

UCHWAŁA NR 37/VI/19
RADY GMINY NOWA RUDA

z dnia 3 kwietnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie Jugów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Nowa Ruda nr 348 / XLVIII/ 18 z dnia 14 czerwca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Jugów, po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, **Rada Gminy Nowa Ruda uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

I – Ustalenia ogólne i szczegółowe

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Jugów, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Plan miejscowy obejmuje obszar o pow. ok. 0,75 ha w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego:

- 1) granica opracowania planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego, mają znaczenie informacyjne.

§ 4. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2 m, parametr ten nie dotyczy schodów wejściowych do budynku oraz pochylni dla niepełnosprawnych;
- 2) działalność nieuciążliwa dla otoczenia – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której jest prowadzona;
- 3) dachy symetryczne – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających drogę powiatową przyległą do południowo – zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym i nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających pozostałe drogi, przyległe do granic obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz remonty istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego zabudowy;
- 4) przebudowa oraz remonty zabudowy, o której mowa w pkt 3 nie mogą skutkować zwiększeniem wskaźnika, który w stanie istniejącym jest przekroczony, za wyjątkiem rozbudowy o takie elementy jak balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 15 m.

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

- 1) ustala się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 2) wskazuje się rodzaj terenu podlegający ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci uzbrojenia terenu;
- 4) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych;
- 5) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach obszaru Natura2000 (PLH 0020071) „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich”, dla którego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej przedgórza w zakresie:

- 1) skali zabudowy,
 - 2) bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu.
2. Dopuszcza się rozwiązania współczesne harmonijnie nawiązujące do charakteru otaczającej zabudowy.
- § 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się dojazd 90°, z możliwością odchylenia maksymalnie o 15°;
 - 2) minimalne powierzchnie działek - 1000 m²,

3) minimalne szerokości frontów działek - 20 m.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejącą drogę gminną bezpośrednio przyległą do zachodniej i północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dla prawidłowej obsługi obszaru objętego planem wyznacza się teren niezbędny dla poszerzenia drogi wewnętrznej do minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0 m, oznaczony symbolem KDW;
- 3) ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych oraz ciągów komunikacyjnych w ramach ustalonego przeznaczenia o parametrach odpowiadającym parametrom dróg pożarowych ustalonych w przepisach odrębnych, o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym jedno dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 3) 1 miejsce na każdy pokój w pensjonacie oraz dodatkowo jedno miejsce dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:

- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
- 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu o ile nie zostanie ograniczone przeznaczenie terenu.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się także korzystanie z własnych ujęć wody.

3. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z dopuszczeniem studni chłonnych lub retencji, do kanalizacji deszczowej lub innego odbiornika wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców napowietrzną lub kablową siecią elektroenergetyczną dystrybucyjną;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii za pomocą urządzeń do pozyskiwania, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych (kubaturowych lub słupowych);
- 4) w przypadku budowy kubaturowej stacji transformatorowej dopuszcza się jej lokalizację na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

6. W zakresie zaopatrzenie w gaz dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł:

- 1) w oparciu o paliwa dopuszczone do stosowania na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych, przy zastosowaniu instalacji spełniających wymagania dotyczące dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń,
- 3) ze źródeł odnawialnych za pomocą urządzeń do pozyskiwania, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej.

8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- b) zabudowa usługowa – przez co rozumie się budynki, w których świadczona ma być działalność hotelarska i gastronomiczna, także leczniczo-opiekuńcza, z wyłączeniem placówek szpitalnych;
- 2) obiekty i urządzenia rekreacji, stanowiące uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej bądź hotelowo - gastronomicznej;
- 3) zieleń urządzone – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 4) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi komunikacyjne, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe;

2. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 000 m²;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 40%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,35,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 0,35,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 15 m,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu symetrycznym przeciwległych połaci w zakresie 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 00 do 450,
 - g) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący,
 - h) kolorystyka dachów budynków o dachach innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości,
 - i) materiały wykończeniowe elewacji: tynki mineralne, drewno, szkło, cegła oraz kompozyty imitujące drewno inne niż okładziny typu sidding.

Rozdział 2.
– Przepisy końcowe

§ 13. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem: MN/U;
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Ruda.

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

Przewodnicząca Rady

Bożena Sołek - Muzyka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 37/VI/19
Rady Gminy Nowa Ruda
z dnia 3 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

=====

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2018r, poz.1945 ze zm./ Rada Gminy Nowa Ruda rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Jugów wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego do 5 marca 2019r wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 19 marca 2019r nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 37/VI/19
Rady Gminy Nowa Ruda
z dnia 3 kwietnia 2019 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 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2018r, poz. 1945 ze zm./ Rada Gminy Nowa Ruda rozstrzyga co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Jugów oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Uzasadnienie

Przedkładany do uchwalenia na dzisiejszej sesji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jugów został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 348/XLVIII/18 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 14 czerwca 2018 r. Powierzchnia terenu objętego przedmiotowym opracowaniem wynosi ok. 0,75 ha.

Projekt regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu odnosi się m.in. do następujących zagadnień:

- ustalenia przeznaczenia terenów niezainwestowanych w sposób komponujący się z terenami sąsiednimi i zapewniający podniesienie ich atrakcyjności, zarówno pod względem przestrzennym, jak i ekonomicznym,
- rozstrzygnięcia w zakresie zagadnień komunikacyjnych,
- ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Cechą ładu przestrzennego w obszarze opracowania jest rozproszona zabudowa mieszkaniowa, w tym zagrodowa okolona enklawami lasów i użytków rolnych. Ośią zabudowy tej części Jugowa jest ulica Władysława Sikorskiego, przebiegająca w ciągu drogi powiatowej nr 3317D. Niska presja inwestycyjna w tym rejonie wsi Jugów, pozwoliła na zachowanie w stanie niemalże nienaruszonym, podstawowej struktury układów ruralistycznych. Problemem dla ładu przestrzennego jest zły stan techniczny części istniejącej zabudowy.

Ustalenia przedstawianego projektu miejscowego planu spójne są z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Ruda przyjętego uchwałą nr 262/XXXV/17 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 28 czerwca 2017 r.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzanego miejscowego planu zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano kolejno bez zbędnej zwłoki następujące czynności:

1. Ogłoszenie w prasie i na tablicach urzędu oraz zawiadomienie odpowiednich jednostek i organów o zbieraniu wniosków do sporządzanego miejscowego planu w terminie do dnia 1 października 2018r,
2. Rozpatrzenie zgłoszonych wniosków.
3. Sporządzenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko.
4. Sporządzenie prognozy finansowej realizacji ustaleń miejscowego planu. Z opracowania tego wynika, iż prognozowane skutki finansowe dotyczyć będą ewentualnego dochodu do budżetu gminy z tytułu realizacji zabudowy na gruntach użytkowanych rolniczo.
5. Przeprowadzenie fazy opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu/łącznie 16 organów i jednostek/ - zakończenie styczeń 2019r.
6. Wyłożenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 4 lutego do 5 marca 2019r z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 19 marca 2019r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu miejscowego planu odbyła się w dniu 5 marca 2019r. W trakcie wyłożenia miejscowego planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2017r poz. 1405 ze zm./, stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono m.in.:

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WSI.610.175.2018.AM z dnia 7 stycznia 2019 r.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z wymogami ustawy o pizp oraz ustaw z nią powiązanych w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania aktów prawa miejscowego z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedury planistycznej oraz przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jugów może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy.

Przewodnicząca Rady

Bożena Solek - Muzyka