

Uchwała Nr 95/XII/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 22 października 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie południowego odcinka planowanej obwodnicy Nowej Rudy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku **o samorządzie gminnym** (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. Nr 80 poz. 717) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. **o zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr120, poz.1268, z 2001r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz.1804, z 2002r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112), w związku z Uchwałą Nr 50/VI/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 10 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie południowego odcinka planowanej obwodnicy Nowej Rudy, **Rada Miejska w Nowej Rudzie** uchwała:

Rozdział I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w rejonie południowego odcinka planowanej obwodnicy Nowej Rudy, w obrębie Słupiec.
2. Obszar planu przedstawiono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały,
3. Na wymienionym w ust. 1 i 2 obszarze, niniejszy plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłu nieuciążliwego w Nowej Rudzie, zatwierdzonego Uchwałą Nr 28/IV/98 Rady Miasta Nowa Ruda z dnia 30 grudnia 1998 r. (ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 15 poz. 692, z dnia 25 czerwca 1999 r.)

§ 2

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
 - 1) **granica obszaru objętego planem**, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają towarzyszące jej linie rozgraniczające (o których dalej mowa w pkt 2 i 3),
 - 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania**; linie te wyznaczają granice terenów zwanych w dalszej części uchwały zamiennie

jednostkami terenowymi; szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w rozdz. II,

- 3) **zasięg strefy kontrolowanej** dla projektowanego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy nie przekraczającej DN 300, o której mowa w § 7 ust. 5,
 - 4) **granica obszaru Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej**, o której mowa w § 10 ust. 2,
 - 5) **istniejący dojazd od ul. Kłodzkiej**, o którym mowa w § 10,
 - 6) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.
3. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu mają charakter informacyjny (np. treść podkładu mapowego) i nie są ustaleniami planu.
4. Przedmiot planu, Uchwałą Nr 50/VI/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 10 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie południowego odcinka planowanej obwodnicy Nowej Rudy, obejmuje:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 6) lokalne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 7) zasady podziału na działki budowlane,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy,
 - 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

Zasady i warunki podziału na działki budowlane.

§ 3

1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, stanowią równocześnie granice działek budowlanych.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie także innych (niż określono w ust. 1), nowych granic działek budowlanych przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej działki budowlanej w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do ulicy publicznej,
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, **poprzez ulice wewnętrzne** stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne lub własność komunalną,
 - 3) noworealizowane ulice wewnętrzne powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek budowlanych, które wymagają ich obsługi, a w przypadku ulic obsługujących więcej niż jedną nieruchomość, szerokość pasa nie powinna być mniejsza niż 12 m,
 - 4) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 4

W razie natrafienia, w trakcie prac ziemnych, na obiekty archeologiczne i paleontologiczne (w granicach całego obszaru planu), należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ Służby Zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.

Zasady w zakresie ochrony przyrody i ochrony środowiska.

§ 5

1. Wycinkę drzew innych niż owocowe ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu.
2. Wszelkie grunty nie zabudowane i nie utwardzone, z wyjątkiem wód otwartych i placów budów, powinny być pokryte zielenią; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne.
3. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.
4. W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów należy stosować rozwiązania ograniczające rozprzestrzenianie się i przenikanie do wód zanieczyszczeń powierzchniowych, w tym wprowadzanych do środowiska w wyniku niewłaściwie prowadzonej działalności gospodarczej oraz w wyniku awarii.
5. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych i o innych chronionych funkcjach. Nie dotyczy to obiektów, dla których przepisy o ochronie środowiska dopuszczają utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania.
6. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach o ochronie środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie tych budynków w zasięgu takich uciążliwości tylko pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań zapewniających spełnienie obowiązujących standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi. Dotyczy to w szczególności uciążliwości wywołanych ruchem na planowanej drodze/ulicy publicznej.
7. W momencie wygaśnięcia koncesji nr 16/2000/m, wydanej w dniu 29/12/2000 r. przez Ministra Środowiska na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego w Podziemnym Magazynie Gazu „Nowa Ruda”, tracą moc ustalenia dotyczące zasięgu strefy kontrolowanej, jeżeli do czasu wygaśnięcia koncesji nie zostaną wybudowane w jej zasięgu gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 6

1. Zabudowa na obszarze objętym planem powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – liczona od powierzchni gruntu przy najniższym położonym narożniku budynku do górnego punktu dachu – z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 - nie może przekraczać wysokości 20 m,
 - 2) zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
 - 3) wymagania określone w pkt 1 lit. a, nie odnoszą się do budynków istniejących, jeżeli przed wejściem w życie niniejszej uchwały ich wysokość przekraczała 20 m,
 - 4) występująca na obszarze planu zabudowa substandardowa (zdegradowana) powinna być poddana rehabilitacji lub likwidacji.
3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów usług chronionych typu szkoła, przedszkole, ośrodek zdrowia itp.
4. W granicach poszczególnych nieruchomości, na których dopuszczono możliwość realizacji budynków, należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady, pod warunkiem, że niezbędne miejsca postojowe - za zgodą właściciela wskazanego terenu, w granicach i zgodnie z niniejszą uchwałą - zostaną wyznaczone w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który mają obsługiwać. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe (parkingi) lub w zabudowie (garaże).
5. Ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe mogą być prowadzone na obszarze planu za zgodą właścicieli nieruchomości.
6. Na obszarze planu nie wyznacza się ulic publicznych.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 7

1. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 20% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty, z zastrzeżeniem ust. 2-5.
2. Właściciele nieruchomości winni umożliwić realizację sieci kanalizacyjnych na należących do nich nieruchomościach.
3. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury

technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z odpowiednim operatorem sieci. Przez kolizje rozumie się także lokalizowanie nowych obiektów w sąsiedztwie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, bez zachowania wymaganych odległości. Sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej lub sieci innego dostawcy wody. Sieci wodociągowe, m.in. poprzez wyposażenie w hydranty naziemne, powinny być dostosowane do wykorzystania w sytuacjach kryzysowych,
- 2) ścieki bytowe, w rozumieniu przepisów o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, winny być kierowane do komunalnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez jej operatorów,
- 3) ścieki inne niż bytowe mogą być odprowadzane do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez jej operatora,
- 4) tereny zabudowane oraz wszelkie powierzchnie utwardzone, w tym ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,
- 5) wody opadowe, o których mowa w pkt 4, z powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi, należy oczyszczać przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji deszczowej; warunki zrzutu ścieków z kanalizacji deszczowej powinny być uzgadniane z właściwym zarządcą odbiornika ścieków,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią wysokiego, średniego, niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, na warunkach określonych przez dostawcę,
- 7) zaopatrzenie w gaz sieciowy lub płynny, odpowiednio do potrzeb, na warunkach określonych przez dostawców,
- 8) ogrzewanie za pomocą ciepła podawanego z ciepłowni, gazu, w tym sieciowego, oleju opałowego, energii elektrycznej lub innych niekonwencjonalnych technologii nie powodujących większych uciążliwości niż ogrzewanie gazem sieciowym,
- 9) telefonizacja - poprzez podłączenie do dostępnych systemów,
- 10) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi. W szczególności wszystkie nieruchomości, na terenie których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów. Urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym. W przypadku czasowego składowania odpadów na terenie nieruchomości, należy miejsce tego składowania zabezpieczyć przed infiltracją odcieków do gruntu.

5. Dla strefy kontrolowanej – w rozumieniu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego – projektowanego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy nie przekraczającej DN 300, ustala się pas gruntu o szerokości 12 m, na obszarze którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, wynikające z cytowanych wyżej przepisów.

- 6 -

§ 8

Regulacje zawarte w niniejszej uchwale nie ograniczają upoważnionych organów administracji rządowej i samorządowej - na mocy odpowiednich przepisów - do wydawania

przepisów i decyzji, dotyczących gospodarki przestrzennej nie zastrzeżonych do wyłącznej regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; w szczególności dotyczy to tworzenia, zmiany lub likwidacji różnych form ochrony.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK TERENOWYCH

§ 9

Wprowadza się **podział** obszaru objętego planem **na tereny**, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

§ 10

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**PU**” przeznacza się – z zastrzeżeniem ust 2 - dla lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej: usługowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3, usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtownie i składy), wytwórczej i przetwórczej (przemysł i rzemiosło produkcyjne). Wyklucza się natomiast lokalizacje obiektów służących produkcji rolnej oraz w szczególności mieszkalnictwa.
2. W zagospodarowaniu Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej należy uwzględnić przepisy wydane przez właściwe organy.
3. Na terenie, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację usług niekomercyjnych (z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 6 ust. 3),
 - 2) lokalizację obiektów związanych z gospodarką komunalną, z wyjątkiem spalarni śmieci, składowisk odpadów komunalnych, oczyszczalni ścieków bytowych, cmentarzy,
 - 3) zieleń urządzoną, w tym zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, w szczególności zieleń o charakterze izolacyjnym i osłonowym oraz elementy małej architektury,
 - 4) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w § 6 ust. 5,
 - 5) budowę garaży oraz organizowanie terenowych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów, z zastrzeżeniem ust. 4,
 - 6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

- 7 -

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 4-6, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1.

5. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m².

6. Obsługę komunikacyjną terenu (i obszaru planu) przewiduje się od ul. Kłodzkiej za pośrednictwem drogi wewnętrznej w miejscu oznaczonym w sposób, o którym mowa w § 2. ust. 1. pkt 5. Dopuszcza się także zorganizowanie dodatkowego zjazdu na teren z planowanej obwodnicy Nowej Rudy przebiegającej wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru.

7. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach jednostek terenowych, o których mowa w ust. 1 i na poszczególnych działkach budowlanych nie może wynosić mniej niż 10% ich powierzchni. Na działkach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 10% w stosunku do ich dotychczasowej powierzchni.

§ 11

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI** przeznaczony jest dla zieleni urządzonej i swobodnie rosnącej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) przeprowadzenie ciągów pieszych i rowerowych
 - 2) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7
 - 3) sytuowanie urządzeń służących do transportu materiałów i osób pomiędzy terenem o symbolu „PU”, a bocznicą kolejową, znajdującą się tuż poza granicą planu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków.
4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach jednostki, o której mowa w ust. 1, nie może wynosić mniej niż 70% jego powierzchni.

Rozdział III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 12

Na obszarze objętym planem **stawkę procentową** do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) **ustala się w wymiarze 30%**. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy bądź zbywalnych na jej rzecz jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

- 8 -

§ 13

Dokonyje się zmiany przeznaczenia dotychczasowych gruntów chronionych, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne przeznaczenie niż dotychczasowe.

§ 14

Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 3.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

§ 16

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

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr 95/XII/03
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia 22 października 2003r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów w rejonie południowego odcinka planowanej
obwodnicy Nowej Rudy.**

10 kwietnia 2003r. Rada Miejska przyjęła uchwałę nr 50/VI/03 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie południowego odcinka planowanej obwodnicy Nowej Rudy. Podjęcie niniejszej uchwały jest wykonaniem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

W związku z planowanym zagospodarowaniem terenów pokopalnianych poprzez stworzenie Noworudzkiego Parku Przemysłowego i podjęciem niniejszej uchwały umożliwi potencjalnym inwestorom skrócenie procesu przygotowania inwestycji dzięki ważnemu planowi zagospodarowania przestrzennego terenu.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały jest zasadne.