

Projekt

z dnia 22 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR ____/____/2025
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ RUDZIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonach ulic: Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940; z 2025 r. poz. 527, poz. 680 i poz. 1668) oraz Uchwały Nr 522/LXIX/23 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic: Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda, zwanej dalej studium gminy, **Rada Miejska w Nowej Rudzie** uchwala, co następuje:

**Dział I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1
Zasady ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic: Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni około 3 ha.

2. Szczegółowy przebieg granic trzech obszarów objętych planem miejscowym przedstawiają **rysunki planu miejscowego** w skali 1:1000, stanowiące załączniki graficzne: nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały, i będące jej integralną częścią.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunki, składające się na część graficzną planu miejscowego, zatytułowane:

- a) „Miasto Nowa Ruda. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic: Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie. Rysunek planu miejscowego nr 1” – **Załącznik nr 1**;
- b) „Miasto Nowa Ruda. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic: Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie. Rysunek planu miejscowego nr 2” – **Załącznik nr 2**;
- c) „Miasto Nowa Ruda. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic: Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie. Rysunek planu miejscowego nr 3” – **Załącznik nr 3**;

2) 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 – **Załącznik nr 4**;

3) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego – **załącznik nr 5**.

4. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane w zasięgu planu miejscowego;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na to, że te przestrzenie nie zostały zidentyfikowane na obszarach objętych planem miejscowym i nie było potrzeby ich kształtowania;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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 - ze względu na brak występowania takich obszarów w zasięgu planu miejscowego;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby ich wyznaczenia w zasięgu planu miejscowego.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu typu 35°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu równym 35° - z tolerancją $\pm 2^\circ$, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 2) **dachu typu 45°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu równym 45° - z tolerancją $\pm 2^\circ$, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 3) **dachu typu do 45°** – należy przez to rozumieć dach płaski, jednospadowy, o geometrii połaci głównych: dwuspadowy i wielospadowy, o nachyleniu do maksymalnie 45°;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar w zasięgu planu miejscowego wyznaczony na części graficznej tego planu linią, o której mowa w §2 ust. 1 pkt 2 z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;
- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje.

§ 2. 1. Na rysunkach planu miejscowego występują - odpowiednio do treści poszczególnych rysunków - następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**; szczegółowy przebieg tej granicy określa oś linii przedstawiającej tą granicę; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana dalej linią rozgraniczającą tereny;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
- 4) **granica strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji**;
- 5) **budynek w gminnej ewidencji zabytków**;
- 6) **napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia**;
- 7) **kablowa linia elektroenergetyczna niskiego napięcia**;
- 8) **gazociąg średniego ciśnienia**;
- 9) **symbol klasy przeznaczenia terenu**.

2. Za szczegółowy przebieg granic i linii wyznaczonych na rysunkach planu miejscowego należy przyjmować:

- 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;
- 2) osie linii na odcinkach, na których nie pokrywają się z granicami działek geodezyjnych.

3. Ustalenia dotyczące obszarów wyznaczonych granicami lub liniami, o których mowa w poprzednim ustępie, obowiązują po stronie dodatkowych graficznych oznaczeń w postaci figur geometrycznych.

4. W przypadkach, gdy granicy lub linii, o których mowa w ust. 3, towarzyszą dwa oznaczenia graficzne oznacza to, że ta granica lub linia stanowi granicę dwóch wydzieleni.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 3. 1. Na obszarach, na których rzeźba terenu wskazuje na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami zakazuje się wznoszenia budynków i dokonywania zmian zagospodarowania, które utrudniałyby spływ okresowych wezbrań, a w przyjmowanych rozwiązaniach nakazuje się uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

2. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić możliwość występowania chronionych gatunków zwierząt i roślin.

3. W zagospodarowaniu należy wprowadzić niezbędne zabezpieczenia przed erozją gruntu, w tym przeciwdziałające powstawaniu lokalnych osuwisk.

4. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych.

5. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy obiektów, dla których – na mocy przepisów o ochronie środowiska – można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”.

6. Jeżeli tereny objęte planem miejscowym zostaną faktycznie zagospodarowane na cele, dla których w przepisach o ochronie środowiska określono dopuszczalne poziomy hałasu, to dla terenów:

- 1) „1MN” i „1MN-MW” obowiązują wskaźniki hałasu jak pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) „1U” obowiązują wskaźniki hałasu jak na cele mieszkaniowo-usługowe.

7. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych tereny:

- 1) „1MN” i „1MN-MW” zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) „1U” i „1UT-US” zalicza się do miejsc dostępnych dla ludności.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 4. 1. W odniesieniu do budynków wpisanych do ewidencji zabytków:

- 1) schroniska na Górze Świętej Anny, oznaczonego symbolem „e1” ustala się:
 - a) zachować bryłę budynku z ryzalitami, podcieniami, gankami oraz z dwuspadowymi dachami z wysuniętymi okapami, a także z ostrosłupowym hełmem jednego z ryzalitów,
 - b) zachować układ osi okiennych, kształty otworów, dekoracyjnych elementów konstrukcji dachu oraz stylową stolarkę okienną,
 - c) zastosować pokrycie dachowe z łupka szarego naturalnego dla ostrosłupowego ryzalitu oraz blachy na rąbek stojący w kolorze ciemnoszarym,
 - d) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako pokryć dachowych,
 - e) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych na elewacje,
 - f) zachować rozmiar i rozmieszczenie otworów budynku zgodnie z historycznym wyglądem,
 - g) utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okienną i drzwiową w widoku zewnętrznym,
 - h) zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych w sposób zakrywający lub zmieniający proporcje okapu, bryły budynku oraz otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży i elementów dekoracyjnych,
 - i) zakaz lokalizacji obiektów masztowych, montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych elewacjach budynku;
- 2) budynku mieszkalnego, oznaczonego symbolem „e2” ustala się:
 - a) pokrycie dachowe z dachówki karpiówki układanej w koronkę w kolorze naturalnym dla ceramiki – ceglasterczerwony,
 - b) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych na elewacje,

- c) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako pokryć dachowych,
- d) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu rozmiar i rozmieszczenie otworów budynku zgodnie z historycznym wyglądem,
- e) zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów,
- f) utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okienną i drzwiową w widoku zewnętrznym,
- g) zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych w sposób zakrywający lub zmieniający proporcje okapu, bryły budynku oraz otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży i elementów dekoracyjnych,
- h) zakaz lokalizacji obiektów masztowych, montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych elewacjach budynku.

2. Obszary objęte planem miejscowym znajdują się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

3. W zasięgu strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się jedynie modernizację takich linii oraz podłączenia do obsługiwanych obiektów;
- 2) zakazuje się wznoszenia obiektów nawiązujących do stylu zakopiańskiego, podhalańskiego, w tym budynków z bali okrągłych i płazów wypukłych;
- 3) zakazuje się pokryć dachowych w kolorze czarnym;
- 4) zakazuje się na elewacjach barw nasyconych, jaskrawych, opartych na czystych syntetycznych pigmentach;
- 5) zakazuje się zalesiania;
- 6) dopuszcza się montaż instalacji związanych z odnawialnymi źródłami energii, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatrową;
- 7) wyklucza się możliwość montażu instalacji związanych z odnawialnymi źródłami energii w obrębie elewacji budynków, w sposób przesłaniający w całości połacie dachowe oraz w miejscach bezpośredniej ekspozycji z ciągów komunikacyjnych.

4. Ustala się strefę „E” ochrony konserwatorskiej, obejmującą tereny o symbolach: „1U” i „1UT-US”.

5. W zasięgu strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji:

- 1) elewacje nowych budynków winny być pokrywane materiałem kamiennym, cegłą ceramiczną, tynkiem lub drewnem, a dachy czerwoną dachówką ceramiczną lub - w naturalnych kolorach - blachą miedzianą, gontem drewnianym lub łupkiem naturalnym;
- 2) wyklucza się możliwość montażu instalacji związanych z odnawialnymi źródłami energii w obrębie elewacji budynków, w sposób przesłaniający w całości połacie dachowe oraz w miejscach bezpośredniej ekspozycji z ciągów komunikacyjnych.

6. Na obszarach objętych planem miejscowym ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych, pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe.

7. Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu

§ 5.1. Lokalizacja budynków oraz ich części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu.

2. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następnego punktu;

- 2) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się wykroczenie od jej przebiegu na odległość do 1,5 m:
- a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią gruntu oraz tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
 - b) wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;
- 3) przekraczanie, o którym mowa w poprzednim punkcie:
- a) może występować na odcinku nie dłuższym od połowy danej elewacji przyulicznej,
 - b) nie przekraczać granicy planu miejscowego.
3. Na obszarach objętych planem miejscowym dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub 1,5 m od niej, jeżeli nie wiąże się to z naruszeniem poprzedniego ustępu, ani przepisów odrębnych.
4. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty budowli:
- 1) dla budowli pionowych takich jak maszty i słupy, których największy wymiar w rzucie z góry jest co najmniej 10 razy mniejszy od wysokości – 20 m;
 - 2) dla pozostałych budowli - 6 m.
5. W przypadku umieszczenia na budynkach masztów, anten lub innych urządzeń i obiektów łączna wysokość tego zespołu nie może przekraczać wysokości budynku o więcej niż 4 m.
6. Na obszarach objętych planem miejscowym dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych postanowieniami niniejszej uchwały.
7. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny są liniami zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami; dopuszcza się przekraczanie tych linii tylko takimi obiektami, których lokalizacja nie została zakazana po którejką z stron tych linii.
8. Na obszarach objętych planem miejscowym określa się następującą kolorystykę zabudowy, z zastrzeżeniem §4:
- 1) dachy budynków mają być pokryte ceramiczną dachówką w kolorze naturalnym, typowym dla ceramiki lub innymi pokryciami w odcieniach czerwieni lub naturalnych kamieni; nie dotyczy to urządzeń montowanych na dachach i przeszkleń;
 - 2) co najmniej 70% powierzchni elewacji ma być w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach szarego, żółtego, a także pokryte cegłą w kolorze naturalnym lub nie barwionym kamieniem naturalnym.
9. Na obszarach objętych planem miejscowym minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej - 1 m².

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 6. 1. Linia rozgraniczająca tereny może stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału musi umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi postanowieniami niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się wydzielanie – w wyniku scalania i podziału nieruchomości – nowych działek dla dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych, a także urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunkach planu miejscowego.

4. Dla dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych, a także urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunkach planu miejscowego, określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;
- 3) minimalny kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 10°.

5. Nowo wydzielane nieruchomości, wyznaczone w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu, muszą spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie określone w innych paragrafach

§ 7. 1. Dla linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kW ustala się:

- 1) w przypadku linii napowietrznej – pas technologiczny o szerokości 3,5 m od osi linii;
- 2) w przypadku linii kablowej – pas technologiczny o szerokości 0,7 m od osi linii.

2. W zasięgu pasów technologicznych, o których mowa w poprzednim ustępie:

- 1) zakazuje się sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
- 2) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej powyżej 3 m;
- 3) zakazuje się sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 4) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii należy przyjmować jak w przepisach odrębnych.

3. Na terenie „1MN-MW”, w granicach geodezyjnych działek nr 45 i 153, występują odcinki przyłączy gazowych średniego ciśnienia; zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokość strefy kontrolowanej dla każdego z odcinków gazociągu wynosi 1,0 m.

4. W strefach kontrolowanych, o których mowa w poprzednim ustępie, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

5. Na obszarach objętych planem miejscowym – zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, do usług i miejsc rekreacji.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. 1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z przepisami odrębnymi - ustala się w oparciu o:

- 1) drogę gminną nr 18652 - ul. Góra Anny, w odniesieniu do terenów: „1U” i „2UT-US”;
- 2) drogę gminną nr 18637 - ul. Sudecka, w odniesieniu do terenu „1MN”;
- 3) drogę gminną nr 18620 – ul. Spacerowa, w odniesieniu do terenu „1MN-MW”.

2. Warunkiem zapewnienia powiązań, o których mowa w poprzednim ustępie, jest zapewnienie zgodnych z odrębnymi przepisami odpowiednich skrzyżowań i zjazdów z dróg wymienionych w poprzednim ustępie.

2. Ustala się minimalną szerokość dla dojazdów - 5 m.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) 10 miejsc do parkowania na 200 m² powierzchni obiektów usługowych;
- 2) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

4. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15;
- 2) 2 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40;
- 3) 3 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

5. Ustala się minimalną liczbą miejsc dla rowerów na terenach przeznaczonych dla usług - 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

§ 9. 1. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane, z zastrzeżeniem §4, zarówno jako podziemne, jak i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania, wykonywania właściwej ich eksploatacji i usuwania awarii.

2. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Obsługę obszarów objętych planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych - następująco:

- 1) dopuszcza się realizację niezbędnego uzbrojenia terenu;
- 2) parametry sieci infrastruktury technicznej powinny zapewniać możliwość obsługi obszarów objętych planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:
 - a) wodociągowej – DN 63,
 - b) kanalizacji sanitarnej – DN 120,
 - c) elektroenergetycznej – 230 V,
 - d) gazowej – DN 25,
 - e) kabli elektroenergetycznych i innych - co najmniej jednożyłowe lub jednordzeniowe;
- 3) podłączenie sieci infrastruktury technicznej dopuszczanej na obszarach objętych planem miejscowym do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;
- 4) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów;
- 5) dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji - w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii - z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatrową;
- 6) dopuszcza się, z zastrzeżeniem §4, instalacje odnawialnych źródeł energii zlokalizowane:
 - a) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) na gruntach innych niż wskazane w lit. a, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW.

Rozdział 8

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 10. Na obszarach objętych planem miejscowym obowiązuje 1% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dział II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Teren klasy „MN-MW”, oznaczony symbolem „1MN-MW”, przeznaczony jest dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

2. Na terenie „1MN-MW” dopuszcza się:

- 1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych;
- 2) miejsca do parkowania w formie:
 - a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów zajęte będzie nie więcej niż 20% jego kubatury,
 - b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych lub będących częścią zespołu garaży,
 - c) parkingów terenowych,
 - d) garażu, będącego częścią zespołu garaży występujących w sąsiedztwie granicy obszaru objętego planem miejscowym na rysunku nr 3, na działce nr 153, AM-1, Obr. 8 Słupiec.

3. Na terenie „1MN-MW” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie może zająć więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie „1MN-MW” ustala się gabaryty budynków mieszkalnych:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji – 3;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 250 m²;
- 4) dach typu do 45°.

5. Na terenie „1MN-MW” określa się gabaryty budynków gospodarczych i wolno stojących garaży poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 6 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 m²;
- 3) dach typu do 45°.

6. Na terenie „1MN-MW” udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 41% powierzchni działki budowlanej.

7. Na terenie „1MN-MW” ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- 1) maksymalną - 0,8;
- 2) minimalną - 0,1.

8. Na terenie „1MN-MW” udział powierzchni biologicznie czynnej nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. 1. Teren klasy „MN”, oznaczony symbolem „1MN”, przeznaczony jest dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. Na terenie „1MN” dopuszcza się:

- 1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych;
- 2) miejsca do parkowania w formie:

- a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów zajęte będzie nie więcej niż 20% jego kubatury,
- b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
- c) parkingów terenowych.

3. Na terenie „1MN” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie może zająć więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenach klas „MN” ustala się gabaryty budynków mieszkalnych:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji – 3;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 200 m²;
- 4) dach typu 35° lub typu 45° lub typu do 45°.

5. Na terenie „1MN” określa się gabaryty budynków gospodarczych i wolno stojących garaży poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 6 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 m²;
- 3) dach typu 35° lub typu 45° lub typu do 45°.

6. Na terenie „1MN” udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej.

7. Na terenie „1MN” ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- 1) maksymalną - 0,6;
- 2) minimalną - 0,1.

8. Na terenie „1MN” udział powierzchni biologicznie czynnej nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej.

§ 13. 1. Teren klasy „U”, oznaczony symbolem „1U”przeznacza się dla usług.

2. Na terenie „1U” wyklucza się:

- 1) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) usług rzemieślniczych;
- 3) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) usługi kultu religijnego;
- 5) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 6) usługi biurowe i administracji.

3. Na terenie „1U” dopuszcza się:

- 1) funkcję mieszkaniową w postaci mieszkania właściciela obiektu usługowego lub pracowników obsługujących obiekt;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) zieleń naturalną;
- 4) zieleń urządzoną;
- 5) obiekty sportowo rekreacyjne;
- 6) miejsca do parkowania w formie:

- a) garaży otwartych i zamkniętych, w tym stanowiących części innych budynków,
- b) parkingów terenowych.

3. Na terenie „1U” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 6 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie „1U” ustala się gabaryty budynków poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji – 3;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 600 m²;
- 4) dach typu 35° lub typu 45°.

5. Na terenie „1U” udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenie „1U” ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

1) dla fragmentu działki nr 497:

- a) maksymalną – 0,6,
- b) minimalną – 0,5;

2) dla działki nr 510/14:

- a) maksymalną – 0,2,
- b) minimalną – 0,1.

7. Na terenie „1U” udział powierzchni biologicznie czynnej nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. 1. Teren klasy „UT-US”, oznaczony symbolem „1UT-US”, przeznaczony jest dla usług turystyki lub sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenie „1UT-US” zakazuje się obiektów umożliwiających nocleg.

3. Na terenie „1UT-US” dopuszcza się:

- 1) obiekty stanowiące zaplecze techniczne i administracyjne, niezbędne dla funkcjonowania obiektów, o których mowa w ust. 1;
- 2) lokalizację, w tym w wyodrębnionych obiektach, usług handlu i gastronomii;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) miejsca do parkowania w formie:
 - a) garaży otwartych i zamkniętych, w tym stanowiących części innych budynków,
 - b) parkingów terenowych.

4. Na terenie „1UT-US” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 4 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie „1UT-US” ustala się gabaryty budynków poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji – 3;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1000 m²;
- 4) dach typu 35° lub typu 45°.

6. Na terenie „1UT-US” udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej.

7. Na terenie „1UT-US” ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- 1) maksymalną – 0,2;
- 2) minimalną – 0,003.

8. Na terenie „1UT-US” udział powierzchni biologicznie czynnej nie może zajmować mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. 1. Teren klasy „L”, oznaczony symbolem „1L”, przeznacza się dla lasu.

2. Na terenach kategorii „1L” dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, przy uwzględnieniu innych regulacji planu miejscowego.

3. Na terenach kategorii „1L” zakazuje się lokalizacji budynków.

Dział III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Na obszarach objętych planem miejscowych tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Góry Świętej Anny w Nowej Rudzie, przyjęty Uchwałą Nr 246/XXXI/09 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 kwietnia 2009 roku, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 3 lipca 2009 r. Nr 110, poz. 2262;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza przy ulicy Traugutta w Nowej Rudzie, przyjęty Uchwałą Nr 190/XXIII/20 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 5 sierpnia 2020 roku, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 4633;
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza przy ulicy Traugutta w Nowej Rudzie, przyjętego Uchwałą Nr 190/XXIII/20 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 5 sierpnia 2020 roku, przyjęta Uchwałą Nr 554/LXXIII/24 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 28 lutego 2024 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 1623.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowej Rudy.

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

MIASTO NOWA RUDA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONACH ULIC: GÓRA ANNY, SPACEROWEJ I SUDECKIEJ W NOWEJ RUDZIE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 1

SKALA 1:1000



Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie została stworzona na mapie zasadniczej pozyskanej z wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Kłodzku
Licencja nr GK.6642.3645.2023.GK13_0208_P
układ współrzędnych: PL-2000 pas. 6

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI
- BUDYNEK W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
- KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA

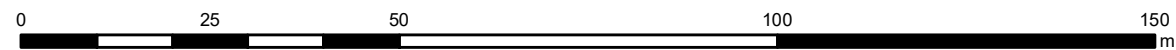
SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

- 1U TEREN USŁUG
- 1UT-US TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB SPORTU I REKREACJI
- 1L TEREN LASU

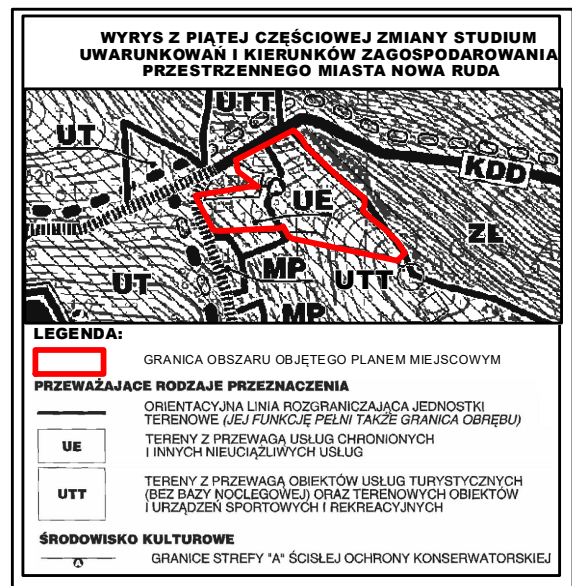
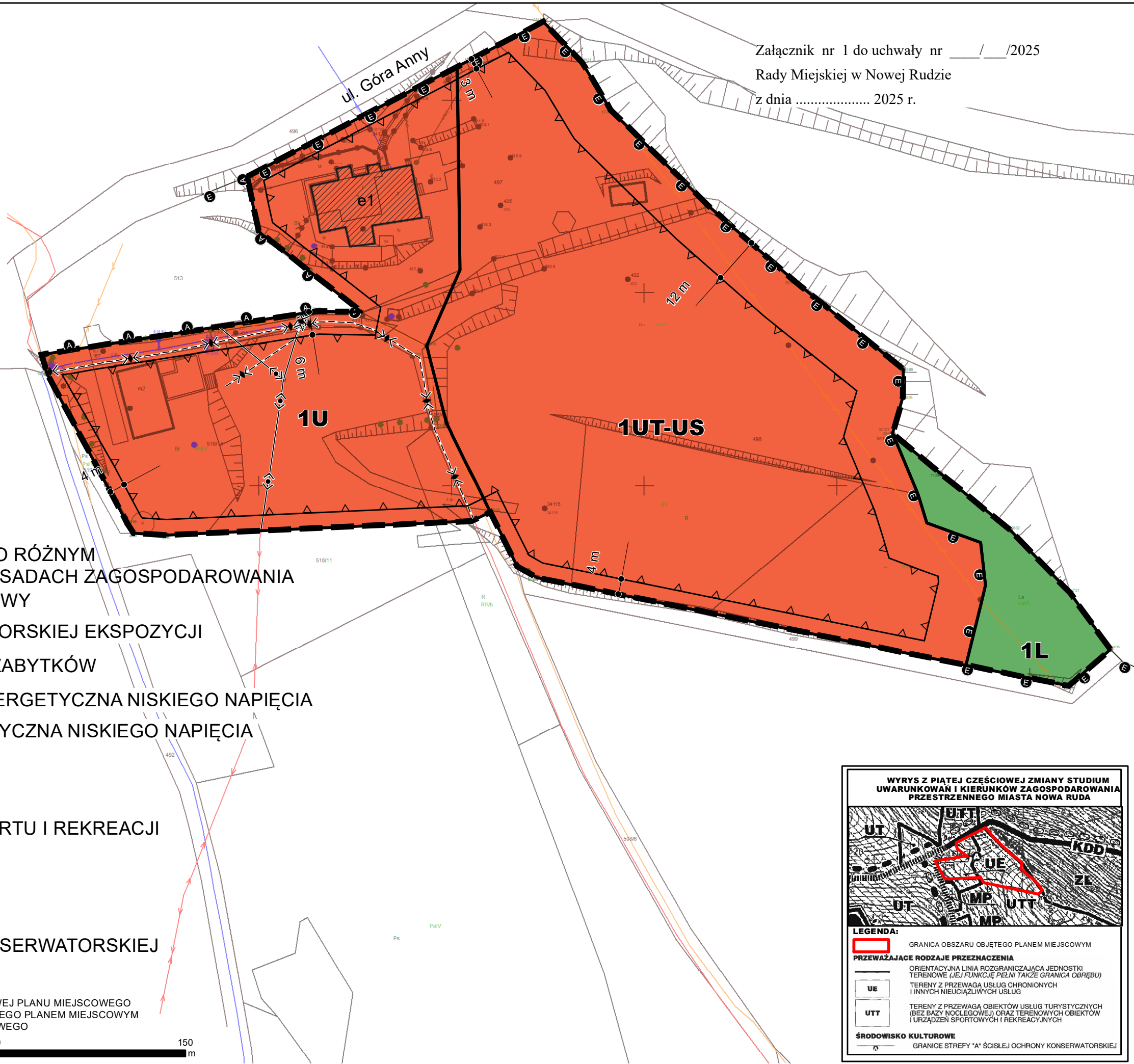
ELEMENTY RYSUNKU NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- MIEJSCE WSKAZANIA ODLEGŁOŚCI

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO
OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO



Załącznik nr 1 do uchwały nr ____/____/2025
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia 2025 r.



MIASTO NOWA RUDA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONACH ULIC: GÓRA ANNY, SPACEROWEJ I SUDECKIEJ W NOWEJ RUDZIE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 2

SKALA 1:1000



Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie została stworzona na mapie zasadniczej pozyskanej z wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Kłodzku
 Licencja nr GK.6642.3645.2023.GK13_0208_P
 układ współrzędnych: PL-2000 pas. 6

Załącznik nr 2 do uchwały nr ____/____/2025
 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
 z dnia 2025 r.



LEGENDA:

GRANICA OBSZARU

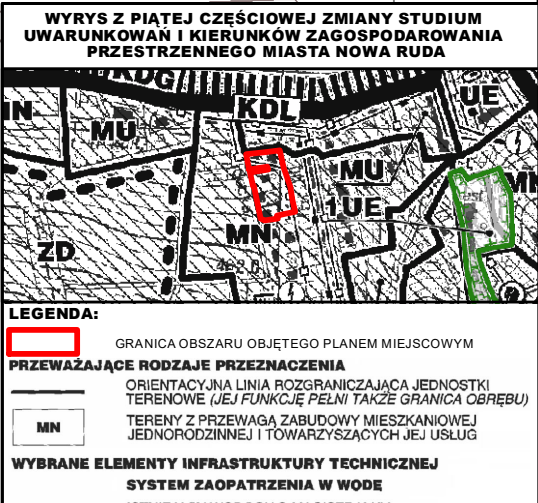
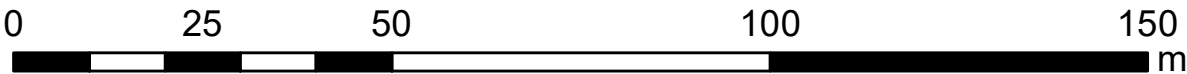
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA

SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

1MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO
 OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO



MIASTO NOWA RUDA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONACH ULIC: GÓRA ANNY, SPACEROWEJ I SUDECKIEJ W NOWEJ RUDZIE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 3

SKALA 1:1000



Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie została stworzona na mapie zasadniczej pozyskanej z wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Kłodzku Licencja nr GK.6642.3645.2023.GK13_0208_P układ współrzędnych: PL-2000 pas. 6

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- e2

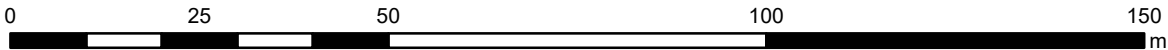
BUDYNEK W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
- GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

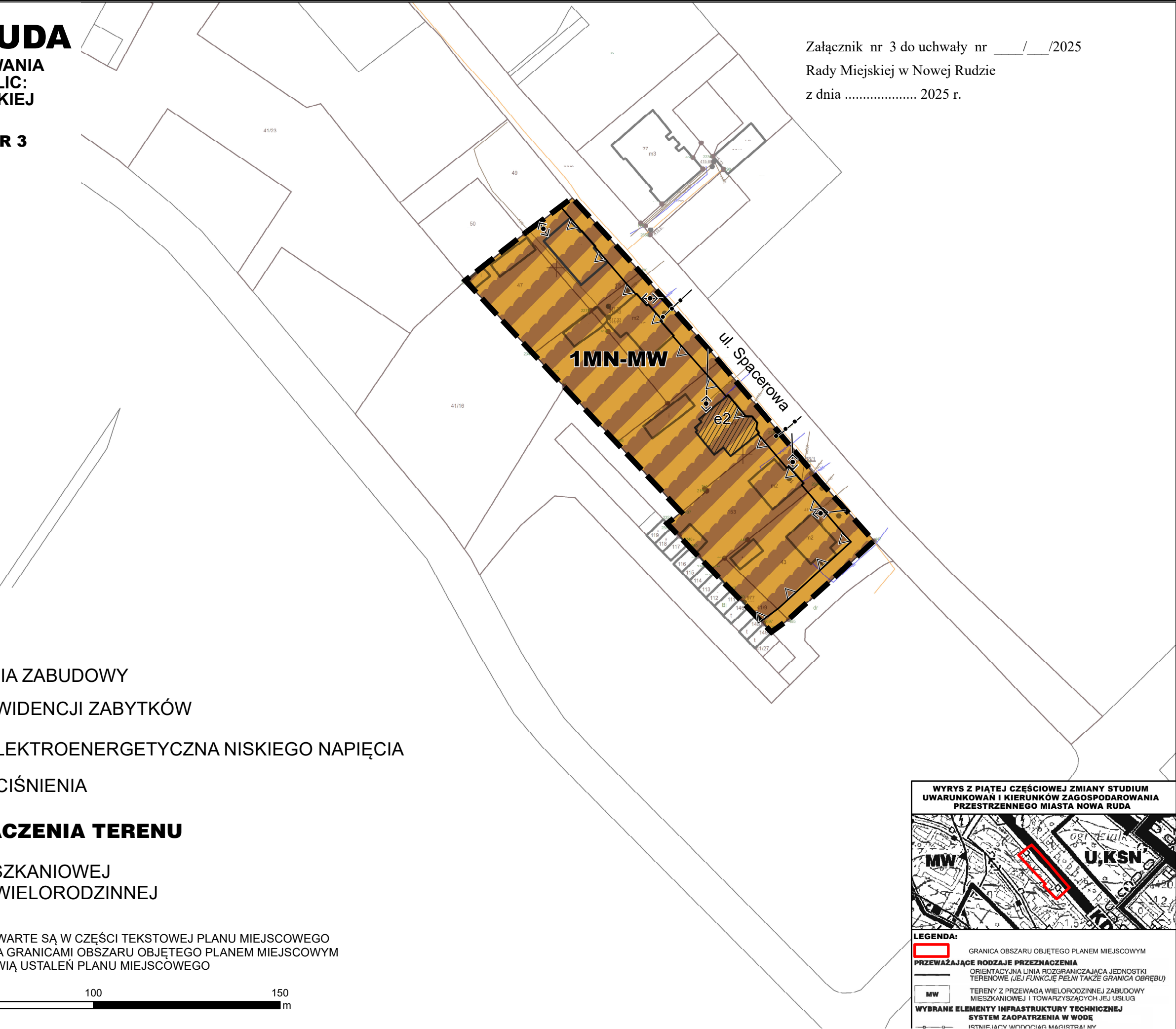
- 1MN-MW

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO



Załącznik nr 3 do uchwały nr ____/____/2025
 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
 z dnia 2025 r.



WYRYS Z PIĄTEJ CZĘŚCIOWEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA RUDA

LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

PRZEWIAŻAJĄCE RODZAJE PRZEZNACZENIA

ORIENTACYJNA LINIA ROZGRANICZAJĄCA JEDNOSTKI TERENOWE (JEJ FUNKCJĘ PEŁNI TAKŻE GRANICA OBRĘBU)

MW

TERENY Z PRZEWAGĄ WIELORODZINNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I TOWARZYSZĄCYCH JEJ USŁUG

WYBRANE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

ISTNIEJĄCY WODOCIĄG MAGISTRALNY

Załącznik nr 4 do uchwały nr ____/____/2025

Rady Miejskiej w Nowej Rudzie

z dnia.....2025 r.

**ROZTRZYGNIECIE 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. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940; z 2025 r. poz. 527, poz. 680 i poz. 1668.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (Dz. U. z 2025 poz. 1483) Rada Miejska w Nowej Rudzie rozstrzyga, co następuje:

§ 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* zadania własne gminy.

2. Rzeczywisty koszt inwestycji, o których mowa w ust. 1 zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy *Prawo zamówień publicznych*.

§ 2. 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, może być przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych*, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej w Nowej Rudzie;
- 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 z budżetu 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 odprowadzeniu ścieków* (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, w tym gazowych będą finansowane na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

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

Załącznik nr 5 do uchwały nr ____/____/2025

Rady Miejskiej w Nowej Rudzie

z dnia 2025 r.

Zalacznik5.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace nad projektem Planu zainicjowano Uchwałą Nr 522/LXIX/23 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 listopada 2023 r. w *sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic: Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie*.

Jeśli mowa w niniejszym uzasadnieniu o „projekcie Planu” należy przez to rozumieć „projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonach ulic: Góra Anny, Spacerowej i Sudeckiej w Nowej Rudzie”.

Projektem Planu objęto trzy rozłączne obszary o łącznej powierzchni około 3 ha. Dwa obszary, tj. określony na rysunku planu miejscowego nr 1 oraz określony na rysunku planu miejscowego nr 2, położone są w obrębie 5-Nowa Ruda. Obszar na rysunku planu miejscowego nr 3 znajduje się w obrębie 8-Słupiec.

Przesłanką do rozpoczęcia prac nad projektem Planu były wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości o możliwość wprowadzenia zmian do obowiązujących dokumentów planistycznych. Na obszarach objętych projektem Planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) w przypadku obszarów nr 1 i 2 - *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Góry Świętej Anny w Nowej Rudzie*, przyjęty Uchwałą Nr 246/XXXI/09 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 kwietnia 2009 roku, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 3 lipca 2009 r. Nr 110, poz. 2262;

2) w przypadku obszaru nr 3:

a) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza przy ulicy Traugutta w Nowej Rudzie*, przyjęty Uchwałą Nr 190/XXIII/20 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 5 sierpnia 2020 roku, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 4633;

b) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza przy ulicy Traugutta w Nowej Rudzie, przyjętego Uchwałą Nr 190/XXIII/20 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 5 sierpnia 2020 roku, przyjęta Uchwałą Nr 554/LXXIII/24 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 28 lutego 2024 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 1623.

W oparciu o ustalenia ww. planów miejscowych nie ma możliwości realizacji na przedmiotowych obszarach planowanych zamierzeń właścicieli nieruchomości. W przypadku obszaru nr 1 aktualnie obowiązujący plan uniemożliwia realizację inwestycji w kierunku rozwoju bazy turystyczno-usługowej. Natomiast w przypadku obszarów nr 2 i 3 w świetle obowiązujących przepisów budynki nie spełniają wymagań odległościowych od granic działek, a także od budynków. Uzyskanie stosownych pozwoleń na wprowadzenia zmian w zagospodarowaniu terenu zaplanowanych przez właścicieli nieruchomości zostało wstrzymane. Stąd konieczność wprowadzenia do dokumentów planistycznych regulacji, które umożliwią uzyskanie pozwoleń budowlanych na zaplanowane przedsięwzięcia.

Projekt Planu zawiera przepisy ogólne i szczegółowe. Jego ustalenia wynikają z art. 15 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustępie 2 tego artykułu określono obligatoryjne elementy

planu miejscowego, natomiast w ustępie 3 fakultatywne, czyli takie, które w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb. Zagadnienia, które uwzględniono w projekcie Planu dotyczą m.in.: zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu. Ponadto, w projekcie Planu ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, a także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przepisy ogólne dotyczą wszystkich trzech obszarów projektu Planu, natomiast przepisy szczegółowe odnoszą się do poszczególnych terenów, oznaczonych odpowiednio symbolami. Poniżej objaśnia się przeznaczenie terenów występujących w projekcie Planu.

W obszarze nr 1, w rejonie ul. Góra Anny, wyznaczono trzy tereny:

1) teren o symbolu „1U” - dla usług. Zgodnie z ustaleniami projektu Planu na terenie „1U” wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi rzemieślnicze, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usługi biurowe i administracji. Dopuszczono funkcję mieszkaniową w postaci mieszkania właściciela obiektu usługowego lub pracowników obsługujących obiekt, budynki gospodarcze, zieleń naturalną, zieleń urządzoną, obiekty sportowo rekreacyjne oraz miejsca do parkowania (w formie garaży otwartych i zamkniętych, w tym stanowiących części innych budynków oraz parkingów terenowych). Przy czym miejsca do parkowania nie mogą zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

2) teren o symbolu „1UT-US” - dla usług turystyki lub sportu i rekreacji, z zakazem lokalizacji obiektów umożliwiających nocleg. Zgodnie z ustaleniami projektu Planu dopuszczono na tym terenie obiekty stanowiące zaplecze techniczne i administracyjne, niezbędne dla funkcjonowania obiektów turystyki, sportu i rekreacji, lokalizację usług handlu i gastronomi, zieleń urządzoną oraz miejsca do parkowania (w formie garaży otwartych i zamkniętych, w tym stanowiących części innych budynków, parkingów terenowych);

3) teren o symbolu „1L” – dla lasu. Na tym terenie dopuszczono jedynie zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w art. 3 *ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach*.

W zasięgu obszaru nr 2 projektu Planu, w rejonie ul. Sudeckiej, wydzielono teren o symbolu „1MN” – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tym terenie dopuszczono zieleń, także w formie ogródków przydomowych, miejsca do parkowania - w formie garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów zajęte będzie nie więcej niż 20% jego kubatury, ponadto w formie wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych oraz parkingów terenowych.

W projekcie Planu na obszarze nr 3, w rejonie ul. Spacerowej, wydzielono teren o symbolu „1MN-MW” – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej. Na omawianym terenie dopuszczono zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, miejsca do parkowania - w formie garaży otwartych i zamkniętych (pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów zajęte będzie nie więcej niż 20% jego kubatury), wolno stojących garaży

otwartych lub zamkniętych lub będących częścią zespołu garaży, parkingów terenowych, a także garażu, będącego częścią zespołu garaży występujących w sąsiedztwie granicy obszaru objętego planem miejscowym na rysunku nr 3, na działce nr 153, AM-1, Obr. 8 – Słupiec.

W zasięgu obszarów projektu Planu dopuszczono także możliwość organizowania dojazdów (o minimalnej szerokości 5 m), miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, miejsc dla rowerów na obszarach przeznaczonych dla usług, sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom.

W projekcie Planu określono zasady lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych. W zasięgu obszaru projektu Planu możliwe będzie lokalizowanie zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji - w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* - z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatrową. Dopuszczono ponadto - z zastrzeżeniem ustaleń konserwatorskich - instalacje odnawialnych źródeł energii zlokalizowane:

a) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,

b) na gruntach innych niż wskazane w lit. a, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW.

Zakazano natomiast sytuowania instalacji fotowoltaicznych w zasięgu pasów technologicznych linii elektroenergetycznych.

I. Sposób realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które daje możliwość stworzenia harmonijnej całości oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, jakie występują na obszarach projektu Planu i w ich otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było uwzględnić w zasięgu tego projektu. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono m.in. poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, w sposób odpowiadający charakterowi zabudowy i zagospodarowania na obszarach projektu Planu i w jego sąsiedztwie;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie zapisów służących minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko dopuszczonego w tym projekcie Planu zagospodarowania, w tym m.in.:

a) na obszarach, na których rzeźba terenu wskazuje na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami zakazuje się wznoszenia budynków i dokonywania zmian zagospodarowania, które powodowałyby utrudnienia spływu okresowych wezbrań; w przyjmowanych rozwiązaniach nakazano uwzględniać możliwość wystąpienia ww. zagrożeń,

b) grunty leśne pozostają w użytkowaniu leśnym - teren oznaczony symbolem „1L”, przeznacza się dla **lasu**, gdzie dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach; uwzględnia się także potrzebę zachowania minimalnej odległości budynków od lasu, w tym celu linia nieprzekraczalnej zabudowy została oddalona na odległość 12 m od granicy lasu ;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono m.in. poprzez:

a) wprowadzenie odpowiednich regulacji dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego i strefy „E” ochrony konserwatorskiej,

b) wprowadzenie regulacji odnoszących się do ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych, pozyskanych w trakcie robót budowlanych,

c) wprowadzenie regulacji określających zasady kształtowania zabudowy (wysokość, powierzchnia zabudowy, kształt dachu);

Należy zaznaczyć, że projekt Planu nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na to, że te nie zostały zidentyfikowane na obszarach projektu Planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 i poz. 731) uwzględniono m.in. poprzez:

a) wprowadzenie zapisów ograniczających możliwość wystąpienia zagrożeń, w tym wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznych i gazociągu średniego ciśnienia;

b) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni,

c) wprowadzenie regulacji zapewniających odpowiednie ilości miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

d) wprowadzenie zapisów zakazujących wznoszenia budynków i dokonywania zmian zagospodarowania, w przypadkach gdy rzeźba terenu wskazuje na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami,

e) uregulowanie kwestii zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;

6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono m.in. poprzez:

- umożliwienie rozbudowy w obszarach już istniejącej zabudowy,
- umożliwienie lokalizacji nowej zabudowy na terenach wyznaczonych w obowiązującym studium gminy,

7) prawo własności uwzględniono m.in. poprzez:

- a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
- b) uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości w obszarach projektu Planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono m.in. poprzez:

- a) uwzględnienie możliwości powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego obszaru objętego projektem Planu z zewnętrznym układem zewnętrznym,
- b) wprowadzenie regulacji związanych z potrzebą właściwej obsługi obszarów objętych planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

9) potrzeb interesu publicznego uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu dla uzyskania ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu, a także zasad w zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanych z dostępem do urządzeń infrastruktury technicznej w celu nadzorowania, wykonywania właściwej eksploatacji i usuwania awarii;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie szeregu regulacji w zakresie możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odnawialnych źródeł energii, mając przy tym na uwadze, że na obszarach projektu Planu ani w ich bliskim sąsiedztwie nie zidentyfikowano sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono m.in.:

a) poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, następnie o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w sposób przewidziany *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,

b) poinformowanie w ww. ogłoszeniach o zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu stosownych materiałów do wglądu, o możliwości składania uwag i wniosków, o możliwości udziału w zorganizowanych punktach konsultacyjnych i spotkaniu otwartym w ramach konsultacji społecznych;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono m.in. poprzez:

a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono m.in. poprzez ujęcie w zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej regulacji odnoszących się także sieci wodociągowej.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

1) ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:

- a) rozpatrzenie wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości objętych projektem Planu,
 - b) ogłoszenie o możliwości składania wniosków do projektu Planu na etapie zawiadamiania o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,
 - b) uwzględnienie rzeczywistych potrzeb właścicieli nieruchomości posiadających swoje grunty w obszarze projektu Planu w zestawieniu z przyjętą przez gminę polityką określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków wynikających z opracowań inwentaryzacyjnych, środowiskowych, strategicznych gminy.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono poprzez przeznaczenie dla zabudowy obszarów położonych przy istniejących ciągach komunikacyjnych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu uwzględniono poprzez umożliwienie lokalizacji nowej zabudowy w obszarach już istniejącej zabudowy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez zapewnienie dojazdów, w tym zapewniających komunikację pieszą i rowerową;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – osiągnięto, bo projektem Planu objęto obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

IV. Projekt planu miejscowego zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu, w kontekście Uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjętej przez Radę Miejską w Nowej Rudzie Nr 490/LXV/23 z dnia 6

września 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W „Ramowym wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych”, stanowiącym Załącznik Nr 2 do powyższej uchwały, obszar objęte projektem Planu zaznacza się jako tereny obowiązujących planów miejscowych. W rzeczywistości tak jest, ponieważ omawiany tu projekt Planu w przyszłości (po uchwaleniu) zmieni te obowiązujące plany miejscowe, przy nie naruszeniu ustaleń studium gminy.

V. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie Planu miejscowego – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stwarzano warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej.

W ramach uniwersalnego projektowania, w celu spełnienia minimalnych wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami także na etapie prowadzonej procedury planistycznej:

- zapewniono dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną poprzez publikację projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie BIP Urzędu Miejskiego,

- umożliwiono wzięcie udziału w konsultacjach społecznych; w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych (udostępnionym w różnych formach) zawarto adnotację, że „w przypadku zainteresowania osób ze szczególnymi potrzebami uprasza się o poinformowanie pracownika Urzędu pod numerem tel. 74 872 03 31”.

VI. Projekt Planu wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy w taki sposób, że realizacja ustaleń projekt Planu umożliwi zmianę sposobu zagospodarowania na terenach obecnie niezainwestowanych. Ta zmiana spowoduje wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Realizacja planowanych na obszarze projektu Planu przedsięwzięć raczej nie powinna pociągać za sobą wydatków z budżetu gminy. Wydatkowania ze środków publicznych wymagają zwykle inwestycje drogowe lub związane z infrastrukturą techniczną, które gmina powinna realizować w ramach zadań własnych określonych ustawą. W omawianym przypadku inwestycje drogowe mogą być realizowane raczej w sąsiedztwie obszarów projektu Planu.