



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 listopada 2023 r.

Poz. 5931

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 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 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;
- 2) 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 siding.

§ 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:

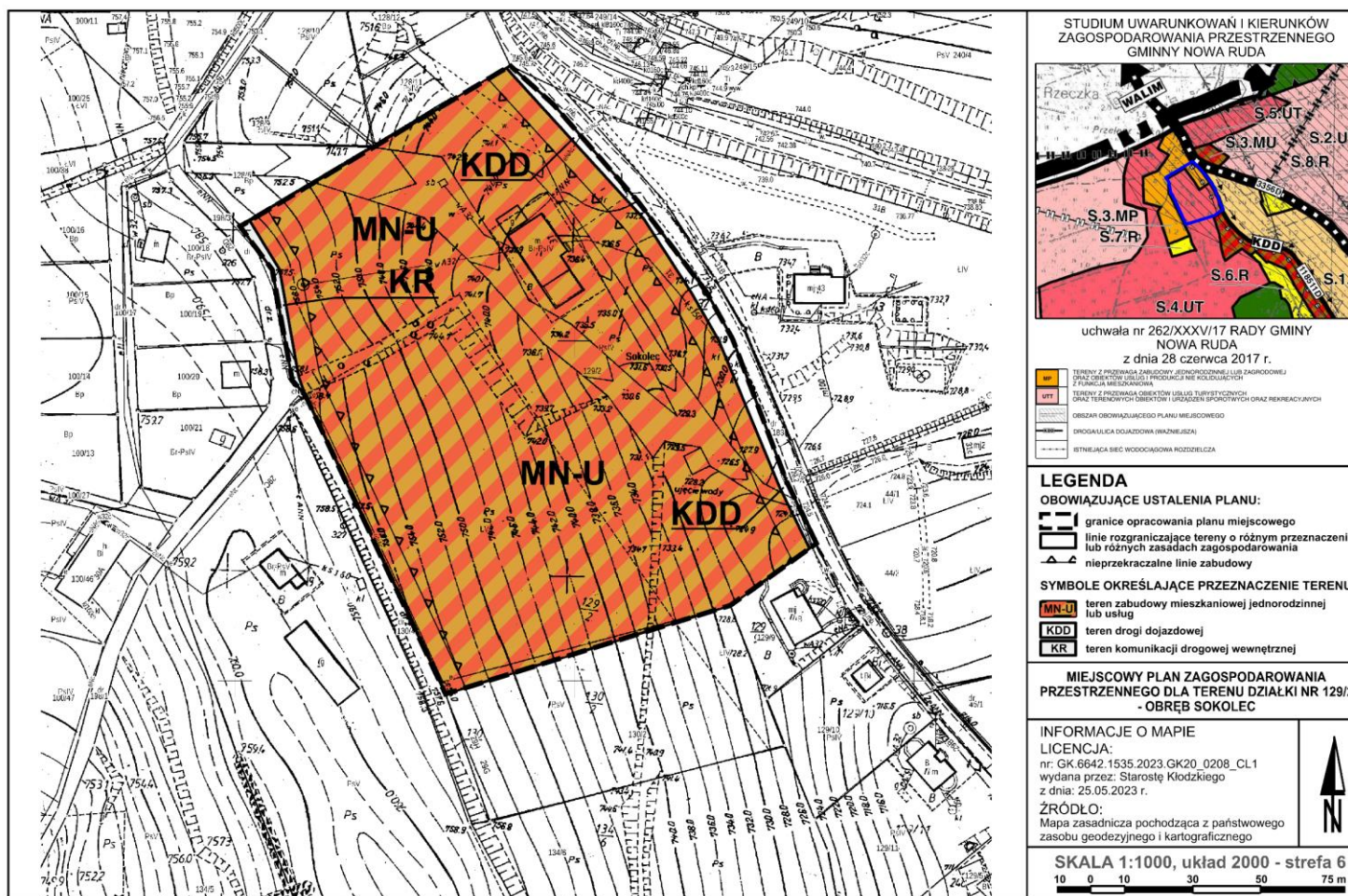
- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem MN-U;
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

§ 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

Załącznik nr 1 do uchwały nr 457/LXV/23
Rady Gminy Nowa Ruda
z dnia 25 października 2023 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr 457/LXV/23
Rady Gminy Nowa Ruda
z dnia 25 października 2023 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 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.

Załącznik nr 3
do uchwały nr 457/LXV/23
Rady Gminy Nowa Ruda
z dnia 25 października 2023 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 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