



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 sierpnia 2021 r.

Poz. 3978

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 ład 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) – 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. (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 zielen 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 zielen 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, 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 100kV, 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: wolno stojąca,
 - 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 tirecie pierwszej,
 - 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 – 1500 m².

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 wolno stojących 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 – 900 m².
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.

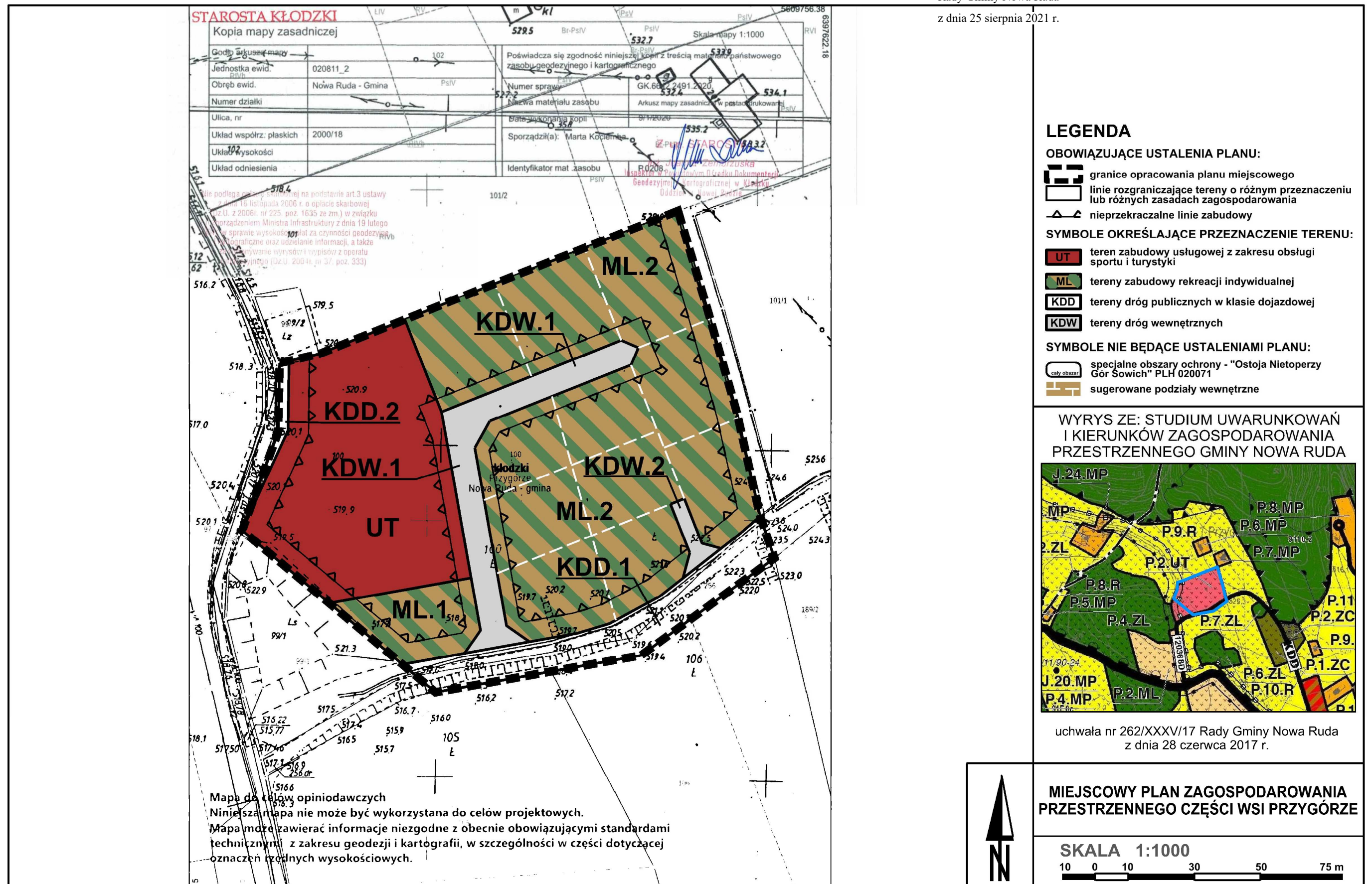
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady:
Bożena Solek-Muzyka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 246/XXXVI/21

Rady Gminy Nowa Ruda

z dnia 25 sierpnia 2021 r.



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 2021 r. 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 2021 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., 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