

Nowa Ruda, dnia 22.11.2021 r.

Wydział Infrastruktury i Inwestycji w/m

Wasz znak: ----

Nasz znak: RZP.6727.179.2021

Dotyczy: wypisu i wyrysu dla działki nr 75, AM-1, Obr. 4 – Nowa Ruda.

Referat Zagospodarowania Przestrzennego 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 75 znajduje się w jednostkach przeznaczenia terenu oznaczonych symbolami:
 - **2UE – dla usług ochrony zdrowia, edukacji, kultury, opieki nad dziećmi, opieki społecznej, sportu, rekreacji i turystyki oraz niewymienionych wcześniej obiektów zbiorowego zamieszkania;**
 - **1KDZ/KDX – dla fragmentu ulicy publicznej będącego przejazdem dwupoziomowym ulicy klasy zbiorczej nad terenem publicznego przejścia pieszego.**
2. Teren wymienionej nieruchomości znajduje się w granicach strefy „K” – ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.
3. 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. Ileć 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 ładu 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 „2ZPUS”.

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.

(...)

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%.

§ 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 wydzielienia, 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

- prorowadzonych przez ten czas prac budowlanych;
- 2) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 3 miesiące dla potrzeb organizacji okazjonalnych publicznych imprez.

§ 11.

(...)

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 miejsca 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.

§ 12.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** wymienione w następnych ustępach.

2. Tymczasowym sposobem zagospodarowania terenów kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDD” nie posiadających utwardzonej nawierzchni są drogi wewnętrzne bez twardej nawierzchni, i o pozostałych parametrach określonych w niniejszej uchwale dla terenów kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDD”; tymczasowy sposób zagospodarowania nie może trwać dłużej niż 1 rok od momentu wyposażenia tych ulic w niezbędną infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną.

3. Tymczasowym sposobem zagospodarowania terenów zainwestowanych, na których niniejsza uchwała ustala nowe przeznaczenie - są terenowe miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych; tymczasowy sposób zagospodarowania może trwać do czasu przystąpienia do realizacji przeznaczenia i zagospodarowania zgodnego z niniejszą uchwałą.

(...)

Dział II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE,
W TYM DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW
INNYCH NIŻ ULICE I PRZEJŚCIA PIESZE

(...)

Rozdział 9
Tereny kategorii oznaczonej symbolem UE
§ 111.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem UE przeznacza się dla usług ochrony zdrowia, edukacji, kultury, opieki nad dziećmi, opieki społecznej, sportu, rekreacji i turystyki oraz nie wymienionych wcześniej obiektów zbiorowego zamieszkiwania, z zastrzeżeniem § 112 ust. 2; na tę kategorię składają się tereny oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi 1-6.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 i ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) nie wymienione w ust. 1 nieuciążliwe usługi, związane z przeznaczeniem określonym w wymienionym ustępie;
- 2) lokalizowanie funkcji mieszkalnej jeżeli dopuszczają to ustalenia dla poszczególnych terenów;
- 3) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury;
- 4) poszerzanie ulic publicznych i publicznych przejść pieszych oraz przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w § 9 ust. 4 pkt 2, oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz budowę garaży na warunkach określonych w ust. 4;
- 6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 11.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, 4-6, nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.

4. Miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane jako:

- 1) podziemne;
- 2) umieszczone na podziemnych kondygnacjach budynków;
- 3) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach, w których nie zadane miejsca postojowe zajmują na górnym stropie co najmniej połowę ich powierzchni zabudowy;
- 4) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach o co najmniej 2 kondygnacjach nadziemnych;
- 5) umieszczone w zgrupowaniach liczących co najmniej 5 miejsc postojowych, w nie wymienionych w pkt 3 i 4 budynkach;
- 6) nie zadane terenowe.

5. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek na innych zasadach niż określone w § 9 ust. 2 i 3:

- 1) dla powiększenia sąsiedniej działki;
- 2) dla obiektów spełniających wymagania konserwatorskie i inne określone w niniejszej uchwale.

(...)

§ 113.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2UE obowiązują szczegółowe ustalenia określone w następnych ustępach.

2. Dopuszcza się funkcję mieszkalną w budynku zabytkowym oznaczonym na rysunku planu

„Kp-10”.

3. Budynki mogą mieć nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 18 m wysokości.

4. Nowe budynki muszą mieć dachy spełniające wymagania określone dla budynków z funkcją mieszkalną w strefie „K” ochrony krajobrazu albo dachy o spadkach nieprzekraczających 10%, ukryte za attykami; dopuszcza się odstępstwa dla budynków z miejscami postojowymi dla pojazdów samochodowych, usytuowanymi na górnym stropie.

5. W zakresie ochrony konserwatorskiej, w odniesieniu do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

- 1) nowej szkoły katolickiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **Kp-6a**, ążują następujące ustalenia:
 - a) zachować bryłę budynku z pseudoryzalitem w elewacji frontowej i dwoma skrzydłami bocznymi elewacji tylnej, ujmującymi wewnętrzny dziedziniec; zachować dach płaski,
 - b) zachować układ osi okiennych, kształt otworów, boniowanie na parterze, lizeny wielkiego porządku, gzymsowe podziały elewacji, attykę, tynkowe obramienia okienne, nadokienniki w formie profilowanych gzymsów nadokiennych i fryzu arkadowego oraz krzyżowy podział stolarki okiennej i stolarkę drzwi wejściowych;
- 2) gimnazjum z 1909 r., oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kp-6bg**, ążują następujące ustalenia:
 - a) zachować bryłę budynku z ryzalitami markowanymi w tynku i zwieńczonymi szczytami (w elewacjach frontowej i tylnej), zachować naczółkowy dach z lukarnami i oknami powiekowymi oraz ceramiczne pokrycie dachu,
 - b) zachować układ osi okiennych, kształt otworów, nietynkowany cokół z czerwonego piaskowca, boniowane lizeny narożne i międzyokienne, gzymsy, obramienia szczytów nad pseudoryzalitami, ujmujące osie okienne i szczyty w elewacjach bocznych,
 - c) zachować pseudoportal z czerwonego piaskowca w elewacji frontowej budynku, obramienia okienne z podokiennikami oraz krzyżowy podział stolarki okiennej.
- 3) Sali gimnastycznej przy gimnazjum z 1909 r., oznaczonej na rysunku planu symbolem **Kp-6bs**, ążują następujące ustalenia:
 - a) zachować rozczłonkowaną bryłę budynku wraz z różnej wielkości dachami czterospadowymi, mansardowymi i naczółkowymi, ożywionymi lukarnami; zachować ceramiczne pokrycie dachu,
 - b) zachować układ osi okiennych kształty otworów, lizeny narożne i międzyokienne, gzyms wieńczący, krzyżowy podział stolarki okiennej, oraz stolarkę drzwi frontowych;
- 4) Drukarni W. W. Klambta z 1860-1870 r., oznaczonej na rysunku planu symbolem **Kp-8**, ążują następujące ustalenia:
 - a) zachować bryły budynków wraz z frontami dachów,
 - b) zachować układ osi okiennych, kształty otworów, klinkierowe okładziny elewacji, podziały gzymsowe obramienia okien w elewacjach części produkcyjnej z pocz. XX w. oraz krzyżowy podział stolarki okiennej;
- 5) Willi Rodziny Rose z 1886 r., oznaczonej na rysunku planu symbolem **Kp-10**, ążują następujące ustalenia:
 - a) zachować rozczłonkowaną bryłę budynku z narożną wieżą, ryzalitami zwieńczonymi ozdobnymi szczytami i z nadwieszonymi wieżyczkami,
 - b) zachować formę dachu mansardowego z lukarnami i metalowym grzebieniem,
 - c) zachować dwuspadowe dachy ryzalitów, namiotowy dach wieży, namiotowe dachy lukarn i stożkowe zadaszenia nadwieszonych wieżyczek,
 - d) zachować pierwotny układ wnętrza pierwszej i drugiej kondygnacji z reprezentacyjną klatką schodową, polichromowane stropy pseudobelkowe klatek schodowych oraz

- zachowaną dekorację sztukatorską stropów;
- e) zachować układ osi okiennych, kształty otworów, nietynkowany cokół oraz dekorację zwieńczeń szczytów (z czerwonego piaskowca), gzymsy i obramienia szczytów (z cegły),
 - f) zachować okładzinę elewacji z cegły klinkierowej,
 - g) zachować formę pseudologii arkadowej w przybudówce mieszczącej schody na pierwsze piętro, portale z czerwonego piaskowca oraz dekorację nadproży i podokienników z wielobarwnej cegły glazurowanej,
 - h) zachować stolarkę drzwi frontowych oraz stolarkę okienną,
 - i) zachować starodrzew otaczający budynek willi, kute ogrodzenie na podmurówce (od strony ulicy) oraz popiersie Gutenberga na kolumnie, usytuowane przed elewacją zachodnią.

6. Powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni terenu; jeżeli ten parametr na danej nieruchomości został przekroczony przed wejściem w życie planu, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami nie więcej niż o 10%.

7. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr na danej nieruchomości został przekroczony przed wejściem w życie planu, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych nie więcej niż o 10%.

Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego

Arkadiusz Stelmach

Karolina Kopacz

Tel. 748720331

Tekst miejscowego planu znajduje się na stronie:

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

