



ul. Strzegomska 42 j /14, 53-611 Wrocław, Polska
www.geoplan.com.pl, email: info@geoplan.com.pl
tel/fax. (+48)71/3590509, kom. 0501475117
NIP 8981635959, REGON 932773864

GEOPLAN



Inwestor:

GMINA NOWA RUDA

ul. Rynek 1

57 – 400 Nowa Ruda

Tematy:

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W GRANICACH DZIAŁKI NR
81/11, AM-2, OBR. 4 PRZY UL. PIŁSUDSKIEGO W NOWEJ RUDZIE.**

Etap:

WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Zakres dokumentów:

PROJEKT PLANU

Zespół autorski:

mgr inż. Adrian Luszka - główny projektant

mgr inż. Katarzyna Matusiak - projektant

mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - projektant

mgr inż. Patrycja Wieleba - as. projektanta

Data wykonania:

19 marca 2014r.

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu w granicach działki nr 81/11, AM-2, Obr. 4 przy ul. Piłsudskiego w Nowej Rudzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594, zm.: Dz. U z 2013r., poz. 645 i 1318, Dz. U. z 2014r., poz. 379 i 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr 44/IV/15 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w granicach działki nr 81/11, AM-2, Obr. 4 przy ul. Piłsudskiego w Nowej Rudzie, a także stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda, przyjętego uchwałą Nr 25/IV/07 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 24 stycznia 2007r. oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda, przyjętej uchwałą Nr 281/XXXIV/13 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 maja 2013r.,

Rada Miejska w Nowej Rudzie
uchwała:

**zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w granicach
działki nr 81/11, AM-2, Obr. 4 przy ul. Piłsudskiego w Nowej Rudzie, zwaną dalej "planem"**

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1. – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy;
- 2) **"uciążliwości"** – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) **"usłudze nieuciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem zagospodarowania budowlami infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz zielenią urządzoną;
- 5) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie może występować na działce lub w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny albo niesamodzielny, a jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni działek lub powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 6) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 7) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, a jego udział będzie stanowił mniej niż 49% powierzchni działek lub powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 8) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu.

4. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §1, ust. 3, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 2. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **U/MN** – teren usługowych obiektów budowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:

- 1) cały obszar mpzp – udokumentowane złożo węgla kamiennego "Wacław – Lech".

Rozdział 2
Ustalenia

§ 3. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługowe obiekty budowlane – nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojazdy;
 - c) obiekty budowlane do parkowania;
 - d) budowle infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1;
 - b) maksymalna – 1,9;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 6m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 8) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na budynkach w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na tym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 40m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza teren, do którego inwestor posiada prawo do jego dysponowania;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z:
 - przetwarzaniem i składowaniem odpadów;
 - wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej;
- 4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze planu nie występują oraz nie wyznacza się terenów oraz obiektów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5. Nie wyznacza się terenów, dla których ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**
- 6. Nie wyznacza się terenów, dla których ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**
- 7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2m;
 - 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego – 70° ÷ 110°.
- 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
 - b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) realizację zasilania w niskie napięcie kablami podziemnymi;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
 - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
 - 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
 - a) dopuszczenie świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów;
 - b) dopuszczenie realizacji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi regulaminami.
- 9. Nie wyznacza się terenów, dla których ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**
- 10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
 - 1) stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 5%, słownie: pięć procent.

Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

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