Uchwała nr IX/40/2007
Rady Gminy Jeżów Sudecki
z dnia 26 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 *ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i 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 późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jeżów Sudecki nr XLII/232/2006 z dnia 20 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki, **uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki,** zwaną dalej **zmianą**, w zakresie:

1/ przebiegu zachodniego odcinka projektowanej ulicy KD09 L1/2 w obrębie Jeżów Sudecki,

2/ przeznaczenia działki nr 627/6 w Jeżowie Sudeckim.

Integralną część nin. uchwały stanowią:
- załączniki graficzne nr 1 i 2 – rysunki zmiany planu nr 1 i 2 w skali 1:1000 (zwane dalej rysunkiem),
- załącznik nr 3 – Stwierdzenie zgodności zmiany planu z ustaleniami studium oraz rozstrzygnięcia dot. realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- załącznik nr 4 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów Sudecki.

§ 1

Przedmiot i zakres ustaleń zmiany planu

1. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są obszary: w rejonie zachodniego odcinka projektowanej ulicy KD09 L1/2 oraz teren działki nr 627/6, położone w obrębie Jeżów Sudecki.
2. Na rysunkach zmiany planu obowiązującymi ustaleniami są: przebiegi ustalonych i orientacyjnych linii rozgraniczających, przeznaczenie podstawowe terenów wyrażone symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny, przebiegi linii zabudowy oraz granice obszarów objętych zmianą.
3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:
   1) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy wraz załącznikami;
   2) *rysunku zmiany* – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 lub nr 2 do nin. uchwały , odnoszący ustalenia uchwały do obszarów objętych zmianą oraz zawierający inne oznaczenia o charakterze obowiązującym lub informacyjnym;
   3) *przepisach odrębnych (szczególnych)* – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi i aktami prawa miejscowego, a także ograniczenia w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenu zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
   4) *ustalonych liniach rozgraniczających* – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg przedstawiony w rysunku planu ma charakter przesądzony i nie może ulegać korektom w ramach realizacji planu

- *orientacyjnych liniach rozgraniczających* – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, użytkowaniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg przedstawiony w rysunku planu może podlegać modyfikacjom do 5 metrów w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych oraz możliwości realizacji zagospodarowania określonego nin. uchwałą;

5) *usługach* – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów z zakresu m.in. handlu, gastronomii, rzemiosła i ochrony zdrowia, nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi;
6) *liniach wewnętrznych podziałów* - – należy przez to rozumieć przedstawione w rysunku zmiany orientacyjne granice nieruchomości lub odmiennego sposobu użytkowania położonych w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
7) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć wynikającą ze zmiany lub przepisów odrębnych linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu obiektu; regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, balkony, ganki i zadaszenia przedwejściowe, gzymsy, okapy, itp., wysunięte nie więcej niż 1,2 m poza lico ściany frontowej budynku;
8) *wskaźniku zabudowy działki* – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich stałych obiektów kubaturowych zlokalizowanych w obrębie nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości.

§ 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu

Dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi określa się następujące przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

01 MN, **02 MN** Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej położone obustronnie wzdłuż projektowanej ulicy lokalnej KD01.

Ustala się:
1) trwałą adaptację istn. zabudowy mieszkaniowej na działkach nr 537/3, 731 i 732/4 oraz 733/1, 733/2 i 733/3;
2) lokalizację proj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej w granicach terenów jak na rysunku zmiany;
3) obsługę komunikacyjną z proj. ulicy lokalnej KD01, ciągu pieszo-jezdnego KD02 oraz działki nr 537/2 z drogi na dz. nr 532/1;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku zmiany;
5) wysokość proj. zabudowy: +9,50 m mierzone od poziomu terenu przy wejściu głównym do najwyższego punktu przekrycia dachowego;
6) w przypadku stosowania dachów stromych przekrycie budynków symetryczne;
7) maksymalny wskaźnik zabudowy dla proj. obiektów: 0,25, w przypadku rozbudowy obiektów istniejących: istn. wskaźnik + 20%;
8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
9) realizację ogrodzeń ażurowych;
10) realizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej (urządzeń i odcinków sieci komunalnych).

Dopuszcza się:
1) możliwość trwałej adaptacji istniejących budynków gospodarczych wskazanych na rysunku zmiany;

2) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej i usługowej z wbudowaną funkcją mieszkaniową – udział powierzchni mieszkalnej do ogólnej powierzchni użytkowej nie mniejszy niż 50%;
3) sytuowanie obiektów garażowych lub gospodarczych w granicach nieruchomości, pod warunkiem respektowania przepisów szczególnych.

03 ZC Teren projektowanej rozbudowy cmentarza komunalnego położony na działce nr 627/6 w Jeżowie Sudeckim:

Ustala się:
1) lokalizację proj. rozbudowy cmentarza komunalnego (ZC) w granicach terenu jak na rysunku zmiany,
2) przeznaczenie północno-zachodniego naroża działki nr 627/6 pod realizację fragmentu zachodniego odcinka proj. lokalnej drogi gminnej KD03 (ul.Polna);
3) realizację ażurowego ogrodzenia terenu cmentarza (z wykluczeniem stosowania siatek drucianych oraz prefabrykowanych elementów betonowych) oraz elementów małej architektury (ławki, tablice ogłoszeniowe itp.);
4) realizację nasadzeń wysokiej zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej i wschodniej granic cmentarza;
5) realizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej (wodociąg, linie kablowe zasilające oraz oświetlenia, ścieżki i place komunikacji pieszej, punkty gromadzenia odpadów itp.).

Dopuszcza się:
1) w północnej części terenu lokalizację parkingu dla pojazdów samochodowych z 1 lub 2 wjazdami od strony drogi gminnej na działce nr 627/50;
2) parterowej zabudowy usługowej lub gospodarczej o powierzchni zabudowy do 80 m^2, wysokości do 5,0 m i przekryciu dachem stromym symetrycznym o pokryciu ceramicznym.

KD01 L1/2 Teren zachodniego odcinka proj. ulicy lokalnej biegnącej na działkach nr: 732/3, 732/4, 732/5, 732/6, 732/7, 732/8, 731 i 532/1.

Ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m;
2) realizację skrzyżowania z gminnym ciągiem pieszo-jezdnym KD02, biegnącym śladem ul. Krętej;
3) jedno- lub dwustronny przekrój uliczny, min. szerokość jezdni 5,5 m.

KD02 pj 6,0 Teren ciągu pieszo-jezdnego biegnącego śladem ul.Krętej na działce nr 568.

Ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m;
2) realizację skrzyżowania z proj. ulicą KD01;
3) jednokierunkowy ruch pojazdów.

KD03 L1/2 Teren północno-zachodniego naroża działki nr 627/6 przeznaczony pod korektę istn. skrzyżowania ulic lokalnych biegnących śladami dróg na działkach nr: 627/50 i 610 (ul.Polna).

§ 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Parametry projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w § 2 nin. uchwały.

§ 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

1) zakaz lokalizacji obiektów, instalowania urządzeń lub prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej powodującej przekroczenia dopuszczalnych norm, warunek rozwiązania gospodarki cieplnej – w oparciu o paliwa ekologiczne (energia elektryczna, gaz, olej opałowy itp.);
2) w przypadku realizacji inwestycji w sąsiedztwie istn. rowów melioracyjnych, należy zapewnić ich właściwe funkcjonowanie. Min. odległość sytuowania obiektów budowlanych od rowów – 2,0 m.

§ 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W przypadku realizacji obiektów budowlanych w granicach terenu 03ZC należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym pokrycie dachówką ceramiczną lub gontem drewnianym. Prowadzenie prac budowlanych, a w szczególności robót ziemnych, w sąsiedztwie muru zespołu kościelno-cmentarnego pw. Św. Michała Archanioła położonego na dz. nr 652 nie może doprowadzić do naruszenia istn. substancji w/w zespołu.

§ 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w § 2 nin. uchwały.

§ 7
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów określono w § 2 nin. uchwały.

§ 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami zmiany należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego ze zmianą zagospodarowania działek gruntu.

2. Dopuszcza się podział terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz pod warunkiem zachowania następujących minimalnych wielkości wydzielanych działek:
   a) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:
      - jednorodzinną wolnostojącą: 1000 m^2,
      - jednorodzinną bliźniaczą: 750 m^2,
   b) dla działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową: 1250 m^2;
   c) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową : 1250 m^2;
4. Ustalenia dotyczące minimalnych wielkości działek nie dotyczą istniejących o mniejszej niż wymagana powierzchnia.
5. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:
   a) 15 m – dla jednorodzinnego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
   b) 20 m – dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,
   c) 20 m – dla zabudowy usługowej,
6. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielenia pasów drogowych nie określonych w rysunku planu ustala się minimalną szerokość działek dla dróg wewnętrznych - 6,0 m.
7. Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać wymogi dot. dróg pożarowych.
8. Dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni do 100 m^2.

§ 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługę komunikacyjną terenów 01MN i 02MN ustala się od strony proj. ulicy KD01 lub KD02, dla terenu 03ZC z drogi biegnącej śladem drogi na dz. nr 627/50. Działki nr 537/2, 537/3 oraz 733/1, 733/2 i 733/3 obsługiwane za pośrednictwem istn. ciągu pieszo-jezdnego na działce nr 532/1.
2. Zaopatrzenie proj. obiektów w energię elektryczną, wodę i gaz winno odbywać się w oparciu o techniczne warunki przyłączenia określone przez gestorów sieci.
3. Ścieki bytowo-gospodarcze i wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być gromadzone (do czasu realizacji kanalizacji komunalnej) w bezodpływowych osadnikach.

§ 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami nin. uchwały – dopuszcza się czasowe użytkowanie terenów jak w stanie nieruchomości.

§ 12

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 14

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

§ 15

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Jeżów Sudecki.