

UCHWAŁA NR 457/LXV/23
RADY GMINY NOWA RUDA

z dnia 25 października 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działki nr 129/2 – obręb Sokolec**

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 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Rady Gminy Nowa Ruda nr 417/LIX/23 z dnia 24 maja 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 129/2 – obręb Sokolec, po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, **Rada Gminy Nowa Ruda uchwala co następuje:**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne i szczegółowe

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 129/2 – obręb Sokolec, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Plan miejscowy obejmuje obszar o pow. ok. 1,8 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) szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) 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 drogi publicznej i 6,0 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną, przyległych 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 - 12 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) istniejący starodrzew podlega przepisom odrębnym, nowe nasadzenia dopuszcza się wyłącznie dla gatunków rodzimych;
- 3) wskazuje się rodzaj terenu podlegający ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci uzbrojenia terenu;
- 5) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych;

§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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.

§ 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 wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, włączoną do drogi powiatowej nr 3356D;
- 2) dla prawidłowej obsługi obszaru objętego planem wyznacza się pas terenu niezbędnego dla poszerzenia drogi dojazdowej do minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0 m, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD;
- 3) ustala się poszerzenie drogi wewnętrznej do minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KR;
- 4) ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych oraz ciągów komunikacyjnych w ramach ustalonego przeznaczenia o parametrach odpowiadającym parametrom dróg pozarowych 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 inwestycji, 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 podstawowe 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 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez określania wzajemnych proporcji:
 - 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) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:
 - a) obiekty i urządzenia rekreacji, stanowiące uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej bądź usługowej, o której mowa w pkt 1) b);
 - b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
 - c) 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 1 200 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 0,40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 12 m, licząc do najwyższego punktu kalenicy,
 - e) 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 12° do 45°,

f) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący,

g) kolorystyka dachów budynków: odcienie czerwieni, brązu, szarości,

h) materiały wykończeniowe elewacji: tynki mineralne, drewno, szkło, cegła oraz kompozyty imitujące drewno inne niż okładziny typu sidding.

§ 13. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej w klasie dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10,0 m,
- 2) możliwość realizacji infrastruktury technicznej.

§ 14. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KR** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8,0 m,
- 2) możliwość realizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział 2. Przepisy końcowe

§ 15. 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:

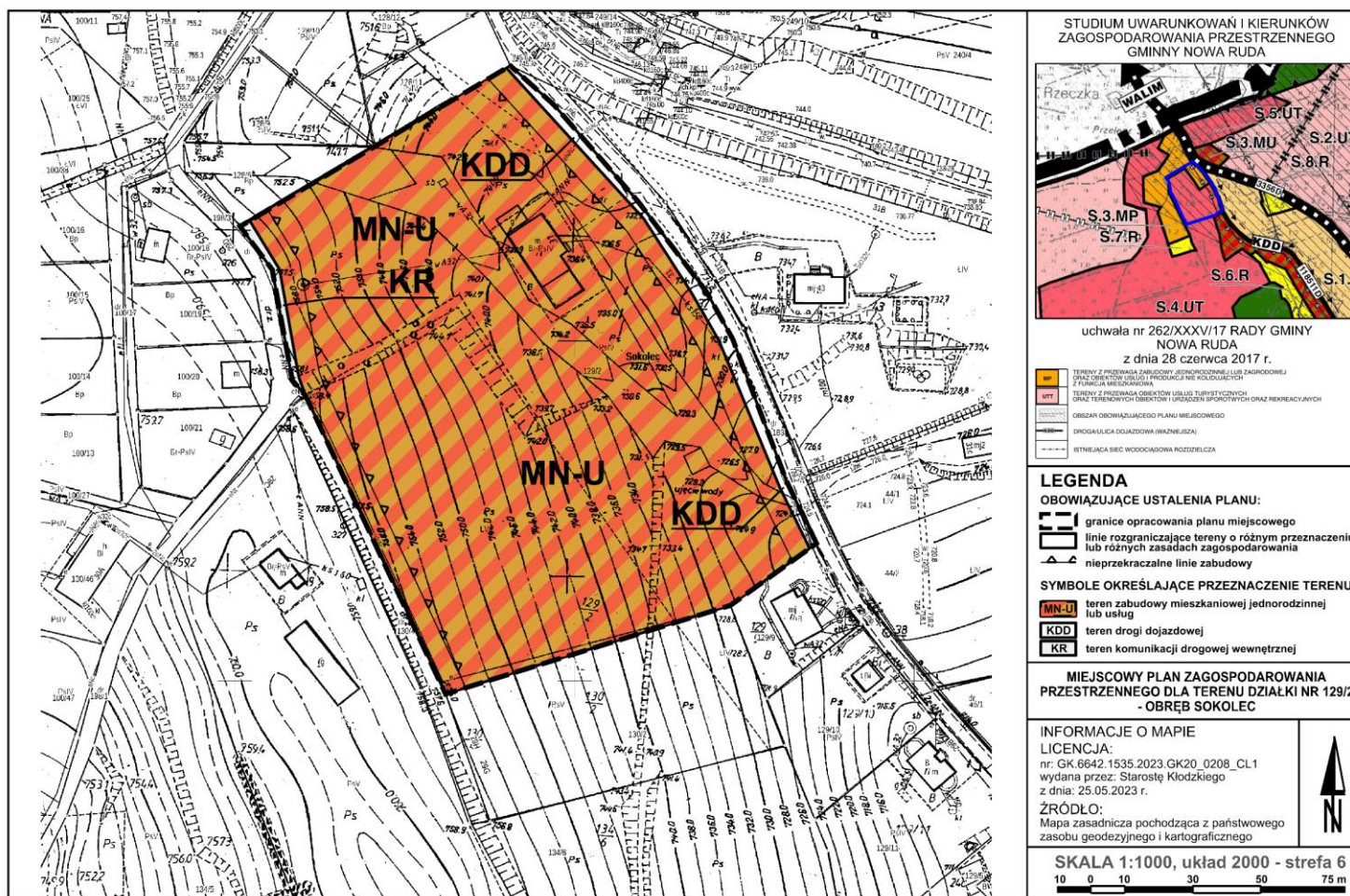
- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem MN-U;
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodnicząca Rady

Bożena Solek-Muzyka



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 2023 r., poz. 977 ze zm./ Rada Gminy Nowa Ruda rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 129/2 - obręb Sokolec wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 września do 29 września 2023 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 13 października 2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm./ Rada Gminy Nowa Ruda rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 129/2 - obręb Sokolec oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego 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 457/LXV/23

Rady Gminy Nowa Ruda

z dnia 25 października 2023 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 dla terenu działki nr 129/2 - obręb Sokolec** został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm./. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 417/LIX/23 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 24 maja 2023r. Obszar w granicach sporządzanego planu miejscowego o powierzchni ok. 1,82 ha położony jest w obrębie Sokolec, nieopodal granic administracyjnych Gminy Nowa Ruda z Gminą Walim. Przedmiotem planu miejscowego jest przeznaczenie terenu w granicach objętych uchwałą na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym. Projektowany rodzaj zagospodarowania terenu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Ruda. Regulacje zawarte w planie miejscowym odnoszą się m.in. do następujących zagadnień:

§ustalenia przeznaczenia terenu w sposób zapewniający podniesienie jego atrakcyjności, zarówno pod względem przestrzennym, jak i ekonomicznym,

§rozstrzygnięcia w zakresie zagadnień komunikacyjnych,

§ochronę środowiska przyrodniczego.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzanego planu miejscowego 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 planu miejscowego - czerwiec 2023r.

2.Rozpatrzenie zgłoszonych wniosków.

3.Sporządzenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko - lipiec 2023r.

4.Sporządzenie prognozy finansowej realizacji ustaleń planu miejscowego. Z opracowania tego wynika, iż prognozowane skutki finansowe mogą dotyczyć będą dochodu gminy z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych i budowlanych.

5.Przeprowadzenie fazy opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego /łącznie 18 organów i jednostek/ - zakończenie sierpień 2023r.

6.Wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 8 września do 19 września 2023 r. z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 13 października 2023 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu miejscowego odbyła się w dniu 19 września 2023 r. W trakcie wyłożenia planu miejscowego 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 2023r., poz. 1094 ze zm./, stwierdza się, iż w uchwale planu miejscowego uwzględniono ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WSI.410.256.2023.KM z dnia 5 lipca 2023r.

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 dla terenu działki nr 129/2 - obręb Sokolec może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy Nowa Ruda.

Przewodnicząca Rady

Bożena Solek-Muzyka