDW w wysokości 1%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 5%.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemcza.

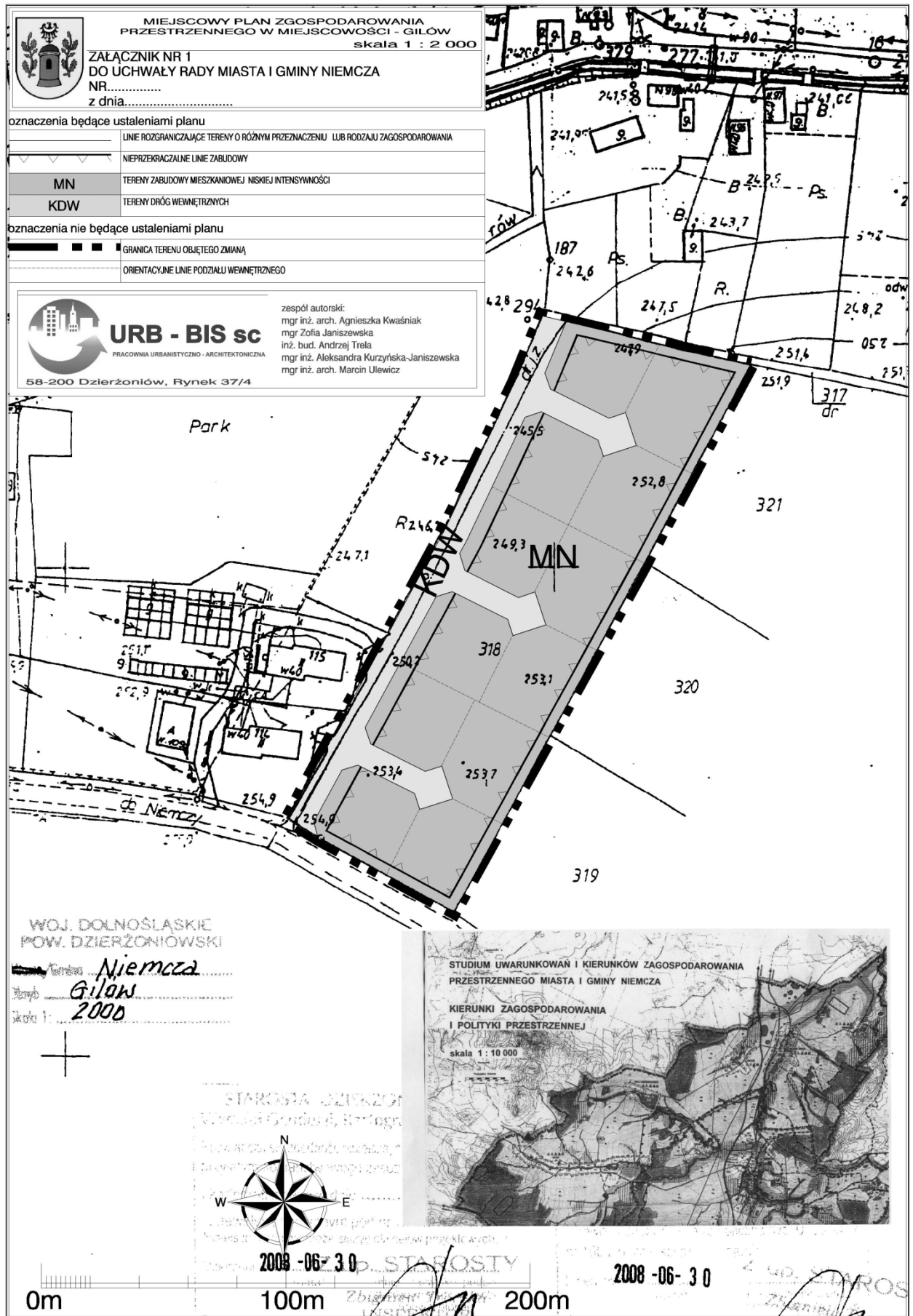
§ 16


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

PRZEWODNICZACY
RADY MIEJSKIEJ

JERZY PROKOP

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Niemczycy nr XXXI/188/09 z dnia 24 lipca 2009 r.




MIEJSCOWY PLAN ZGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI - GIŁÓW
 skala 1 : 2 000
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY NIEMCZA
 NR.....
 z dnia.....

oznaczenia będące ustaleniami planu

	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RODZAJU ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZAJĄCE LINE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

oznaczenia nie będące ustaleniami planu

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ
	ORIENTACYJNE LINE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO


URB - BIS sc
 PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
 zespół autorski:
 mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak
 mgr Zofia Janiszewska
 inż. bud. Andrzej Trela
 mgr inż. Aleksandra Kurzyńska-Janiszewska
 mgr inż. arch. Marcin Ulewicz
 58-200 Dzierżonów, Rynek 37/4

WOJ. DOLNOŚLĄSKIE
 POW. DZIERŻONIOWSKI
 Miasto Niemcza
 Gmina Giłow
 rok 2000



STAROSTA DZIERŻONÓW
 Wiesława Górska, Kierownik
 Powiatowego Urzędu Miejskiego
 w Dzierżonowie
 2008-06-30
 STAROSTA
 2008-06-30

0m 100m 200m

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Niemczy nr XXXI/188/09 z dnia 24 lipca 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 2003 r. 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 XXXI/188/09 z dnia 24 lipca 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) i 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) 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 wymaga wydatków z budżetu gminy.