

Nowa Ruda, dnia 19.05.2021 r.

Wydział Infrastruktury i Inwestycji w/m

Wasz znak:

Nasz znak: RZP.6727.58.2021

Dotyczy: wypisu i wyrys dla działek nr 346/2, 392/3, 404, AM-20, Obr. 3 – Nowa Ruda.

Referat Zagospodarowania Przestrzennego w odpowiedzi na wniosek z dnia 17.05.2021 r. przedstawia w załączeniu wypis i wyrys z „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla centrum miasta, w obrębie obszaru objętego ochroną konserwatorską w Nowej Rudzie”. Uchwała Nr 63/VIII/07 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 30 maja 2007 r., oraz informuje, że:

1. Działka nr **392/3** znajduje się w jednostce przeznaczenia terenu oznaczonej symbolem:
 - **7KDX – dla pasów publicznych przejść pieszych;**
2. Działka nr **346/2**, na obszarze wskazanym we wniosku, znajduje się w jednostce przeznaczenia terenu oznaczonej symbolem:
 - **1KDL/KDX – dla fragmentu ulicy publicznej, będącego przejazdem dwupoziomowym ulicy klasy lokalnej nad terenem przejścia pieszego;**
3. Działka nr **404** znajduje się w jednostce przeznaczenia terenu oznaczonej symbolem:
 - **13KDX – dla pasów publicznych przejść pieszych;**
4. Wymienione nieruchomości znajdują się w granicach **strefy „K”** – ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego oraz w granicach **strefy „A”** ścisłej ochrony konserwatorskiej.
5. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące:

WYPIS

Z “MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRUM MIASTA W OBRĘBIE OBSZARU OBJĘTEGO OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ W NOWEJ RUDZIE”

Uchwała Nr 63/VIII/07 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 30 maja 2007 roku.

(...)

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach o statystyce publicznej, w tym obejmujący także wiaty, jednakże z wyłączeniem silosów i zbiorników, w tym zaliczanych do budowli rolnych na podstawie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877);

- 2) **budynkach gospodarczych** - należy przez to rozumieć budynki na terenach, na których dopuszczono mieszkalnictwo, budynki zlokalizowane w jego sąsiedztwie i służące do przechowywania opału, wyposażenia mieszkań, rowerów, wózków dziecięcych i podobnych przedmiotów, a także obsługujące grupy użytkowników i zapewniające ochronę pojemników na odpady bytowe czy wiaty-altany służące rekreacji;
- 3) **budynkach zabytkowych** – należy przez to rozumieć budynki stanowiące obiekty zabytkowe w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.);
- 4) **istniejących budynkach lub obiektach** - należy rozumieć takie, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przed tym terminem;
- 5) **nieuciążliwym obiekcie, lub nieuciążliwej usłudze, lub nieuciążliwej działalności**- należy rozumieć takie, które w miejscu lokalizacji - a nie tylko poza granicami nieruchomości - nie spowodują naruszenia wymagań, wynikających z określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska, dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania;
- 6) **szpalerach drzew** – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew;
- 7) **teren**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem literowym lub cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w innym znaczeniu:
 - a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska, dotyczących dopuszczalnych pomiarów hałasu,
 - b) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,
 - c) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu”, zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - d) w wyrażeniu „pod powierzchnią terenu”,
 - e) w wyrażeniu „tereny zabudowane”,
 - f) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna”, który należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;
- 8) **turystycznym ciągu pieszo-rowerowym** – należy przez to rozumieć wyznaczony pas komunikacyjny, w którym prowadzone są oddzielone od siebie ciągi ruchu pieszego i rowerowego;
- 9) **turystycznym ciągu rowerowym** – należy przez to rozumieć wyznaczony pas komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;
- 10) **turystycznym ciągu pieszym** – należy przez to rozumieć wyznaczony pas komunikacyjny przeznaczony dla ruchu pieszych;
- 11) **usługach centrotwórczych** – należy przez to rozumieć usługi administracji, w tym biura, banki, agencje nieruchomości, kancelarie prawne, obsługa firm, pośrednictwo finansowe; usługi bezpieczeństwa publicznego, w tym siedziby policji, sądów i areszty; usługi kultury i rozrywki, w tym muzea, biblioteki, kina, kluby, galerie, sale wystawiennicze i pracownie artystyczne; usługi turystyczne, w tym hotele, pokoje gościnne, gastronomia, biura podróży, agencje i biura informacji turystycznej; usługi zdrowia, odnowy biologicznej i rehabilitacji, w tym przychodnie i gabinety lekarskie,

- salony kosmetyczne i fryzjerskie oraz usługi handlu detalicznego i usługi rzemiosła;
- 12) **usługach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi, których w przepisach o ochronie środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.).
- 13) **usługach turystycznych** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268, z późn. zm.);
- 14) **wysokości** – należy przez to rozumieć pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu; w przypadku obiektów usytuowanych na innych obiektach jest to pionowa odległość od najwyższego punktu stycznego 2 obiektów do najwyższego punktu górnego obiektu; w przypadku budynków wysokość liczona jest zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 15) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 3.

1. Na obszarze planu obowiązują – w uzupełnieniu innych regulacji niniejszej uchwały - ustalenia **dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, wymienione w następnych ustępach.

2. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

3. Zakazuje się ustawiania wolnostojących reklam o powierzchni przekraczającej 1 m², a reklamy umieszczone na obiektach budowlanych, przekraczające tę powierzchnię, mogą informować wyłącznie o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której znajduje się dany obiekt budowlany.

§ 4.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska i przyrody** wymienione w następnych ustępach.

2. Na obszarach, na których rzeźba terenu i przebieg cieków wodnych wskazują na występowanie zagrożenia zalaniem lub lokalnymi podtopieniami zakazuje się wprowadzania form zagospodarowania, które utrudniałyby spływ wysokich wód, a w przyjmowanych rozwiązaniach, nakazuje się uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

3. Dopuszcza się powiększanie powierzchni zajmowanej przez tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „WS” kosztem sąsiednich terenów, pod warunkiem, że nie stoi to w kolizji z ochroną konserwatorską oraz dokonywane jest za zgodą właścicieli gruntów.

4. Należy zapewnić dostęp do rzek i innych cieków powierzchniowych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację.

5. Dopuszcza się zmianę przebiegu cieków wodnych, położonych poza terenami kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „WS”, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych.

6. Ewentualne uszkodzenia urządzeń melioracyjnych dokonane w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub innych robót ziemnych muszą być usunięte przed ich zakończeniem.

7. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie chronionych gatunków zwierząt zidentyfikowanych w inwentaryzacji przyrodniczej z 2005 roku, która wskazała koncentrację tych gatunków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: „1KO”, „2WS”, „13U”, „12KDX”, „4ZP” i „2ZP,US”.

8. Należy uzupełnić, nowymi nasadzeniami odpowiednich gatunków drzew, ubytki zadrzewień w zachowanych szpalerach i alejach.

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

10. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

- 1) tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „2UE”, „3UE” i „5UE”, zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „1UE” zalicza się do terenów szpitali w miastach do czasu zmiany jego przeznaczenia na usługi administracji;
- 4) tereny kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MUCi”, „MUCn”, „MWU”, „MW”, i „MWb” i „MU”, zalicza się do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

11. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych, z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 11, nie dotyczy obiektów, dla których – na mocy przepisów o ochronie środowiska – można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”.

13. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na ulicach i drogach publicznych oraz wewnętrznych.

14. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko sporządzany jest obowiązkowo z innych względów niż możliwość oddziaływania na obszar NATURA 2000.

15. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach – Prawo ochrony środowiska.

16. W strefie 50 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, określone w przepisach odrębnych.

17. Na obszarze planu obowiązują zasady określone odpowiednimi regulacjami w Prawie wodnym oraz przepisach wydanych na jego podstawie, w szczególności ze względu na położenie w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęć wody i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia.

§ 5.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego** wymienione w następnych ustępach.

4. Na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.) ochronie podlegają: ośrodek staromiejski zgrupowany wokół rynku - wpisany do rejestru zabytków decyzją numer 74/499 z dnia 24.08.1958 r. oraz inne obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w § 11 i w Dziale II.

5. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty zamieszczone w ewidencji zabytków i wymienione w Dziale II.

6. Dopuszcza się rozbiórkę pojedynczych obiektów, o których mowa w ust. 2 i 3, a w odniesieniu do rzeźb i innych obiektów małej architektury także zmianę lokalizacji, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisami prawa budowlanego; w szczególności w odniesieniu do obiektów wyznaczonych w ust. 2 uwarunkowane jest to wcześniejszym skreśleniem z rejestru zabytków.

7. W przypadku odbudowywania obiektów zabytkowych, należy odtwarzać ich historyczną formę i wysokość.

8. W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w Dziale II należy:

- 1) poddać konserwacji lub rewaloryzacji zachowane elementy historycznego układu przestrzennego o walorach zabytkowych, takie jak nawierzchnie ulic i placów, ogrodzenia, balustrady, mostki, obiekty małej architektury;
- 2) stosować nawierzchnie kamienne w jezdniach i chodnikach oraz utwardzonych powierzchniach placów;
- 3) zachować przyuliczne historyczne linie zabudowy ukształtowane przed 1945 r.;
- 4) lokalizować nowe budynki zgodnie z historycznymi zasadami stosowanymi przed 1945 r. w sąsiedztwie tej lokalizacji;
- 5) nawiązać formą zewnętrzną nowej zabudowy do architektury budynków wzniesionych w sąsiedztwie przed 1945 r.;
- 6) stosować na zewnątrz budynków materiały i ich kolory nawiązujące do historycznych rozwiązań; dotyczy także ogrodzeń i elementów małej architektury;
- 7) zakazuje się modernizacji, rozbudowy i nadbudowy zewnętrznej formy budynków, której efektem nie będzie spełnienie wymagań architektonicznych, określonych w niniejszej uchwale;
- 8) zachować historyczne kompozycje zieleni wysokiej ukształtowane przed 1945 r. z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 2.

(...)

8. W strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, z wyjątkami określonymi w Dziale II:

- 1) nowe budynki z funkcją mieszkalną, z wyjątkiem tych, które stanowią odbudowę zniszczonych obiektów zabytkowych, powinny być kryte dachami z symetrycznymi głównymi połaciami, o jednakowym - w granicach nieruchomości - nachyleniu równym 45° (z tolerancją $\pm 2^{\circ}$); dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy każdego z budynków w inny sposób;
- 2) dachy budynków, o których mowa w pkt. 1 należy przekryć czerwoną dachówką ceramiczną lub innymi pokryciami w tym kolorze; ten wymóg dotyczy także istniejących budynków z funkcją mieszkalną, w których przebudowywane dachy będą miały stromiznę przekraczającą 10%.

9. W strefie „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji:

- 1) zmiany w zagospodarowaniu nie mogą naruszać znaczenia w krajobrazie – postrzeganych z miejsc ekspozycji czynnej panoramy miejskiej – dominant, wzniesionych przed 1945 r.;
- 2) dopuszcza się przycięcie zieleni wysokiej lub lokalne jej usunięcie dla odsłonięcia lub poprawy widoków z miejsc ekspozycji czynnej panoramy miejskiej.

10. W strefie „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów leżących w tej strefie, co jest możliwe po przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych.

11. Ustalenie określone dla strefy „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej rozciąga się także na strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

12. W przypadku, gdy regulacje niniejszej uchwały nakazują zachowanie określonych obiektów zabytkowych lub ich części, które w dniu wejścia jej w życie nie istnieją, nie ma obowiązku ich odtwarzania, jeżeli ten wymóg nie wynika z jej innych zapisów, z zastrzeżeniem ust. 13.

13. Na trasie staromiejskiego szlaku „Gród nad Włodzicą” należy dążyć, w miarę możliwości, do odtworzenia historycznego wizerunku zabytkowych obiektów zarówno w formie, jak i funkcji, przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszej uchwały.

14. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się do ochrony obiektów dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** wymienione w następnych ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 11.

2. Ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych należy wykonywać wyłącznie: z kamienia, z nietynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych lub z drewna.

3. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej oraz za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi oraz przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszego planu i regulacji określonych w obowiązujących przepisach.

4. W miarę możliwości, w pasach dróg publicznych należy sadzić i pielęgnować jedno- lub dwustronne szpalery drzew, w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządców dróg oraz przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszego planu miejscowego i regulacji określonych w obowiązujących przepisach.

§ 7.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** wymienione w następnych ustępach.

2. Lokalizacja budynków innych niż podziemne jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest

wolnostojący jego długość nie może osiągać mniej niż 6 m;

2) powierzchnia otworów okiennych w ścianie, o której mowa w pkt 1 nie może stanowić mniej niż 10% jej łącznej powierzchni z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to tej części elewacji, którą zajmują podcienia;

3) w przypadku budynków z podcieniami od strony obowiązującej linii zabudowy, znajdującymi się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, należy na tej linii usytuować zewnętrzne krawędzie filarów nośnych w taki sposób, by miały z nią co najmniej jeden punkt wspólny i nie wykraczały poza nią;

4) jeżeli nie sprzeciwiają się temu zainteresowani właściciele nieruchomości dopuszcza się wykroczenie na odległość do 1,5 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy:

a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,

b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego na rysunku planu liniami zabudowy;

5) jeżeli nie sprzeciwiają się temu zainteresowani właściciele nieruchomości dopuszcza się wykroczenie na odległość do 0,3 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy ryzalitami, pilastrami, kolumnami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie przekracza 20% powierzchni tej ściany;

6) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 0,8 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie przekracza 20% powierzchni tej ściany; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;

7) ograniczenia, z zastrzeżeniem pkt 8, wiążące się z obowiązującą linią zabudowy dotyczą tylko części terenu – przez który ta linia przebiega lub z którym graniczy – w odległości 30 m od tej linii lub innej odległości określonej w Dziale II;

8) jeżeli na obowiązującej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek, to za nim - czyli w jego prostopadłym do tej linii cieniu - dopuszcza się wznoszenie innych budynków.

4. Ustalenia ust. 3 pkt 4 i 5 odnoszą się także do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

5. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 3 m.

6. W przypadku lokalizacji budynków na większych spadkach lub na skarpach obowiązuje stosowanie odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed wystąpieniem katastrofy budowlanej.

7. Przy realizacji nowego zainwestowania należy stosować rozwiązania przyjazne dla osób niepełnosprawnych.

8. Na obszarze planu dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały oraz obowiązującymi przepisami.

9. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane powinny mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.

10. Przy odwodnieniu dekarским obiektów budowlanych należy nie dopuszczać do erozji gruntu.

11. W budynkach i w miejscach ich możliwej lokalizacji, na których występuje na rysunku planu oznaczenie głównego ciągu handlowo- usługowego, należy przeznaczyć nie mniej niż 70%

powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej na funkcje usługowe.

12. W budynkach i w miejscach ich możliwej lokalizacji, na których występuje na rysunku planu oznaczenie uzupełniającego ciągu handlowo- usługowego, należy przeznaczyć nie mniej niż 40% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej na funkcje usługowe.

§ 8.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia - określone w innych zapisach niniejszej uchwały –dotyczące, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, **sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie** wymienionych w następnych ustępach.

2. Na obszarze planu, podlegają ochronie gatunki zwierząt, o których mowa w § 4 ust. 7.

3. Na obszarze planu, ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków, wymienione w § 11 i Dziale II.

§ 9.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** wymienione w następnych ustępach.

2. Linie rozgraniczające stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielenia, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie także innych - niż określone w ust. 2 i 3 - nowych granic nieruchomości, przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do ulicy publicznej, w tym za pośrednictwem wyznaczonej na rysunku planu ulicy wewnętrznej;

2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez **drogi wewnętrzne** – nie wyznaczone na rysunku planu - stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne; w przypadku dróg obsługujących więcej niż jedną nieruchomość na terenach zabudowanych lub przewidzianych w niniejszym planie pod zabudowę szerokość ich pasów drogowych nie powinna być mniejsza niż 10 m;

3) zostaną uwzględnione ograniczenia dotyczące nowo wydzielonych działek, określone w rozdziale II;

4) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu tym samym symbolem literowym oraz w obrębie ulic publicznych.

§ 10.

1. Na obszarze planu obowiązują **ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** określone w następnych ustępach.

2. Na obszarze planu zakazuje się w szczególności lokalizacji:

1) stacji paliw płynnych, obiektów usług pogrzebowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;

- 2) obiektów produkcji rolnej;
 - 3) kempingów i pól biwakowych;
 - 4) obiektów skupu metali kolorowych.
3. Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:
- 1) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych;
 - 2) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 3 miesiące dla potrzeb organizacji okazjonalnych publicznych imprez.

§ 11.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione w następnych ustępach.

2. Tereny kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ, KDL i KDD**, przeznacza się na pasy ulic publicznych (istniejących i planowanych do modernizacji lub realizacji) – zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), dla których określa się następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalne szerokości pasów drogowych ulic oznaczonych symbolami:
 - a) „KDZ” – o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu; tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-10,
 - b) „KDL” – o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu; tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-5,
 - c) „KDD” – o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu; tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-21,
 - d) „22KDD” – 10 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną ulic;
- 3) jezdnie ulic powinny mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię;
- 4) zjazdy z ulic powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ciągami rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień;
- 5) zjazdy z ulic, o których mowa w pkt 4, mogą być zorganizowane za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców;
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: „1KDZ”, „3KDZ” i „5KDZ”, zlokalizowane są przeprawy mostowe przez rzekę Włodzicę („1KDZ” i „5KDZ”) oraz przez potok Woliborka („3KDZ”), dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się niezbędne modernizacje przepraw mostowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji szpalerów drzew oraz innej roślinności, której system korzeniowy mógłby naruszyć konstrukcję budowli,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz związanych z nią urządzeń, w sposób: umożliwiający spływ wysokich wód, nie kolidujący z funkcją komunikacyjną mostu oraz nie naruszający konstrukcji budowli,
 - d) dopuszcza się w ich rejonie realizację niezbędnych urządzeń hydrotechnicznych;
- 7) ewentualne koszty pozyskania gruntów, przewidzianych w niniejszej uchwale na

poszerzenie odcinków dróg wojewódzkich, o których mowa w niniejszym ustępie, zostaną poniesione z budżetu Gminy Miejskiej Nowa Ruda;

- 8) w zakresie ochrony konserwatorskiej, w odniesieniu do ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem „2KDZ”, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące Figury św. Jana Nepomucena wpisanej do rejestru zabytków decyzją numer 589 z dnia 17.02.1983, oznaczonej na rysunku planu liczbą **589** - należy ją zachować i w razie potrzeby, odrestaurować;
 - 9) pozostałe zasady zagospodarowania na terenach ulic powinny być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały oraz z odrębnymi przepisami.
3. Ustala się przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- 1) **1KDZ/KO** - fragment ulicy publicznej, będący przejazdem jednopoziomowym przez plac publiczny;
 - 2) **1KDZ/KDD** - fragment ulicy publicznej, będący przejazdem dwupoziomowym klasy zbiorczej nad terenem ulicy klasy dojazdowej;
 - 3) **1KDZ/KDX** - fragment ulicy publicznej, będący przejazdem dwupoziomowym ulicy klasy zbiorczej nad terenem publicznego przejścia pieszego;
 - 4) **1KDL/KDX** - fragment ulicy publicznej, będący przejazdem dwupoziomowym ulicy klasy lokalnej nad terenem przejścia pieszego;
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 3:
- (...)

- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL/KDX**:
 - a) dopuszcza się realizację urządzeń służących komunikacji pieszej między dolnym i górnym poziomem,
 - b) urządzenia, o których mowa w lit. a, nie mogą kolidować z funkcją komunikacyjną ulicy i ciągu pieszego,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną ulicy i ciągu pieszego,
 - d) jezdnia ulicy powinna mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię.

5. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDX** – z numerami porządkowymi 1-17 – przeznacza się na pasy publicznych przejść pieszych, dla których określa się następujące ustalenia:

- 1) zarządca może na tych terenach dopuścić ruch samochodowy, ruch rowerowy oraz inne rodzaje ruchu, określając dla każdego z nich odpowiednie ograniczenia;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym szpalerów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tych terenów;
- 4) przejście oznaczone na rysunku planu symbolem „5KDX”, poprowadzone podcieniami zabytkowych budynków podlega ochronie konserwatorskiej.

7. Na terenach, na których występują oznaczone na rysunku planu „turystyczne ciągi pieszo-rowerowe”, „turystyczne ciągi rowerowe” i „turystyczne ciągi piesze”, należy umożliwić ich realizację z następującymi zastrzeżeniami:

- 1) ciągi mogą być lokalizowane w nieco innych miejscach tych terenów niż oznaczono to na rysunku planu;
- 2) jeżeli występują możliwości techniczne w ulicach klasy zbiorczej ciągi rowerowe, w tym turystyczne ciągi rowerowe i turystyczne ciągi pieszo-rowerowe, należy prowadzić poza pasami jezdni przeznaczonymi dla ruchu samochodowego.
8. Dopuszcza się lokalizację nie wymienionych w ust. 7 ciągów pieszych i rowerowych w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców.
9. Dopuszcza się lokalizację przejść pieszych i przejazdów rowerowych nad lub pod pasami ulic w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną ulic oraz za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców.
10. Na terenach kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MUCi”, „MUCn”, „MWU”, „MW”, „MWb”, „MU”, „U” i „UP”, w granicach poszczególnych nieruchomości, należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe lub w obiektach budowlanych. Ustala się, że na jedno nowe mieszkanie powinno przypadać co najmniej 1,5 miejsca postojowego. W odniesieniu do powierzchni użytkowej (w budynkach) służącej prowadzeniu działalności gospodarczej określa się następujące minimalne ilości miejsc postojowych:
 - 1) o powierzchni od 6 m² do 20 m² - 2 miejsce postojowe;
 - 2) o powierzchni powyżej 20 m², nie więcej jednak niż 50 m² - 4 miejsca postojowe;
 - 3) o powierzchni powyżej 50 m² - po jednym miejscu postojowym za każde rozpoczęte 25 m² i dodatkowo dwa miejsca postojowe.
11. Lokalizację miejsc postojowych, których ilość określono w ust. 10, dopuszcza się na innych nieruchomościach na obszarze planu, na których niniejszy plan to przewiduje (z wyjątkiem terenów ulic publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu) - za zgodą ich właścicieli.
12. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane w pasach ulic publicznych i wewnętrznych oraz publicznych przejść pieszych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi i w zgodzie z obowiązującymi przepisami oraz innymi ustaleniami niniejszego planu;
 - 2) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można również lokalizować na terenach wymienionych w pkt 1;
 - 3) na terenach kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „E”, zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określono w Dziale II;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt. 1-3 terenach o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej;
 - 5) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych;
 - 6) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od

uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;

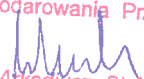
- 7) przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci; sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację urządzeń radiowych umieszczanych na budynkach lub na mocowanych na nich antenach o wysokości do 3 m, traktuje się jako lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; dotyczy to także kontenerów na odpady bytowe; przepisy o ochronie środowiska stosuje się odpowiednio.

13. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów nad urządzeniami podziemnymi bez uzgodnienia z użytkownikami tych urządzeń.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej;
- 2) ścieki bytowe powinny być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) jeżeli na obszarze planu będą wytwarzane ścieki inne niż bytowe, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci;
- 4) wszelkie 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, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze planu lub poza jego granicami;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
- 7) zaopatrzenie w gaz powinno się odbywać siecią gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, odpowiednio do potrzeb; przyłączanie odbiorców do sieci gazowej powinno odbywać się na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego;
- 8) przy realizacji nowej zabudowy oraz przy zmianach systemu ogrzewania dopuszcza się jedynie systemy ogrzewania oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach (o uciążliwości dla środowiska mniejszej niż powodowanej przez ogrzewanie gazem sieciowym), w tym niekonwencjonalnych; ograniczenie to nie dotyczy paliwa stosowanego w kominkach nie stanowiących podstawowego systemu ogrzewania obiektu i przeznaczonych tylko do incydentalnego użytkowania;
- 9) telefonizacja powinna się odbywać poprzez podłączenie do dostępnych systemów;
- 10) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi; w szczególności wszystkie nieruchomości, na obszarze których mogą być wytwarzane

odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do magazynowania odpadów; urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym; w przypadku czasowego składowania odpadów w granicach nieruchomości należy miejsce tego składowania zabezpieczyć przed infiltracją odcieków do gruntu; należy też zapewnić urządzenia umożliwiające selektywne gromadzenie odpadów.

Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego

Arkadiusz Stelmach

Sporządziła:

Karolina Kopacz, tel.748720331

Tekst miejscowego planu znajduje się na stronie:

<http://nowaruda.biuletyn.net/> w zakładce planowania i zagospodarowania przestrzennego.


Z “MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRUM MIASTA
W OBRĘBIE OBSZARU OBJĘTEGO OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ W NOWEJ RUDZIE”

Skala 1:1000



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | LINEE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA |  | GŁÓWNY CIĄG HANDLOWO-USŁUGOWY |
|  | GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |  | TURYSTYCZNY CIĄG PIESZO-ROWEROWY |
|  | ZASIEG STREFY "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
EKSPOZYCJI |  | TURYSTYCZNY CIĄG PIESZY |
|  | MIEJSCA EKSPOZYCJI CZYNNEJ PANORAMY MIEJSKIEJ |  | GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA
WĘGLA KAMIENNEGO "LECH" |
|  | OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW |  | DLA ISTNIEJĄCEJ W PRZEWODZIE ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG CENTROTWORCZYCH |
|  | OBIEKT ZABYTKOWY PODLEGAJĄCY OCHRONIE
NA MOCY USTALEN PLANU |  | DLA PASÓW PUBLICZNYCH PRZEJŚĆ PIESZYCH |
|  | OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY |  | DLA FRAGMENTU ULICY PUBLICZNEJ BĘDĄCEGO
PRZEJAZDEM DWUPOZIOMOWYM ULICY KLAS
LOKALNEJ NAD TERENEM PRZEJŚCIA PIESZEGO |
|  | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |  | GRANICA NIERUCHOMOŚCI |

Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego



Arkadiusz Stelmach

