

UCHWAŁA NR 246/XXXVI/21
RADY GMINY NOWA RUDA

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Przygórze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 83/XV/11 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Przygórze, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "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., **Rada Gminy Nowa Ruda uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Przygórze, w gminie Nowa Ruda, zwany dalej planem miejscowym, obejmujący obszar działki nr 100, wyznaczony granicami na rysunku planu miejscowego.

2. Ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, 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 – załącznik nr 4.

4. Załączniki nr 2 i 3 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz parkingów i dróg wewnętrznych;

- 2) obszar zabudowany – obszar zajęty przez budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni;
- 3) liczba kondygnacji - liczba kondygnacji nadziemnych;
- 4) wysokość zabudowy – pionowy wymiar budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 5) drogi wewnętrzne ogólnodostępne – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady gminy mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;
- 6) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 7) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć rodzaje obiektów, które jako dominujące są dopuszczone na danym terenie, jeżeli dopuszcza się inne przeznaczenia uzupełniające terenu;
- 8) przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3. Ustala się **przeznaczenie terenów**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie odpowiednio:
 - a) **UT** – teren zabudowy usługowej z zakresu obsługi sportu i turystyki – przez co rozumie się budynki hotelowe, pensjonatowe, obiekty gastronomiczne oraz wypożyczalnie sprzętu sportowego,
 - b) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej – przez co rozumie się budynki rekreacji indywidualnej i inne obiekty tworzące bazę noclegową, takie jak: budynki do 4-ch apartamentów oraz pensjonaty do 5 pokoi gościnnych,
 - c) **KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - d) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:
 - a) **UT** – komunikacja wewnętrzna i parkingi, zieleń towarzysząca,
 - b) **ML** – obiekty i budowle z zakresu infrastruktury sportowo - rekreacyjnej, place postojowe oraz zieleń towarzysząca;
- 3) na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie miejscowym.

§ 4. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości 6,0 m od dróg dojazdowych, 5,0 m od dróg wewnętrznych, zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 15 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) na całym obszarze obowiązuje nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego,
- 4) forma architektoniczna winna uwzględniać:
 - a) każdy z budynków winien być na rzucie prostokąta z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,

b) budynki winny być z poddaszem, także z dopuszczeniem ścianek kolankowych, zezwala się na poddasza nieużytkowe;

5) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, obowiązuje zakaz:

a) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding,

b) stosowania papy jako materiału pokrycia dachu;

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

1) ustala się tereny podlegające ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone w planie miejscowym na cele usług z zakresu obsługi sportu i turystyki oraz na cele zieleni z urządzeniami sportu i turystyki, oznaczone symbolami UT i ML jak dla terenów mieszkalno - usługowych;

2) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych i technologicznych zapewniających zachowanie właściwego standardu akustycznego, zgodnego z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

3) dla obszaru planu, ze względu na położenie w całości w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich” – PLH020071 obowiązują przepisy odrębne.

4) obszar planu położony jest w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Włódzica o kodzie PLRW60004122499, która stanowi część scalonej części wód Ścinawka (SO0907) – obowiązują zatem ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 18.10.2016r. (pub. D.U.2016.1967);

5) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,

6) gospodarowanie odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,

2) na całym obszarze objętym planem miejscowym, wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD.1** i **KDD.2**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 metrów,

2) zezwala się na prowadzenie niezbędnej sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,

3) dopuszcza się zieleń towarzyszącą.

2. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW.1** i **KDW.2**, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 8 metrów dla drogi KDW.1 i co najmniej 4,5 m dla drogi KDW.2;

2) zezwala się na prowadzenie niezbędnej sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,

3) dopuszcza się zieleń izolacyjną.

3. Planowane w obszarze zainwestowania drogi wewnętrzne, nie wyznaczone na rysunku planu, muszą odpowiadać parametrom dróg wewnętrznych, o minimalnej szerokości 4,5 m.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w pasach linii rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, zarówno wyznaczonych jak też niewyznaczonych na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się inne niż określone w ust. 1 poprowadzenie, także poprzez tereny funkcjonalne za zgodą i na warunkach określonych przez użytkowników poszczególnych nieruchomości,
- 3) przebieg poszczególnych sieci należy projektować z poszanowaniem przestrzeni przeznaczonych do zainwestowania, w odległościach minimalnych dopuszczonych przepisami odrębnymi od innych sieci oraz z uwzględnieniem podziałów terenu naturalnych i prawnych.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;

3. Odprowadzenie ścieków:

- 1) bytowo-komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej,
- 2) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodne z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- 3) w odniesieniu do ścieków innych niż bytowo-komunalne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej,
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód do cieków i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z sieci dystrybucyjnej,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy;

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
- 2) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
- 3) zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych,
- 4) dopuszcza się stosowanie paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego;

8. Dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej;

9. Gospodarkę odpadami w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów należy prowadzić w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne;

10. Na całym obszarze dopuszcza się realizację instalacji służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyjątkiem instalacji wiatrowych oraz z wykorzystaniem biomasy.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9. 1. Dla terenu zabudowy usługowej z zakresu obsługi sportu i turystyki, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UT** ustala się:

- 1) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny układ zabudowy: wolnostojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,4;
- 2) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 15,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 55°,
 - zezwala się na 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 0° do 45°;
- 3) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi dachówkę, dopuszcza się gont, w kolorach czerwieni, brązów i szarości;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500m².
 2. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, z wyłączeniem części hotelowych,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każdy pokój hotelowy lub apartament,
 - 3) na każde przypadające 6 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 1), 2) i 3) należy urządzić w granicach terenu, dla których ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
 - 5) wynik obliczeń, o których mowa w pkt. 1), 2) i 3) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 10. 1. Dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ML.1 i ML.2** ustala się:

- 1) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;
- 2) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 10,5 m.
 - b) geometria dachów:

- ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 55°,
 - 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 0° do 45°;
- 3) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi dachówkę, dopuszcza się także gont, w kolorze czerwieni, brązów lub szarości;
 - 4) zabudowę należy kształtować w formie obiektów wolnostojących bądź bliźniaczych,
 - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 900m²;
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 miejsce postojowe na każdy apartament bądź obiekt rekreacji indywidualnej,
 - 2) na każde przypadające 6 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 1) i 2) należy urządzić w granicach terenu, dla których ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
 - 4) wynik obliczeń, o których mowa w pkt. 1) i 2) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 11. 1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

- 1) 10% kwoty wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UT i ML;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD i KDW.

§ 12. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego: ulice dojazdowe, oznaczone w planie symbolami KDD;

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

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

Przewodnicząca Rady

Bożena Solek-Muzyka

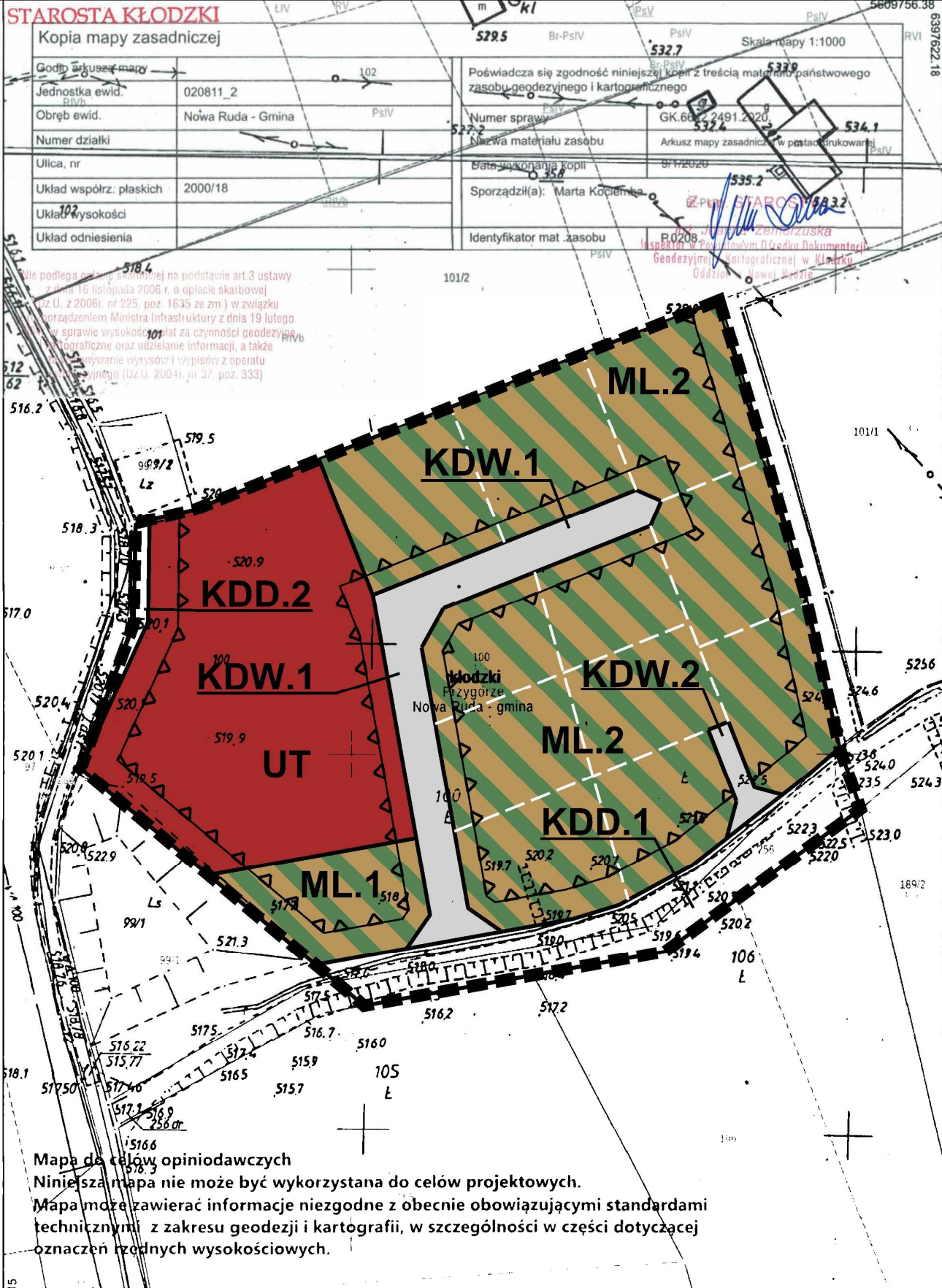


Diagram of a horizontal beam with a total length of 75 m. The beam is divided into four segments by three supports. The segments have lengths of 10 m, 0 m, 10 m, and 30 m. The total length is labeled as 75 m.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 246/XXXVI/21

Rady Gminy Nowa Ruda

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Nowa Ruda rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu PRZYGÓRZE wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 07 czerwca do 28 czerwca 2021. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 12 lipca 2021r. wpłynęła 1. uwaga złożona przez:

- a) dwie osoby fizyczne,
- b) Społeczny Komitet na Rzecz Rozwoju Przygórza.

Wnioskodawcy uznają za niecelowe i nieuzasadnione przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na zabudowę rekreacji indywidualnej, zabudowę usługową z zakresu obsługi sportu i turystyki.

Uwaga została nieuwzględniona w całości z uwagi na zgodność ustaleń miejscowego planu ze stosownymi przepisami prawa oraz interes prawny władającego gruntem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 246/XXXVI/21

Rady Gminy Nowa Ruda

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 2021r., poz. 741 ze zm./ Rada Gminy Nowa Ruda rozstrzyga co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu PRZYGÓRZE oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, iż jego przyjęcie nie będzie generowało wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 246/XXXVI/21

Rady Gminy Nowa Ruda

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedkładany do uchwalenia na dzisiejszej sesji **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu PRZYGÓRZE** został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm./. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 83/XV/11 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 28 września 2011r. Procedura opracowania miejscowego planu została rozpoczęta w 2012 roku. Z uwagi na brak spójności przewidywanych rozwiązań planistycznych z ustaleniami obowiązującego w tym okresie "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Ruda" - prace nad miejscowym planem zostały wstrzymane. Wznowiono je w kwietniu 2020r. po uchwaleniu nowego Studium, które umożliwia realizację przedsięwzięcia objętego miejscowym planem polegającego na możliwości zlokalizowania w jego granicach obiektów usługowych i urządzeń z zakresu obsługi ruchu turystycznego, sportu i rekreacji oraz zabudowy rekreacji indywidualnej przez co rozumie się budynki hotelowe, pensjonatowe i obiekty gastronomiczne.

Powierzchnia terenu objętego przedmiotowym dokumentem wynosi ok. 1,53 ha - działka nr 100. Teren położony jest w północnej części wsi Przygórza.

Projekt regulacji zawartych w miejscowym planie odnosi się m.in. do następujących zagadnień:

- a) ustalenia przeznaczenia terenu w sposób zapewniający podniesienie jego atrakcyjności, zarówno pod względem przestrzennym, jak i ekonomicznym,
- b) rozstrzygnięcia w zakresie zagadnień komunikacyjnych,
- c) ochronę środowiska przyrodniczego.

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

1. Ogłoszenie w prasie i na tablicach urzędu oraz zawiadomienie odpowiednich jednostek i organów o zbieraniu wniosków do sporządzanego miejscowego planu - grudzień 2011r,
2. Rozpatrzenie zgłoszonych wniosków.
3. Sporządzenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko - styczeń - luty 2021r.
4. Sporządzenie prognozy finansowej realizacji ustaleń miejscowego planu. Z opracowania tego wynika, iż prognozowane skutki finansowe dotyczyć będą dochodu gminy z tytułu renty planistycznej, jak również z podatku od nieruchomości gruntowych i budowlanych.
5. Przeprowadzenie fazy opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu /łącznie 16 organów i jednostek/ - zakończenie maj 2021r.
6. Wyłożenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 07 czerwca do 28 czerwca 2021r. z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 12 lipca 2021r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu miejscowego planu odbyła się w dniu 24 czerwca 2021r.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu wpłynęła 1. uwaga złożona przez:

- a) dwie osoby fizyczne,
- b) Społeczny Komitet na Rzecz Rozwoju Przygórza.

Wnioskodawcy uznają za niecelowe i nieuzasadnione przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na zabudowę rekreacji indywidualnej, zabudowę usługową z zakresu obsługi sportu i turystyki.

Uwaga została nieuwzględniona w całości z uwagi na zgodność ustaleń miejscowego planu ze stosownymi przepisami prawa oraz interes prawny władającego gruntem.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

1. Podstawa prawna:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.D.U.2021.741 ze zm.), zwana dalej u.p.z.p.
- 2) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.D.U.2020.713 ze zm.), zwana dalej u.s.g.
- 3) 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., zwane dalej studium.

2. Uzasadnienie faktyczne

Zgodnie z art. 3 ustawy ust. 1 u.p.z.p., do wyłącznej właściwości organów gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do treści art. 6 ust.2 u.p.z.p., każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeśli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. W omawianym przypadku teren działki przeznaczony jest na cele związane z obsługą turystyki i rekreacji wraz z bazą noclegową, co zgodnie z art. 60 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 (j.t.D.U.2021.247 ze zm.) jako przedsięwzięcie nie jest zaliczone do mogących oddziaływać na środowisko. Odpowiednie zapisy zaś prawa budowlanego nie dopuszczają do realizacji inwestycji na działce w przypadku oddziaływanie jej na działki sąsiednie. Powyższe gwarantuje władającym gruntami przyległymi, że działalność prowadzona na terenie działki nr 100 w Przygórzu nie będzie miała negatywnego wpływu na działki przyległe.

W procedurze sporządzania przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano wszelkich uzgodnień i opinii organów uczestniczących w tej procedurze, z których wynika jednoznacznie, że jego ustalenia nie naruszają interesu publicznego oraz osób trzecich.

W oparciu o przepisy art. 14 ust. 5 oraz art. 20 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy sporządza się w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy, co w uchwale potwierdza rada gminy stwierdzając jasno i precyzyjnie, że procedowany dokument nie narusza ustaleń tegoż studium i jest z nim zgodny. W omawianym przypadku dla terenu obejmującego działkę nr ewid. 100 w Przygórzu w studium wyznaczony został dla przedmiotowej działki obszar, oznaczony symbolem UT, dla którego ustalone zostało przeznaczenie na cele: „tereny z przewagą obiektów usług turystycznych (w tym obiektów bazy noclegowej) oraz sportowych, rekreacyjnych i lecznictwa”.

Podsumowanie:

W związku z tym, że uwaga zgłoszona przez wnioskodawców nie wskazuje na jakiegokolwiek naruszenie interesu publicznego lub osób prawnych – uwaga ta nie zasługuje na uwzględnienie

Zgodnie z art. 55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2021r., poz. 247/, stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono m.in.:

- a) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- b) uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WSN.610. 52.2021.GK z dnia 14 maja 2021r. uzyskaną w wyniku trwającej procedury od dnia 6 kwietnia 2020r.

Prace planistyczne nad dokumentem zostały przeprowadzone zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw z nią powiązanych, 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 części obrębu Przygórze może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy Nowa Ruda.

Przewodnicząca Rady

Bożena Solek-Muzyka