

**UCHWAŁA NR 316/XXXIV/17
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ RUDZIE**

z dnia 31 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu dawnego zakładu BUDROG przy ulicy Niepodległości w Nowej Rudzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446, 1579, 1948, z 2017r. poz. 730) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250, 1579, z 2017r., poz. 730), w nawiązaniu do uchwały Nr 89/IX/15 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnego zakładu BUDROG przy ulicy Niepodległości 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 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.,

**Rada Miejska w Nowej Rudzie
uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnego zakładu BUDROG przy ulicy
Niepodległości w Nowej Rudzie, zwany 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 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) 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) "**dachach spadzistych**" – należy przez to rozumieć: dachy jednospadowe, dwuspadowe oraz wielospadowe o nachyleniu powyżej – 12°;
- 2) "**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;
- 3) "**uciążliwości**" – należy przez to rozumieć: zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne, 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 obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz zielenią urządzoną;
- 5) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej**" – należy przez to rozumieć: wyłącznie gazową i elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieć pozostałą w wykonaniu podziemnym.

- 6) "**przeznaczeniu terenu**" – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 7) "**teren**" – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu.

§ 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) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 5) **ZL** – teren lasu;
- 6) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 20kV.

2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:

- 1) sieć napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia - 20kV;
- 2) słupowa stacja transformatorowa.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" niniejszego planu.

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

- 1) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" niniejszego planu.

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 działkę budowlaną, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z:
 - przetwarzaniem odpadów;
 - wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej;
- 4) zakaz lokalizowania budowli związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej – 100 kW;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

- 1) w odniesieniu do wszelkich przedmiotów zabytkowych pozyskanych w trakcie prac ziemnych należy stosować przepisy odrębne.

5. Nie wyznacza się terenów, dla których ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze planu nie znajdują się tereny szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) na obszarze planu nie występują obiekty związane z Obroną Cywilną;
- 4) na obszarze planu nie występują tereny i obszary górnicze.

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 10m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 2m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70⁰ ÷ 110⁰.

8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 20kV, po 11 m w każdą stronę od osi skrajnego kabla linii elektroenergetycznej, w jego zasięgu ustala się:
 - a) nakaz jego 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.

9. 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) dopuszczenie zachowania sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody;
- 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;
 - c) dopuszczenie stosowania lokalnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
- 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 średnie i niskie napięcie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 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.

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

11. 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 – 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.P-U ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- b) zabudowa usługowa.

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) dojścia i dojazdy;
- c) obiekty budowlane do parkowania;
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- e) zieleni urządzonej;

2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej – 400m²;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 16m;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 0,8;
- b) minimalna – 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 150m;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

8) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

9) pokrycie dachów spadzistych 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) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki;
 - c) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii;
 - d) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
 - e) 1 miejsce do parkowania na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - f) 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;
 - g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wolno stojących, wbudowanych w bryłę budynku, wielopoziomowych i podziemnych.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod obiekty budowlane zgodne z przeznaczeniem terenu – 1000m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) pod obiekty budowlane zgodne z przeznaczeniem terenu:

- a) minimalna powierzchnia działek – 1000m²;
- b) minimalna szerokość frontów działek – 16m.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3.ZL ustala się przeznaczenie pod las.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDD ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
- a) obiekty małej architektury;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15m;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 0m ÷ 8,5m (część szerokości pasa drogowego w granicach planu, pozostała część znajduje się poza obszarem planu).

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

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

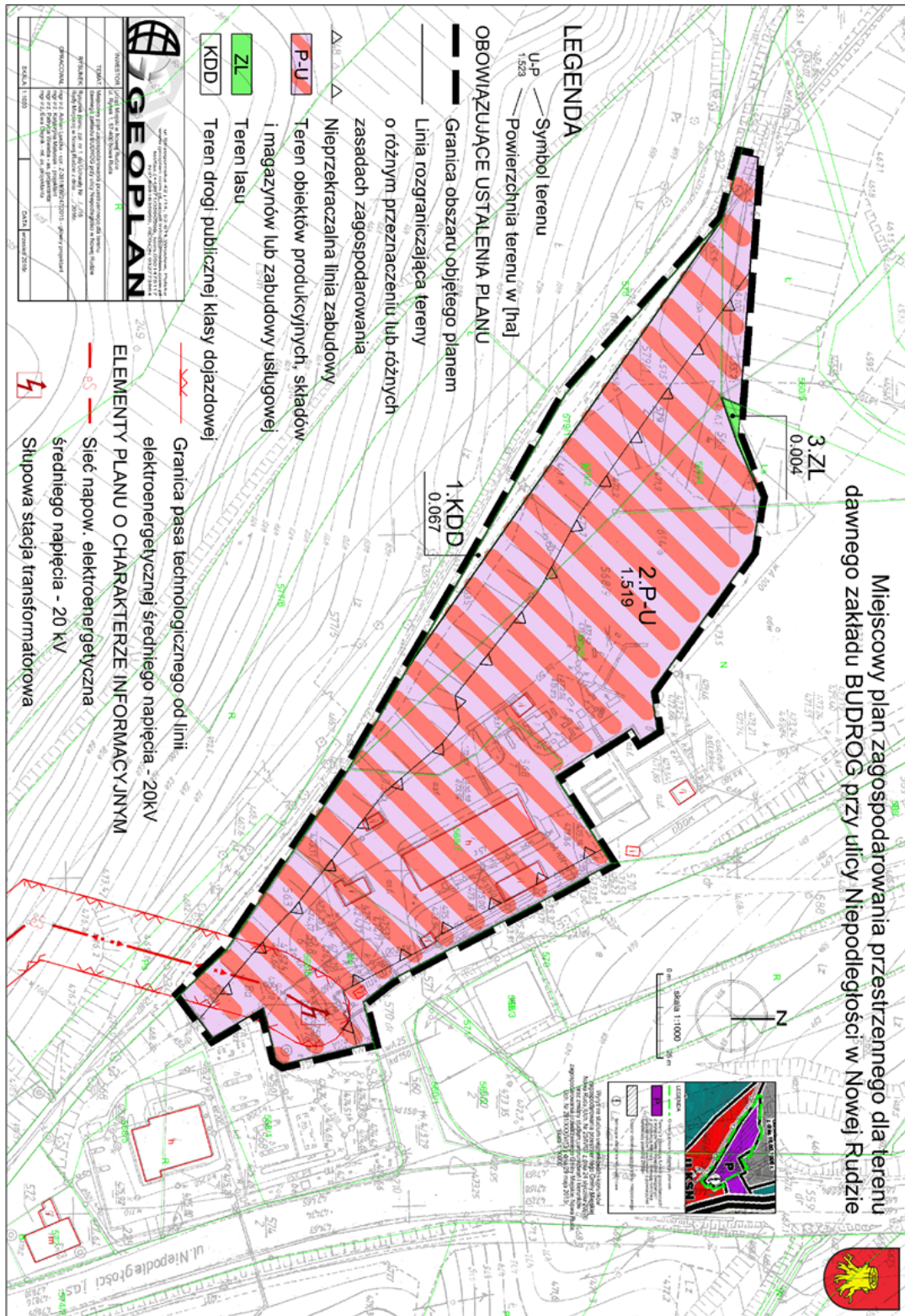
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Behan

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 316/XXXIV/17
 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
 z dnia 31 maja 2017 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 316/XXXIV/17
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia 31 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnego zakładu BUDROG przy ulicy Niepodległości w Nowej Rudzie

Rada Miejska w Nowej Rudzie nie dokonuje rozstrzygnięcia, zgodnie z wymogiem art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250, 1579, z 2017r., poz.730), gdyż do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnego zakładu BUDROG przy ulicy Niepodległości w Nowej Rudzie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych. (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 2164 z późn zm)

§ 2. 1. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg należących do inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji należących do inwestycji, o których mowa w § 1 będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 328), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prawne/na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 220 z późn. zm.).

§ 5. 1. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) pożyczki preferencyjne,
- 4) fundusze Unii Europejskiej,
- 5) udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

§ 6. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnego zakładu BUDROG przy ulicy Niepodległości w Nowej Rudzie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr 89/IX/15 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnego zakładu BUDROG przy ulicy Niepodległości w Nowej Rudzie. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn.zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób w przeważającej mierze sankcjonujący istniejący stan zagospodarowania oraz harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami studium. W stosunku do obowiązującego planu, powiększono teren produkcyjny, rozszerzając przy tym przeznaczenie o dodatkową funkcję - usługi. Ponadto doprecyzowano zapisy uchwały, zwłaszcza w zakresie wskaźników urbanistycznych. Nowa zabudowa dopuszczona została wyłącznie w sąsiedztwie obszarów już zabudowanych. Zasadne jest kontynuowanie przeznaczenia związanego z aktywnością gospodarczą, które doskonale adaptuje się w analizowanej przestrzeni, nie generując konfliktów z terenami sąsiednimi;

- walory architektoniczne i krajobrazowe – zarówno obszar planu, jak i tereny z nim sąsiadujące nie charakteryzują się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia ochrony. Jego krajobraz naturalny w przeważającej mierze został zmieniony w wyniku zabudowy i zagospodarowania oraz prowadzonej tam w przeszłości działalności produkcyjno-usługowej. W granicach opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody, brak również elementów o walorach historycznych, kulturowych, czy architektonicznych;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Na przedmiotowym obszarze występują grunty leśne o nieznacznej powierzchni (0,004ha), których przeznaczenie się utrwała. Grunty rolne nie stanowią gruntów chronionych (IV klasa bonitacyjna, lokalizacja w granicach administracyjnych miasta) i nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

Ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi zaledwie 10%, co pozwala wnioskować, że wpłynie on na środowisko przyrodnicze w nieznacznie pozytywny sposób. Należy mieć jednak na względzie, że zasięg przestrzenny (powierzchnia) przedmiotowego opracowania jest stosunkowo nieduży, wobec czego jego ustalenia skutkować będą również bardzo niewielkim – negatywnym wpływem na środowisko. Jednocześnie pozostawienie wolnych od zabudowy, nawet niewielkich przestrzeni oraz wprowadzenie w granicach użytku leśnego przeznaczenia „ZL”, tj. terenu lasu, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie wyznacza się terenów oraz obiektów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska m.in. nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę budowlaną, względem której inwestor posiada prawo do dysponowania, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (związanych z przetwarzaniem odpadów oraz wytwarzaniem energii elektrycznej i cieplnej), zakaz lokalizowania budowli związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej i cieplnej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej – 100 kW oraz zakaz lokalizowania zakładów

o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Dodatkowo w planie ustalono stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza. Wprowadzone ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania charakteryzuje dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Za pośrednictwem drogi dojazdowej posiada on połączenie z drogą wojewódzką nr 381 – ul. Niepodległości, która stanowi podstawowy element układu komunikacyjnego zarówno miasta, jak i regionu. Od strony południowej i południowo-zachodniej obszar opracowania cechuje dostęp do drogi dojazdowej (częściowo go przecinającej), która ma na celu rozprowadzenie ruchu w tej części miasta. Teren planu jest w dużej mierze zainwestowany, a nowe realizacje dopuszczone jego ustaleniami doprowadzają jedynie do uzupełnienia lub poprawy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając prowadzenie działalności gospodarczej w formie produkcji, składowania i magazynowania lub usług, przyczyniając się tym samym do rozwoju gospodarczego gminy;

- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie jego obszaru w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak również parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego – w zależności od zaistniałej potrzeby, na przedmiotowym obszarze istnieje możliwość zlokalizowania usług o charakterze publicznym;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych, w ramach ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów dopuszcza również budowę infrastruktury technicznej. Jego zapisy nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił społeczeństwu udział w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia i umożliwienie składania wniosków oraz ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu, dyskusję publiczną i umożliwienie składania uwag. Wersję elektroniczną projektu planu udostępniano między innymi na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr 89/IX/15 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnego zakładu BUDROG przy ulicy Niepodległości w Nowej Rudzie, Rada Miejska podjęła dnia 29 lipca 2015 r.

Następnie, według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Nowa Ruda kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- przedłożył projekt planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu co najmniej 7 dni przed wyłożeniem i wyłożył ww. projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23.02.2017 r. do 23.03.2017 r., wyznaczając termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami na 14.03.2017 r.;
- wyznaczył termin do 07.04.2017 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- sporządził niniejsze uzasadnienie do planu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy;
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody oraz wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, jak również odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami inwestorów oraz gminy, umożliwiając zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele produkcyjne, składowe i magazynowe lub usługowe. W ramach usług w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie działalności o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes publiczny.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (Opracowanie ekofizjograficzne do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona dla niniejszego projektu planu), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne, wyrażone złożonymi wnioskami) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Komunikacja publiczna w mieście odbywa się za pośrednictwem autobusów PKS i prywatnych minibusów. Najbliżej położony przystanek (przy ulicy Niepodległości) znajduje się około 250 m od granic opracowania planu.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzenia takich rozwiązań.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr 475/LV/14 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 5 listopada 2014 r. W analizie stwierdzono, że obowiązująca na danym obszarze zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Ruda, przyjęta Uchwałą Nr 155/IX/96 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 18 września 1996 r., nie spełnia wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego plan uznano za potencjalnie

wymagający zmiany w celu dostosowania ustaleń do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Należy zatem stwierdzić, że Burmistrz Miasta Nowa Ruda przystępując do zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej wyniesie 800 tys. zł., co oznacza, że dla przyjętych założeń, realizacja planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jego uchwalenie zwiększy dochody miasta głównie poprzez podatki od gruntów i budynków, nie generując jednocześnie kosztów, związanych z realizacją nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.