

UCHWAŁA NR /23
RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY
z dnia 2023 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. B. Chrobrego w Niemczy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2022 r., poz.559 ze zm) oraz art. 3 ust.1., art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LIII/311/22 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. B. Chrobrego w Niemczy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niemcza", przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Niemczy nr XVI/83/12 z dnia 30.01.2012 r.,

Rada Miejska w Niemczy
uchwala, co następuje:

Rozdział 1. – Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. B. Chrobrego w Niemczy, zwany dalej planem miejscowym, wyznaczony granicami na rysunku planu miejscowego.
2. Ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1 : 500, stanowiącym załącznik nr 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.
3. Załącznikami do uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
 - 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 – załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.
4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
5. Z uwagi na brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 4) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 6) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.
2. Pozostałe, nie wymienione w pkt. 1, elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **symbol** – oznaczenie terenu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach planu miejscowego: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 3) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzucie przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występow dachowych;
- 4) **drobna aktywność gospodarcza** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą i usługową prowadzoną przez mikroprzedsiębiorstwa i wykonywaną wyłącznie w budynkach;
- 5) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 6) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody.
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w rozdziale 2,
- 8) **przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe,

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW-U** ustala się podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę jednorodzinną z towarzyszeniem usług.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie miejscowym;
- 3) o ile w ustaleniach szczegółowych dla terenu MW-U nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów kubaturowych – 16 m;
- 4) wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 25% wysokości tych budynków;
- 5) zakaz wznoszenia dominant architektonicznych takich jak: wolnostojące maszty, konstrukcje wieżowe i słupowe;
- 6) kolorystykę dachów innych niż płaskie – czerwienie w tonacji naturalnej ceramiki oraz brązy.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należy teren wyznaczony w planie miejscowym podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MW-U;

- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy obiektów liniowych;
- 5) na całym obszarze planu miejscowego do celów grzewczych należy wykorzystywać wyłącznie źródła niskoemisyjne, bądź odnawialne.

§ 7. 1. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się kolorystykę obiektów dostosowaną do istniejącej zabudowy na przyległym obszarze.

2. Projektowane i przebudowywane budynki winny harmonizować z istniejącą zabudową w zakresie skali, bryły oraz materiałów użytych do wykończenia.
3. Obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni innej niż z wykorzystaniem gatunków rodzimych.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** ochronie podlegają wszelkie przedmioty, pozyskane w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkryte przypadkowo, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się obsługę i powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi, przyległe do granic obszaru objętego planem miejscowym.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:
 - 1) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
 - 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na każde 10 miejsc postojowych.
3. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie otwartej a także garaży wbudowanych lub dobudowanych, wyklucza się garaże wolnostojące.

§ 10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wymienione w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się budowę nowych, rozbudowę oraz przebudowę istniejących dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu oraz lokalizację obiektów zapewniających właściwe ich funkcjonowanie, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie podstawowe terenu i nie zostaną naruszone przepisy odrębne;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących kablowych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia, wzdłuż których obowiązują stosowne pasy ochrony funkcyjnej, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnych ujęć na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 5) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej prowadzącej ścieki do oczyszczalni lub w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej należy postępować z nimi w sposób określony przez przepisy odrębne;
- 6) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć dystrybucyjną - średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe - odpowiednio do potrzeb;
- 8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) zaopatrzenie w gaz poprzez podłączenie do sieci gazowej dystrybucyjnej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu; zezwala się na realizację instalacji zbiornikowej gazu propan/butan, z zachowaniem linii zabudowy;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą może być realizowane w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych;
- 11) gospodarkę odpadami należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne oraz prawo miejscowe;
- 12) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż jak dla mikroinstalacji, innych niż wykorzystujące energię wiatru.

§ 11. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się 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 w wysokości%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa jednorodzinna z usługami;
- 3) w ramach zagospodarowania towarzyszącego dopuszcza się realizację:
 - a) miejsc do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży,
 - b) komunikacji wewnętrznej,
 - c) zieleni urządzonej.
2. Na terenie oznaczonym symbolem MW-U zakazuje się lokalizacji budynków usługowych z zakresu handlu, których powierzchnia sprzedaży przekracza 400 m².
3. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:
 - 1) wysokość zabudowy - maksimum 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m;
 - 2) geometrię dachów należy projektować w nawiązaniu do dachów istniejącej zabudowy przyległej, dopuszcza się dachy jednospadowe do 15% spadku z zastosowaniem maskownicy na elewacji frontowej;
 - 3) pokrycia dachowe matowe czarne, szare lub pokryte zielenią;
 - 4) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki, niebarwiony kamień naturalny, cegła oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;
 - 5) powierzchnia zabudowy - maksimum 60% powierzchni działki;
 - 6) intensywność zabudowy - w przedziale 0,01- 3,6;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1500 m².

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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