

**3870**

**UCHWAŁA NR 78/XIII/11  
RADY MIASTA NOWA RUDA**

z dnia 31 sierpnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta w obrębie obszaru objętego ochroną konserwatorską w Nowej Rudzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r., Nr 199, poz. 1277, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011 r. Nr 32, poz. 159), w nawiązaniu do uchwały nr 351/XLIII/10 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta w obrębie obszaru objętego ochroną konserwatorską w Nowej Rudzie oraz uchwały nr 423/L/10 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie zmienił uchwały nr 351/XLIII/10 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 28 kwietnia 2010 r., a także stwierdzając zgodność z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda”, przyjętego uchwałą nr 25/IV/07 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 24 stycznia 2007 r., Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwala:

**zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta w obrębie obszaru objętego ochroną konserwatorską w Nowej Rudzie, zwaną dalej „planem”**

**Rozdział 1**

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
  - 2) załączniki graficzne nr 1.1. i nr 1.2. – w skali 1 : 1000, zwane dalej „rysunkami planu”.
2. Załącznikami do uchwały są:
- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie rozpatrzenia nieważględzonych uwag do projektu planu;

- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **„rysunku planu”** – należy przez to rozumieć: rysunki planu na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000, stanowiące załączniki graficzne nr 1.1. i nr 1.2. do niniejszego tekstu planu;
- 2) **„teren”** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu terenu;
- 3) **„działce inwestycyjnej”** – należy przez to rozumieć: jedną lub zespół działek ewidencyjnych, na których będzie się realizowało inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę;
- 4) **„przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na poszczególnych terenach;
- 5) **„przeznaczeniu podstawowym”** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce inwestycyjnej i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek inwestycyjnych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych, z zastrzeżeniem, o którym mowa w definicji „przeznaczenia towarzyszącego”;
- 6) **„przeznaczeniu towarzyszącym”** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem: dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej obejmujących 100% powierzchni działek inwestycyjnych, lecz nie więcej niż 50% powierzchni terenu, w obrębie którego zostaną zlokalizowane;
- 7) **„obowiązującej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego ustala się wznoszenie naziemnych części obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem: zewnętrzna krawędź frontowej ściany budynku lub budowli musi się pokrywać z zewnętrzną krawędzią linii, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego ustala się wznoszenie naziemnych części obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem: naziemna część

frontowej ściany budynku lub budowli nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 9) **„usłudze centrotwórczej”** – należy przez to rozumieć: zakres usług, jaki może być prowadzony na terenach oraz w budynkach użyteczności publicznej, w zakresie:
- a) administracji publicznej;
  - b) kultury;
  - c) kultu religijnego;
  - d) oświaty;
  - e) szkolnictwa wyższego;
  - f) nauki;
  - g) opieki zdrowotnej;
  - h) opieki społecznej i socjalnej;
  - i) obsługi bankowej;
  - j) handlu;
  - k) gastronomii;
  - l) turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych Dz. U. z 2004 r., Nr 223, poz. 2268 z późn. zm.);
  - m) sportu;
  - n) telekomunikacji;
  - o) usług biurowych;
  - p) inne usługi o charakterze ogólnodostępnym;
- 10) **„usłudze nieuciążliwej”** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja środowiskowa, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **„uciążliwości”** – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **„ogólnodostępności”** – należy przez to rozumieć: swobodny dostęp do terenu, jaki należy zapewnić bez względu na formę własności.
4. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 1, ust. 3, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

**§ 2. 1.** Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) załącznik graficzny nr 1.1. do tekstu planu:
- a) granica obszaru objętego planem;
  - b) linia rozgraniczająca tereny;
  - c) obowiązująca linia zabudowy;
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - e) podcień;
  - f) przeznaczenia terenu:
    - **U/MW** – teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową – wielorodzinną;
    - **U-KS** – teren zabudowy usługowej i komunikacji samochodowej;
    - **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
    - **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - g) obiekt objęty ochroną konserwatorską, jako dobro kultury na mocy prawa miejscowego;

- h) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - i) granica strefy „B” – ochrony konserwatorskiej;
  - j) cały obszar mpzp – strefa „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
  - k) cały obszar mpzp – strefa „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji;
  - l) ciąg pieszy;
  - m) ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) załącznik graficzny nr 1.2. do tekstu planu:
- a) granica obszaru objętego planem;
  - b) linia rozgraniczająca tereny;
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - d) przeznaczenia terenu:
    - **U** – teren zabudowy usługowej;
  - e) granica strefy „B” – ochrony konserwatorskiej;
  - f) **cały obszar mpzp** – strefa „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
  - g) **cały obszar mpzp** – strefa „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji;
  - h) ciąg pieszy.

2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:

- 1) załącznik graficzny nr 1.1. do tekstu planu:
- a) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
  - b) **cały obszar mpzp** – udokumentowane złożo węgla kamiennego „Lech”;
  - c) **cały obszar mpzp** – strefa ochrony pośredniej ujęć wody i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia;
  - d) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
  - e) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 2) załącznik graficzny nr 1.2. do tekstu planu:
- a) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Lech”;
  - b) **cały obszar mpzp** – strefa ochrony pośredniej ujęć wody i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia.

## Rozdział 2

### USTALENIA OGÓLNE

**§ 3. 1.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale „Przepisy ogólne” § 2, ust. 1, pkt 1, lit f, § 2, ust. 1, pkt 2, lit d oraz w rozdziale „Ustalenia szczegółowe” § 4 – § 8 niniejszego planu.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w „Ustaleniach szczegółowych”, z możliwością ich odbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 2) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:
- możliwość wysunięcia przed ustalone w planie linie zabudowy:
    - na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
    - obiektów małej architektury, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
  - dopuszcza się lokalizowanie wysuniętych elementów budynków w głąb nieruchomości innych właścicieli wyłącznie za ich pisemną zgodą;
  - na działkach inwestycyjnych, na których występuje obowiązująca linia zabudowy, lokalizowanie jedynie pierwszego rzędu zabudowy zgodnie z jej przebiegiem;
- 3) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
- zakaz lokalizowania reklam na terenach: **KPR, KDZ**;
  - zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż 1 m<sup>2</sup> niezwiązanych z działalnością prowadzoną w granicach działek inwestycyjnych, na których zostaną umieszczone;
  - dopuszcza się wysunięcie reklam w głąb nieruchomości innych właścicieli na maksymalną odległość – 1 m, wyłącznie za ich pisemną zgodą;
  - dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących do wysokości – 3 m, licząc od poziomu terenu do ich najwyższego punktu;
  - dopuszcza się lokalizowanie reklam innych niż wolno stojące do wysokości najwyższego okapu budynku lub budowli (w wypadku, kiedy budowla nie posiada okapu, to do jej najwyższego elementu), na której zostanie umieszczona;
  - dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w sposób niepowodujący zakłócenie ekspozycji zabytków.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę inwestycyjną, do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - na terenie: **U/MW** w zakresie ochrony akustycznej ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej i koncentracji obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- tereny: **1.KDZ, 2.KPR, 3.U/MW, 4.U-KS** w całości znajdują się w wyznaczonej strefie „**A**” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w jej zasięgu ustala się:
    - podczas prac inwestycyjnych oraz podziałowych należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów, z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
    - poddanie konserwacji lub rewaloryzacji zachowanych elementów układu przestrzennego o walorach zabytkowych, w szczególności: nawierzchni ulic i placów, ogrodzeń, balustrad oraz obiektów małej architektury, z jednoczesnym dopuszczeniem dostosowania ich formy do współczesnych wymogów funkcjonalnych i estetycznych;
    - lokalizowanie nowych elementów układu przestrzennego, w szczególności: nawierzchni placów, ogrodzeń, balustrad oraz obiektów małej architektury jedynie w formie nawiązującej do historycznego otoczenia lub w formie współczesnej, o wysokim standardzie wykończenia i wysokich walorach architektonicznych;
    - na terenie: **2.KPR** w części utwardzonej stosowanie nawierzchni kamiennych z możliwością zastosowania innych materiałów współczesnych, o wysokim standardzie wykończenia i wysokich walorach architektonicznych;
    - na terenie: **1.KDZ** stosowanie nawierzchni kamiennych w jezdni i chodniku;
    - nawiązanie formy nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie bryły i kompozycji elewacji, z jednoczesnym dopuszczeniem dostosowania jej do współczesnych wymogów funkcjonalnych i estetycznych;
  - teren: **5.U** częściowo znajduje się w wyznaczonej strefie „**B**” ochrony konserwatorskiej, w jej zasięgu ustala się:
    - podczas prac inwestycyjnych oraz podziałowych należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
    - w części utwardzonej stosowanie nawierzchni kamiennych z możliwością zastosowania innych materiałów współczesnych, o wysokim standardzie wykończenia i wysokich walorach architektonicznych;
    - stosowanie materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki w nawiązaniu do rozwiązań historycznych;
  - cały obszar planu znajduje się w wyznaczonej strefie „**K**” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, w jej zasięgu ustala się:
    - zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, których gabaryty, forma oraz kolorystyka będą dominowały w krajobrazie;
    - zakaz lokalizowania wolno stojących masztów telefonii komórkowej;
    - nawiązanie formy nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie usytuowania bryły i kompozycji elewacji, z jednoczesnym dopuszczeniem dostosowania jej do współczesnych wymogów funkcjonalnych i estetycznych;
  - cały obszar planu znajduje się w wyznaczonej strefie „**E**” ochrony konserwatorskiej ekspozycji

- cji, w jej zasięgu ustalenia są zgodne z zapisami odnoszącymi się do strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 5) na terenie: **3.U/MW** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków (decyzja 379/1565 z dnia 16 marca 1966 r.), w odniesieniu do niego ustala się:
- zachowanie bryły budynku i formy dachu;
  - zachowanie podcienia nakrytego stropem opartym na dwuteownikach i murowanych filarach;
  - zachowanie układu trójtraktowego parteru, z sienią krytą stropem i przechodem, nakrytym sklepieniem odcinkowym;
  - zachowanie klatki schodowej ze stopniami z piaskowca i tralkową balustradą, wyżej zabiegową z duszą na podesty, doświetloną przez świetlik;
  - zachowanie kamiennego kolebkowego sklepienia piwnicy;
  - zachowanie układu osi okiennych, kształtu otworów, gzymsowych podziałów elewacji, portalu i parapetów z bloków czerwonego piaskowca;
  - zachowanie krzyżowego podziału stolarki okiennej oraz stolarki drzwi wejściowych;
- 6) na terenie: **3.U/MW** znajdują się obiekty, objęte ochroną konserwatorską jako dobro kultury na mocy prawa miejscowego:
- Cm-11** – dom, 2 połowa XIX w., ul. Cmentarna 11, w odniesieniu do którego ustala się:
    - zachowanie bryły budynku z przybudówką i formami dachu;
    - zachowanie układu osi okiennych i kształtu otworów w elewacji;
    - zachowanie istniejących gzymsowych podziałów elewacji, obramień okiennych i nadokiennych;
    - zachowanie krzyżowych podziałów stolarki okiennej;
  - Cm-13** – dom, 1 ćwierćwiecze XIX w., ul. Cmentarna 13, w odniesieniu do którego ustala się:
    - zachowanie bryły budynku i formy dachu;
    - zachowanie klatki schodowej ze stopniami z piaskowca i z kutą, żeliwną balustradą;
    - zachowanie układu osi okiennych i kształtu otworów w elewacji;
    - zachowanie gzymsowych podziałów elewacji i płaskorzeźbionego portalu z czerwonego piaskowca;
    - zachowanie krzyżowych podziałów stolarki okiennej oraz stolarki drzwi wejściowych osadzonej na zawiasach pasowych.
5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) tereny oznaczone na rysunku planu: **KDZ i KPR** wyznacza się jako obszary związane z realizacją celu publicznego.
6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- obszar planu znajduje się w strefie pośredniej ochrony ujęć wody pitnej dla m. Wrocławia (o mniejszych ograniczeniach w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów), w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLS gw 1 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r., wg której została ustanowiona;
  - tereny: **1.KDZ, 2.KPR i 3.U/MW** częściowo znajdują się w strefie 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza, w ich zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu, zgodne z przepisami odrębnymi;
  - tereny: **1.KDZ, 2.KPR, 3.U/MW** i częściowo **4.U-KS** znajdują się w strefie 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza, w ich zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu, zgodne z przepisami odrębnymi;
  - częściowo obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Lech”;
  - na obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią, zgodne z przepisami odrębnymi;
  - na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodne z przepisami odrębnymi;
  - na obszarze planu nie występują obiekty związane z Obroną Cywilną zgodne z przepisami odrębnymi.
7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości zgodnych z art. 15 ust. 3, pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
  - w wypadku wydzielania drugiego rzędu działek z niewydzielonym dojazdem, za szerokość frontu uznaje się całą szerokość działki na wysokości drogi, od której jest na nią zjazd;
  - możliwość wydzielania działek o mniejszych wielkościach niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy:
    - wydzielone działki zostaną przeznaczone na powiększenie działek sąsiednich (poprzez ich scalenie), z zastrzeżeniem: działki budowlane uzyskane w wyniku tego podziału i nieprzewidziane na powiększenie działek sąsiednich muszą spełniać warunki minimalnych wielkości określonych w ustaleniach szczegółowych;
    - wydzielone działki zostaną przeznaczone pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty układu komunikacyjnego, z zastrzeżeniem: działki budowlane uzyskane w wyniku tego podziału również nie muszą spełniać warunku minimalnych wielkości określonych w ustaleniach szczegółowych.
8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek inwesty-

- cyjnych, na których te budynki są usytuowane, lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
    - a) możliwość lokalizowania wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - b) podczas prac inwestycyjnych nakazuje się uwzględnienie stref technicznych, eksploatacyjnych itp. od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - c) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczenie w użytkowaniu działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne itp.;
    - d) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z istniejącym i planowanym przeznaczeniem terenów;
  - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) możliwość zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
    - b) zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody;
  - 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
    - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz wprost do gruntu;
    - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
    - c) zakaz stosowania przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych;
  - 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
    - b) obowiązek neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
    - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie liniami podziemnymi;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - a) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
    - b) zakazuje się stosowania indywidualnych zbiorników gazowych do celów bytowych i gospodarczych;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
    - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
    - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
  - 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
    - a) możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów;
    - b) budowę oraz przebudowę sieci teletechnicznej wyłącznie w standardzie kablowym podziemnym;
  - 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
    - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi regulaminami.
9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:
- 1) możliwość użytkowania działek inwestycyjnych zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, pod warunkami że nie będzie ono źródłem uciążliwości wykraczającej poza granicę działki inwestora;
  - 2) zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **3.U/MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) nieuciążliwe usługi centrotwórcze, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży maksymalnie: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) zabudowa gospodarcza związana wyłącznie z przechowywaniem pojemników na odpady bytowe oraz rekreacją;
  - c) obiekty małej architektury;
  - d) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków przy granicy z działką sąsiednią;
- 3) dopuszcza się lokalizowania zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowej i gospodarczej;
- 4) w wypadku zabudowy usługowo-mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż ul. Cmentarnej i terenu oznaczonego symbolem: **2.KPR** nakazuje

- się sytuowanie lokali usługowych w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 5) w wypadku lokalizowania nowej zabudowy, funkcja mieszkalna może stanowić maksymalnie 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce inwestycyjnej;
  - 6) wysokość zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej w zakresie od 3 do 4 kondygnacji, lecz nie wyżej niż budynek objęty ochroną konserwatorską, jako dobro kultury na mocy prawa miejscowego, oznaczony symbolem Cm-13 z tolerancją 10% jego wysokości, z zastrzeżeniem: dopuszcza się na 20% pow. zabudowy maksymalną wysokość 5 kondygnacji w odległości minimum 30 m od Kościoła Pomocniczego pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny (decyzja **376/1562** z dnia 16 marca 1966 r. nowy nr **A/931/1562**), zlokalizowanego na działce nr: 16 – 180, poza granicą niniejszego planu;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej: 4 m;
  - 8) budowa podcienia w miejscu zgodnym z rysunkiem planu;
  - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy na działkach inwestycyjnych: 80%;
  - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 10%;
  - 11) dla zabudowy, z wyjątkiem tej, która stanowi odbudowę zniszczonych obiektów zabytkowych, stosowanie dachów o symetrycznym układzie połąci głównych, jednakowym w granicach działki inwestycyjnej i nachyleniu w zakresie 43°–47°, z zastrzeżeniem: na 50% powierzchni zabudowy każdego budynku dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
  - 12) na dachach spadzistych o spadku powyżej 10% stosowanie pokrycia w formie dachówki w tonacji czerwonej;
  - 13) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych na tych samych działkach inwestycyjnych;
  - 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 15) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimalnie w: 80% (rozliczanych w stosunku do jednego segmentu ogrodzenia);
  - 16) lokalizowanie miejsc postojowych wyłącznie w formie:
    - a) garaży wielopoziomowych nadziemnych do: 3 kondygnacji;
    - b) garaży podziemnych;
    - c) parkingów terenowych.
3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę: 14 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego:
    - a) w zakresie: 70°–110°;
    - b) w przypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się równoległe usytuowanie granic wydzielanych działek w stosunku do istniejących podziałów;
- 4) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielonych przed wejściem planu w życie.
4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
    - a) minimalnie: 0,8 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
    - b) minimalnie: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż: 2 miejsca postojowe;
  - 2) budowa ogólnodostępnych ciągów pieszych:
    - a) w miejscu zgodnym z rysunkiem planu;
    - b) o szerokości minimum: 3 m.
5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:
- 1) zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej.
- § 5.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **5.U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi nieuciążliwe, w zakresie:
      - handlu, w tym w formie zorganizowanego targowiska, hali targowej i obiektu o powierzchni sprzedaży maksymalnie: 2000 m<sup>2</sup>;
      - gastronomii;
      - inne usługi o charakterze ogólnodostępnym;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) obiekty małej architektury;
    - b) dojazdy, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu: **U**;
    - c) place ogólnodostępne;
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - e) zieleń urządzona.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków przy granicy z działką sąsiednią;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej, z wyłączeniem kramów kupieckich: 14 m;
    - b) kramów kupieckich: 4 m;
  - 3) lokalizowanie handlu w formie zorganizowanego targowiska lub hali targowej;
  - 4) lokalizowanie zorganizowanego targowiska na zasadach:
    - a) wyłącznie w formie kramów kupieckich;
    - b) w oparciu o kompleksowy projekt, standardyzujący wyraz architektoniczny wszystkich kramów kupieckich;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działkach inwestycyjnych: 70%;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 10%;
  - 7) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym, w tym o nachyleniu do: 45%;

- 8) na dachach spadzistych o spadku powyżej 10% stosowanie pokrycia w formie dachówki w tonacji czerwonej;
- 9) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych na tych samych działkach inwestycyjnych;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 11) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimalnie w: 80% (rozliczanych w stosunku do jednego segmentu ogrodzenia);
- 12) lokalizowanie miejsc postojowych wyłącznie w formie:
  - a) garaży wielopoziomowych nadziemnych do: 3 kondygnacji;
  - b) garaży podziemnych;
  - c) parkingów terenowych.

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

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie: 70° – 110°;
  - b) równoległe do istniejących podziałów;
- 4) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielonych przed wejściem planu w życie.

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się minimalnie: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż: 2 miejsca postojowe;
- 2) dojazd do terenu: **5.U** z drogi wojewódzkiej nr 385 (ul. Aleksandra Fredry) zlokalizowanej poza granicą planu z uwzględnieniem wymogów zarządcy drogi;
- 3) zapewnienie swobodnego dojazdu do kramów kupieckich w granicach terenu: **5.U**;
- 4) budowa ogólnodostępnych ciągów pieszych:
  - a) w miejscu zgodnym z rysunkiem planu;
  - b) o szerokości minimum: 3 m.

5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej wyłącznie w formie kramów kupieckich.

**§ 6. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **4.U-KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) nieuciążliwe usługi centrotwórcze, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży maksymalnie: 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) teren komunikacji samochodowej, w zakresie:
    - garaż wielopoziomowy nadziemny;
    - garaż podziemny;
    - parking terenowy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojazdy;
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

d) zieleni urządzona.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków przy granicy z działką sąsiednią;
- 2) możliwość lokalizowania zabudowy usługowej, usługowo – garażowej, garażowej;
- 3) wysokość zabudowy usługowej, usługowo – garażowej i garażowej: od 3 do 4 kondygnacji, lecz nie wyżej niż budynek objęty ochroną konserwatorską, jako dobro kultury na mocy prawa miejscowego, zlokalizowany na terenie: 3.U/MW i oznaczony symbolem Cm-13;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działkach inwestycyjnych: 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 10%;
- 6) stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych, jednakowym w granicach działki inwestycyjnej i nachyleniu w zakresie 43°÷47°, z zastrzeżeniem: na 50% powierzchni zabudowy każdego budynku dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 7) na dachach spadzistych o spadku powyżej 10% stosowanie pokrycia w formie dachówki w tonacji czerwonej;
- 8) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych na tych samych działkach inwestycyjnych;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 10) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimalnie w: 80% (rozliczanych w stosunku do jednego segmentu ogrodzenia);
- 11) lokalizowanie miejsc postojowych wyłącznie w formie:
  - a) garaży wielopoziomowych nadziemnych;
  - b) garaży podziemnych;
  - c) parkingów terenowych.

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

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę: 14 m;
- 3) kąt położenia granicy działki pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie: 70° – 110°;
  - b) równoległe do istniejących podziałów;
- 4) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielonych przed wejściem planu w życie.

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
  - a) minimalnie: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż: 2 miejsca postojowe;
  - b) budowa ogólnodostępnych ciągów pieszych:
    - a) w miejscu zgodnym z rysunkiem planu;
    - b) o szerokości minimum: 3 m.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku:

**2.KPR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) zieleń urządzonej;
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających: 2,5–14 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych: 5%.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **1.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczne klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) obiekty małej architektury;

b) zieleń urządzonej;

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla terenu: **1.KDZ** część pasa drogowego, szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na: 2,5 m ÷ 5 m – pozostała część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu.

#### **Rozdział 4**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

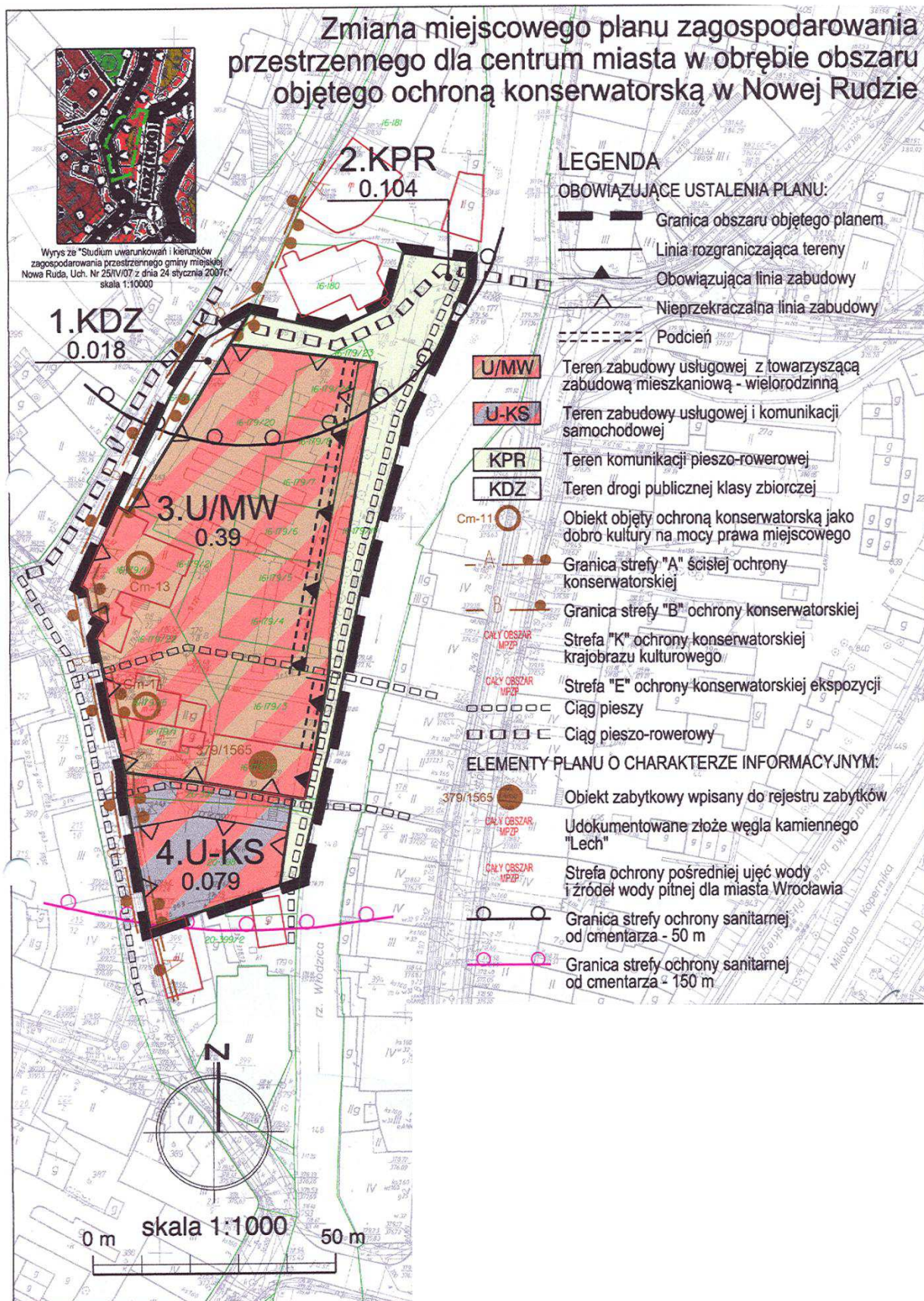
§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

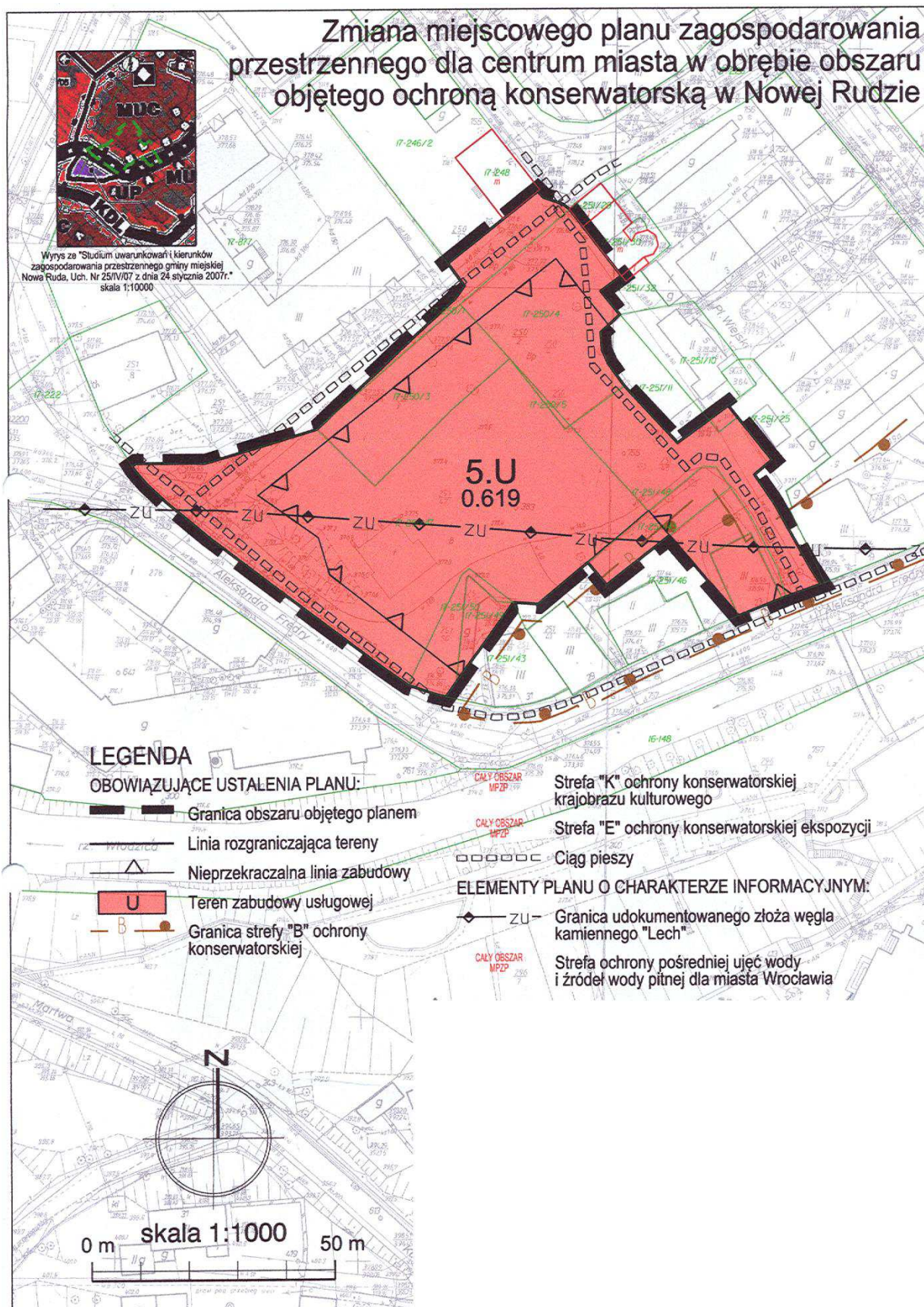
Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Andrzej Behan*



Załącznik nr 1/1 do uchwały nr 78/  
/XIII/11 Rady Miasta Nowa Ruda  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.



Załącznik nr 1/2 do uchwały nr 78/  
/XIII/11 Rady Miasta Nowa Ruda  
z dnia 31 sierpnia 2011 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr 78/XIII/  
/11 Rady Miasta Nowa Ruda z dnia  
31 sierpnia 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Centrum Miasta  
w obrębie obszaru objętego ochroną konserwatorską w Nowej Rudzie**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowej Rudzie odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż w terminie określonym na ich składanie nie wpłynęła żadna uwaga.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr 78/XIII/  
/11 Rady Miasta Nowa Ruda z dnia  
31 sierpnia 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie Miejscowego Planu Zagospodarowania  
Przestrzennego dla Centrum Miasta w obrębie obszaru objętego ochroną konserwatorską w Nowej  
Rudzie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy,  
oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy Prawo o zamówieniach 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, 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 niewyszczególnionych w § 1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszej zmianie planu, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;

- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji należących do inwestycji, o których mowa w § 1, będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prawne na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r., Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

**§ 5.** Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

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

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