

UCHWAŁA NR 481/LXVIII/24
RADY GMINY NOWA RUDA

z dnia 24 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 242/4 – obręb Sokolec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 429/LXI/23 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 20 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 242/4 – obręb Sokolec, 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 terenu działki nr 242/4 - obręb Sokolec, w gminie Nowa Ruda, 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 : 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 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. 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) teren zabudowany – obszar zajęty przez budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni;
- 4) liczba kondygnacji - liczba kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość zabudowy – pionowy wymiar budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, liczony od poziomu wejścia;
- 6) 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;
- 7) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 8) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć rodzaje obiektów, które jako dominujące są dopuszczone na danym terenie, jeżeli dopuszcza się inne przeznaczenia uzupełniające terenu;
- 9) przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała.

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

- 1) jako przeznaczenie podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem **ML-UT** ustala się jako teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:
 - a) obiekty i budowle z zakresu infrastruktury sportowo - rekreacyjnej,
 - b) place postojowe,
 - c) zieleń towarzysząca,
 - d) oczka wodne i mała retencja;
- 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 ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości 6,0 m od drogi dojazdowej, przyległej do obszaru objętego planem miejscowym od strony południowej, 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 oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem ML-UT 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) – Włodzica 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. (publ. 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) ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie prowadzenia robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem pozyskanym w trakcie prac ziemnych lub odkryte przypadkowo znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wszelka działalność budowlana, w tym prace ziemne winny być poprzedzone wnikliwą analizą i sporządzeniem dokumentacji geologiczno – inżynierskiej ze względu na możliwość wystąpienia w wielu miejscach ruchów masowych na zbroczu.

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

- 1. powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z przyległej do granicy południowej istniejącej drogi gminnej;
- 2. planowane w obszarze zainwestowania drogi wewnętrzne, nie wyznaczone na rysunku planu, muszą odpowiadać parametrom dróg wewnętrznych, o minimalnej szerokości 4,5 m.

§ 9. 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;
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. Sposób przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów, które zostaną zlokalizowane na obszarze objętym planem, zostanie określony przez właściciela sieci;
6. Nie przewiduje się zaopatrzenie w gaz przewodowy oraz z butli;
7. Zaopatrzenie w ciepło:
 - 1) z indywidualnych źródeł ciepła,
 - 2) zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych,
 - 3) dopuszcza się stosowanie paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne 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

§ 10. 1. Dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ML-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: 0,5,
 - 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: 10,5 m,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 65°,

- 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 budowlanych – 600m².
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 w pensjonacie oraz 1 miejsce na każdy domek rekreacji indywidualnej,
- 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.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

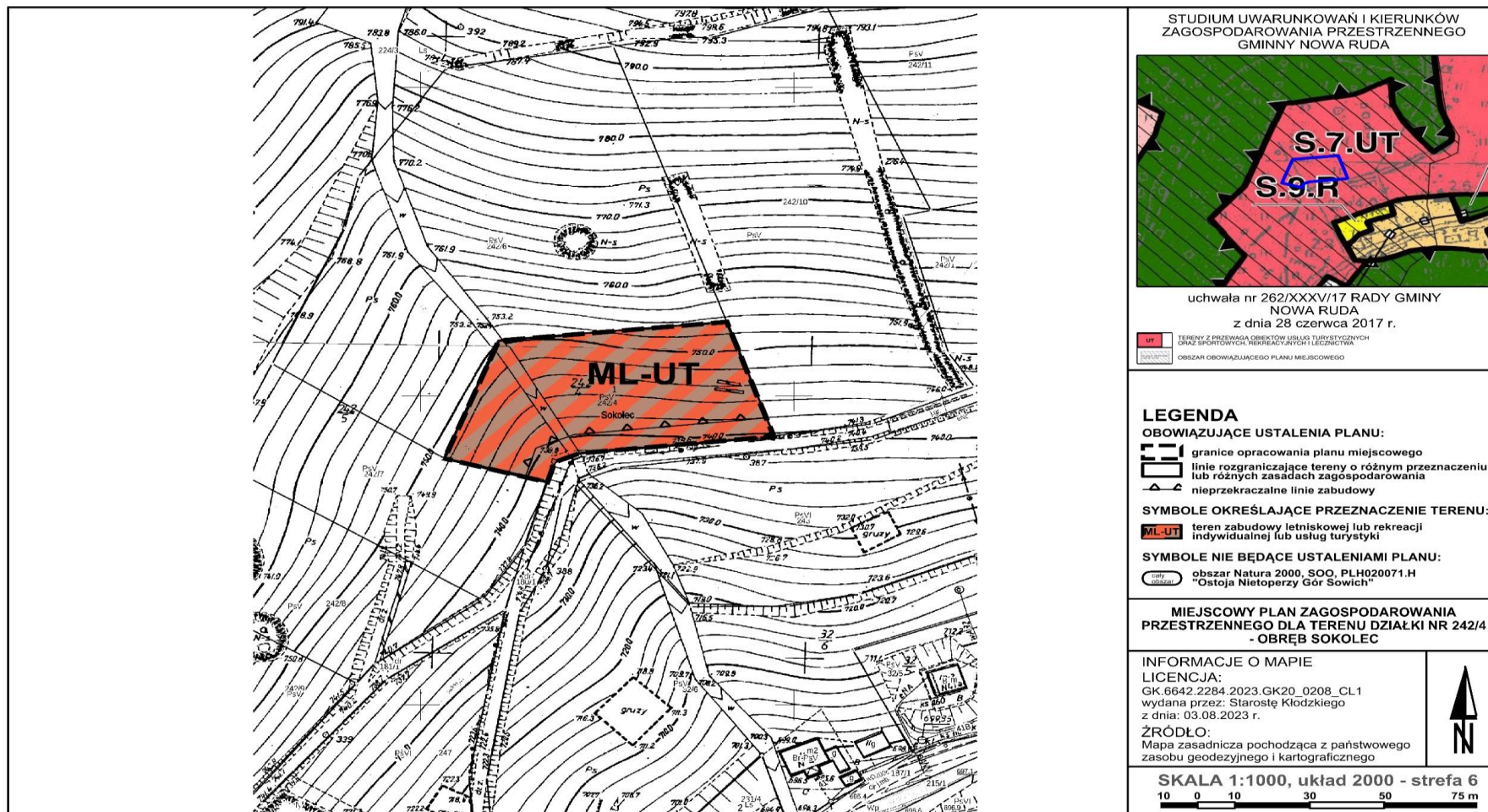
§ 11. 1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na wysokości 30 % kwoty wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML-UT.

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

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia 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 2023r., poz. 977 ze zm./ w związku z art.67 ust.3 pkt 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688) Rada Gminy Nowa Ruda rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 242/4 - obręb Sokolec wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13 listopada do 4 grudnia 2023r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 18 grudnia 2023r. wpłynęła 1 uwaga:

1. Uwaga złożona w dniu 18 grudnia 2023r. dotycząca zmiany nachylenia głównych połaci dachu projektowanej zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej i usług turystyki z 35⁰ do 55⁰ na **35⁰ do 65⁰ - uwaga uwzględniona.**

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 2023r., poz. 977 ze zm./ w związku z art.67 ust.3 pkt 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688) Rada Gminy Nowa Ruda rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 242/4 - 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 481/LXVIII/24

Rady Gminy Nowa Ruda

z dnia 24 stycznia 2024 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 242/4 - obręb Sokolec** został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm./ w związku z art.67 ust.3 pkt 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688). Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr 429/LXI/23 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 20 lipca 2023r.

Obszar w granicach sporządzanego dokumentu o powierzchni 0,30 ha w obrębie Sokolec położony jest w północnej części gminy Nowa Ruda, nieopodal granic administracyjnych Gminy Nowa Ruda z Gminą Walim /wieś Rzeczka/. Przedmiotem planu miejscowego jest przeznaczenie terenu w granicach objętych uchwałą na cele zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **ML-UT** wraz z zagospodarowaniem uzupełniającym lub towarzyszącym, np. obiekty i budowle z zakresu infrastruktury sportowo - rekreacyjnej. Projektowany rodzaj zagospodarowania terenu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Ruda.

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 lipiec - sierpień 2023r.

2.Rozpatrzenie zgłoszonych wniosków.

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

4.Sporządzenie prognozy finansowej realizacji ustaleń planu miejscowego. Z opracowania tego wynika, iż prognozowane skutki finansowe będą dotyczyć wzrostu 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 październik 2023r.

6.Wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 23 listopada do 14 grudnia 2023 r. z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 28 grudnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu miejscowego odbyła się w dniu 12 grudnia 2023 r. W trakcie wyłożenia planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona. Dotyczyła ona zmiany nachylenia głównych połaci dachu projektowanej zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej i usług turystyki z 35⁰ do 55⁰ na **35⁰ do 65⁰**.

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 2023 r., poz. 1094 ze zm./, stwierdza się, iż w uchwale planu miejscowego uwzględniono ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko oraz uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WPN.610.213.2023.BM z dnia 18 października 2023 r.

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 242/4 - obręb Sokolec może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy Nowa Ruda.

Przewodnicząca Rady

Bożena Solek-Muzyka