

Uchwała Nr .../.../23
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia 2023

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obszarze ul. Górniczej i Czarnej w Nowej Rudzie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), w związku z art. 67 ust. 3 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), w nawiązaniu do uchwały Nr 439/LVII/23 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ul. Górniczej i Czarnej w Nowej Rudzie, a także stwierdzając, że niniejszy plan miejscowy 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 2007 r. 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 2013 r. oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda, przyjętej uchwałą Nr 317/XXXIV/17 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 31 maja 2017 r. oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda, przyjętej uchwałą Nr 283/XXXVI/21 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 30 czerwca 2021 r.

Rada Miejska w Nowej Rudzie
uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze ul. Górniczej
i Czarnej w Nowej Rudzie, zwany dalej "planem miejscowym"

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Integralną część uchwały stanowi "część graficzna planu miejscowego" w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu połaci – 12°;
- 2) „**dachu zielonym**” – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia naturalną roślinność;
- 3) „**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 oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:
 - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
 - c) budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 4) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie niebędące towarzyszącym sposobem zabudowy i zagospodarowania;
- 5) „**teren**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 6) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach;

- a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów oraz miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni terenu nie może przekraczać – 40%;
- 7) „towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć:
- a) dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem wysokiego ciśnienia,
 - b) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem wysokiego napięcia,
 - c) sieci pozostałe w wykonaniu nadziemnym lub ziemnym.

§ 3. 1. Ustalenia planu miejscowego zawarte w jego części graficznej:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) **U-KOP** – teren usług lub parkingu;
 - 5) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 6) cały obszar mpzp – strefa ochronna potencjalnych zabytków archeologicznych;
 - 7) granica strefy obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 8) granica pasa technologicznego od napowietrznej sieci średniego napięcia – 20 kV.
- 2. Element planu miejscowego o charakterze informacyjnym zawarty w jego części graficznej:** sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) przeznaczenia terenów zawarte są w §3 ust. 1 pkt 4 ÷ 5 oraz §5 i §6 uchwały;
 - 2) przez dopuszczone usługi rozumie się w szczególności usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w §5 i §6 uchwały.**
- 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 na terenach działalności w zakresie usług i parkingów, które mogą powodować ponadnormatywne oddziaływanie poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania.
- 4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami planu miejscowego.**
- 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** cały obszar planu miejscowego znajduje się w strefie ochronnej potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie tych prac lub odkryte jako znaleziska przypadkowe podlegają ochronie prawnej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
- 6. Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) jako przestrzeń publiczną wyznacza się teren drogi lokalnej – **1KDL**;
 - 2) ustalenia w odniesieniu do terenu przestrzeni publicznej są zgodne z §6 uchwały.
- 7. Ze względu na brak przedmiotu nie ustala się zasad dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**
- 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m²;
 - 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m;
 - 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren dróg, w zakresie – 70° ÷ 110°.
- 9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) wyznacza się strefę obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych, w jej zasięgu ustala się zagospodarowywanie działki w sposób umożliwiający dostęp do terenu potoku znajdującego się poza obszarem planu miejscowego;
- 2) wyznacza się pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 20 kV, po 7 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej, w jej zasięgu ustala się:
 - a) nakaz jej uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW w zakresie energii: aerotermalnej, geotermalnej oraz z promieniowania słonecznego – wolno stojących;
- 3) brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanych na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków;
- 4) zachowuje się powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 5) zachowanie sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym, w odniesieniu do której dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych;
- 6) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 11) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 12) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się dopuszczenie realizacji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 13) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

11. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na – 1%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 5.1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U-KOP ustala się przeznaczenie pod:

- 1) usługi lub;
- 2) parkingi.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat z dachami: jednospadowymi, dwuspadowymi i wielospadowymi – 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,

- b) budynków oraz wiat z dachami płaskimi – 3 kondygnacje nadziemne – 10 m,
- c) inne – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna:
 - kondygnacji nadziemnych – 1,
 - wszystkich kondygnacji – 1,4,
 - b) minimalna:
 - w przypadku realizacji zabudowy usługowej – 0,001,
 - w przypadku realizacji wyłącznie parkingu – 0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 45°;
- 7) kolorystyka dachów w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) grafitu,
 - c) szarości,
 - d) bieli;
- 8) pokrycie dachów:
 - a) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka,
 - dachu zielonego,
 - b) płaskich w formie dowolnej;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa będzie usytuowana,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku o dowolnej funkcji.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) stacji paliw;
- 2) usług:
 - a) związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - b) handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
 - d) handlu kruszywem budowlanym,
 - e) handlu sypkimi materiałami budowlanymi,
 - f) handlu opałem;
- 3) działalności usługowych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 6.1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

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

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