

Uchwała Nr 304/XXXVIII/09

Rady Miejskiej w Nowej Rudzie

z dnia 25 listopada 2009

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Górniczej i Świdnickiej w Nowej Rudzie.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku **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 Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008, Nr 180, poz.1111, Nr 223,poz.1458, Nr 52, poz.420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku **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 201, poz.1237, Nr 199, poz. 1227, Nr 220, poz. 1413), w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie nr 97/XII/07 z dnia 17 października 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia „**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Górniczej i Świdnickiej**” oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „**studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda**”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Nowej Rudzie nr 25/IV/07 z dnia 24 stycznia 2007 r., ustala się co następuje:

Rozdział 1

Przypisy ogólne

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o pow. 32,1 ha, zwany dalej „planem”, którego granice określa załącznik graficzny do uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie nr 97/XII/07 z dnia 17 października 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Górniczej i Świdnickiej”.

§ 2.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) "planie" należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 2) "rysunku planu" należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 3) "terenie" należy przez to rozumieć: obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony unikatowym symbolem;
 - 4) "usługach nieuciążliwych" należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, określone przepisami odrębnymi oraz usługi nie stanowiące źródła uciążliwych zapachów;
 - 5) "usługach chronionych" należy przez to rozumieć: działalności usługowe, dla 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.);
 - 6) "przeznaczeniu terenu" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;
 - 7) "przeznaczeniu podstawowym" należy przez to rozumieć: przeznaczenie, jakie może występować na działce w sposób samodzielny, a jego udział musi stanowić więcej niż 50% powierzchni w ramach poszczególnych terenów;
 - 8) "przeznaczeniu towarzyszącym" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 9) "zabudowie o wysokich walorach architektonicznych" należy przez to rozumieć: zabudowa o wysokim poziomie estetycznym, uzyskana poprzez staranne ukształtowanie jego formy i dobór wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
 - 10) "urządzeniu reklamowym" należy przez to rozumieć: reklama oraz znaki informacyjno-plastyczne wykonane z dowolnego materiału wraz z elementami konstrukcyjnymi służącymi do ich zamocowania;
 - 11) "intensywności zabudowy – brutto" należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji (liczonych po zewnętrznym obrysie murów) projektowanych budynków na działce, do powierzchni całkowitej działki.
- 3. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §2, ust 2, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.**

§ 3.

1. Obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) UO – teren zabudowy usług oświaty;
 - d) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
 - e) U – teren zabudowy usługowej;
 - f) UT – teren zabudowy usług turystyki;
 - g) P/S – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - h) PM/U – teren usług, magazynów i handlu hurtowego;
 - i) LS – teren zieleni leśnej;
 - j) ZU/KS – teren zieleni urządzonej z towarzyszącymi parkingami;
 - k) ZNU – teren zieleni nieurządzonej;

- l) ZD – teren zieleni działkowej;
- m) W – teren wód powierzchniowych – śródlądowych;
- n) WSR – teren rowu melioracyjnego;
- o) TZ – teren zamknięty kolei;
- p) KSO – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- q) KS/U – teren komunikacji samochodowej z towarzyszącymi usługami;
- r) KDG(KDZ) – teren dróg publicznych – klasy głównej;
- s) KDZ – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- t) KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- u) KDW – teren dróg wewnętrznych;
- v) I – teren infrastruktury technicznej.

2. Oznaczenia planu o charakterze informacyjnym:

- 1) ochrona przyrody - proponowane formy ochrony przyrody wg "studium":
 - a) zidentyfikowane siedliska gatunków zwierząt chronionych;
- 2) infrastruktura techniczna istniejąca – elektroenergetyka:
 - a) stacja transformatorowa – słupowa/wnętrzowa;
 - b) sieć napow. wysokiego napięcia (110 kV);
 - c) sieć napow. średniego napięcia (20 kV);
 - d) sieć kablowa średniego napięcia (20 kV);
- 3) strefy i tereny ochronne:
 - a) strefa oddziaływania linii energetycznej 20kV, 110kV;
 - b) granica terenu narażonego na zalanie wodami powodziowymi;
- 4) ochrona dóbr kultury:
 - a) obiekt pozostający w rejestrze/gminnej ewidencji zabytków;
- 5) elementy układu komunikacyjnego:
 - a) miejsce powiązania komunikacyjnego.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) na obszarze planu obowiązują przeznaczenia terenów zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

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

- 1) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:
 - a) lokalizowanie budynków zgodnie z rodzajami linii zabudowy przedstawionymi na rysunku planu;
 - b) na działkach, na których występuje nieprzekraczalna linia zabudowy, dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i zjazdami, na obszarze ograniczonym jej zewnętrzną krawędzią;
 - c) na działkach, na których występuje obowiązująca linia zabudowy, nakaz lokalizowania jedynie pierwszego rzędu budynków zgodnie z jej przebiegiem, przy czym za pierwszy rząd zabudowy nie uznaje się budynków garażowych i gospodarczych (pozostałe budynki, w tym garażowe i gospodarcze należy lokalizować na obszarze ograniczonym liniami zabudowy);
 - d) dopuszczenie zachowania budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich modernizacji i przebudowy;
 - e) lokalizowanie nowej zabudowy w odległości 10 m od górnej krawędzi koryta rzeki Włodzicy i potoku Piekielnica;
- 2) w zakresie lokalizowania urządzeń reklamowych ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych:

- na pomnikach oraz w promieniu 50 m od nich;
 - na obiektach małej architektury (w tym: latarniach);
 - na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych);
 - na drzewach;
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
- b) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych o powierzchni informacyjnej (jednej reklamy lub jednego znaku informacyjno - plastycznego):
- większej niż: 12 m² na terenie: **KDG(KDZ)**;
 - większej niż: 6 m² na terenach pozostałych;
- c) zakaz umieszczania więcej niż: 1 szt. reklamy lub znaku informacyjno – plastycznego na jednej wolno stojącej konstrukcji przewidzianej do ich zamocowania;
- d) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych w odległościach mniejszej niż: 40 m od siebie na terenie: **KDG**;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza działkę inwestycyjną, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na obszarze planu znajdują się zidentyfikowane siedliska gatunków:
 - a) roślin i grzybów chronionych;
 - b) zwierząt chronionych;
- 3) w odniesieniu do zidentyfikowanych siedlisk zwierząt chronionych ustala się:
 - a) zakaz prowadzenia działalności zagrażającej ciągłości istnienia gatunków wraz z ich siedliskami, z wykluczeniem terenów: **KDZ, KDD**;
 - b) zakaz lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: **KDZ, KDD, MN**;
 - c) na terenach: **MN** w granicy zidentyfikowanego siedliska gatunków zwierząt chronionych ustala się zakaz lokalizowania obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów;
 - d) wyznaczenie w terenie szczegółowych granic występowania: roślin, grzybów oraz zwierząt chronionych;
- 4) w zakresie ochrony szaty roślinnej, stosunków wodnych oraz krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych oraz technologicznych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni, w szczególności:
 - zlokalizowanej w otoczeniu zbiorników i cieków wodnych;
 - zieleni tworzącej spójny system z terenami zieleni leśnej;
 - szpalerów drzew zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg (o ile nie będą one stanowiły kolizji podczas inwestycji polegającej na budowie dróg oraz obiektów z nimi związanymi);
 - c) na terenie: **LS** przebudowę drzewostanu zgodnie z występującymi na nich typami siedlisk.
- 5) na terenach: **MN, UO** równoważny poziom dźwięku nie powinien przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) na terenach: **MW, MW/U** równoważny poziom dźwięku nie powinien przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Obiekty wpisane do rejestru zabytków, w stosunku do których obowiązują przepisy odrębne tj. przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

Nr	Numer w rejestrze	Obiekt
1.	A/952/1424/WŁ	Zabytkowe baterie pieców szybowych typu V-20 o nr 28-32, Prażalni Łupków KWK „Nowa Ruda”

2) Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się ochronę konserwatorską:

Nr	Numer w ewidencji	Obiekt
2.	276	Zespół szybu „Lech”, ok. 1890 r.: a) wieża i budynek nadszybia, b) budynek maszyny wyciągowej, c) budynek kotłowni i rozdzielni, d) budynek warsztatów, e) budynek kompresorów, f) budynek stacji ratowniczej [obecnie bud. administracyjny].
3.	237	Budynek mieszkalny, ul. Świdnicka 2, XIX/XX w.
4.	160	Budynek mieszkalny, ul. M.J. Piłsudskiego 31, pocz. XX w.
5.	161	Budynek mieszkalny, ul. M.J. Piłsudskiego 33, k. XIX w.
6.	162	Budynek mieszkalny, ul. M.J. Piłsudskiego 37, k. XIX w.
7.	163	Budynek mieszkalny, ul. M.J. Piłsudskiego 39, 4 ćw. XIX w.

3) dla obiektów i zespołów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- obowiązek uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podczas prowadzenia wszelkich prac inwestycyjnych;
- zasadę przebudowy obiektów zdegradowanych w zakresie bryły obiektu/budynku i układu dachu oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych w nawiązaniu do zabudowy zabytkowej;
- zasadę odtwarzania dekoracyjnych elementów wystroju elewacji – obramień okiennych, gzymsów, pilastrów, boniowania i innych elementów;
- zasadę przywracania tradycyjnych materiałów budowlanych lub nawiązujących do nich rozwiązań;
- zasadę przywracania elementów ślusarko-kowalskich, charakterystycznych dla historycznych cech stylistycznych obiektów;
- zasadę usuwania z elewacji reklam i urządzeń technicznych, naruszających kompozycję elewacji i zasadę ochrony historycznych wartości budynku;

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- tereny oznaczone na rysunku planu: **KDG(KDZ), KDZ, KDD, KDW** wyznacza się jako obszary związane z realizacją celu publicznego;
- w zakresie lokalizowania urządzeń reklamowych, zgodnie z: § 4 ust. 2 pkt 2.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- na obszarze planu znajdują się strefy oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia (110 kV) oraz średniego napięcia (20 kV), zgodnie z rysunkiem planu, w ich zasięgu ustala się:
 - dopuszczenie lokalizowania zabudowy po uzgodnieniu jej rodzaju z zarządcą linii energetycznej;
- obszar planu znajduje się poza granicami udokumentowanych złóż węgla kamiennego;

- 3) na obszarze planu ustala się granicę terenu narażonego na zalanie wodami powodziowymi, dla którego ustala się:
 - a) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;
 - b) wynoszenie kondygnacji parterowej obiektów użyteczności publicznej na minimum 75 cm nad poziom terenu;
- 4) na obszarze planu nie ustala się obiektów związanych z Obroną Cywilną;
- 5) obszar planu znajduje się w strefie pośredniej zewnętrznej ochrony ujęć wody pitnej i źródeł dla m. Wrocławia o zmniejszonym zakresie ograniczeń gospodarczych w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów, w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z: Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS gw I 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 roku.

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

- 1) zakaz tworzenia podziałów działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90 st. (z tolerancją: plus/minus 20 st.), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów jedynie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających, istniejących granic działek oraz ukształtowania terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania zabudowy na działkach nie spełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem, że uzyskały one status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji;
- 3) dopuszczenie wydzielania działek o mniejszych wielkościach niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielone działki zostaną przeznaczone na powiększenie działek sąsiednich (poprzez jej scalenie), przy czym działki uzyskane w wyniku tego podziału i nie przewidziane na powiększenie działek sąsiednich muszą spełniać warunki minimalnych wielkości określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszczenie wydzielania działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka stanowić będzie wynik podziału, w rezultacie którego część jej powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacji;
- 5) dopuszczenie odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla: działek przylegających do placów do zawracania samochodów, działek narożnych oraz działek wydzielanych jako większe, niż minimalne określone w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) w zakresie szerokości dróg ustala się:
 - a) stosowanie szerokości dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
 - b) dopuszczenie poszerzenia linii rozgraniczających dróg;
- 2) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:
 - a) zakaz tworzenia bezpośrednich dojazdów do działek budowlanych z drogi: **KDG(KDZ)**;
 - b) powiązanie drogi: **KDG(KDZ)** jedynie w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolem: „miejsce powiązania komunikacyjnego”;
 - c) ograniczanie bezpośrednich dojazdów do działek budowlanych z drogi: **KDG(KDZ)**;
- 3) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) minimalnie: 1,5 miejsca parkingowego (liczone łącznie z miejscami garażowymi) na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach działki budowlanej, na której ten budynek jest usytuowany lub na specjalnie wyznaczonym obszarze w bezpośrednim jej sąsiedztwie;
 - b) minimalnie: 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej (liczone łącznie z miejscami garażowymi), w ramach działki

- budowlanej, na której ten budynek jest usytuowany lub na specjalnie wyznaczonym obszarze w bezpośrednim jej sąsiedztwie;
- c) minimalnie: 2 miejsce parkingowe na 35 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w ramach działki budowlanej, na której jest on zlokalizowany lub na specjalnie wyznaczonym obszarze w bezpośrednim jej sąsiedztwie;
- d) wszystkie miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenów: usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów lokalizować na terenie własnym inwestora;
- 4) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego, ustala się:
- a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
- 5 m dla dojazdu do maksimum: 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu do maksimum: 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
- b) wydzielanie placów do zawracania na dojazdach do działek, o promieniu minimum:
- 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane na obszarze planu lub poza nim;
- b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych dla terenów: **P/S, PM/U** od 10 do 60 dm³/s, dla terenów **MW/U, UO, UT** od 10 do 20 dm³/s;
- c) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych i grupowych ujęć wody zlokalizowanych na obszarze planu;
- d) zaleca się prowadzenia sieci rozdzielczej wodociągowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych oraz przemysłowych ustala się:
- a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- b) budowę kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
- c) budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz własnych Inwestorów;
- d) odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
- e) zakaz stosowania indywidualnych zbiorników na ścieki bytowe;
- f) na terenach: **MN, P/S, PM/U**: dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków, w wypadku braku kanalizacji sanitarnej przewidzianej do ich obsługi;
- g) na terenach: **U, UT** dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej jedynie po podłączeniu budynków do kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) budowę kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowanych;
- b) na terenach: **P/S, PM/U** dopuszczenie prowadzenia działalności jedynie po wykonaniu kanalizacji deszczowej na terenach własnych inwestorów;
- c) zagospodarowywanie wód deszczowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
- d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- e) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do systemu odbioru wód deszczowych, w szczególności:
- na terenach parkingów i dróg wewnętrznych, poprzez instalację urządzeń do separacji substancji ropopochodnych;

- na terenach **P/S, PM/U**: wyposażenie placów manewrowych i technologicznych w urządzenia do separacji substancji ropopochodnych oraz neutralizacji ścieków chemicznie aktywnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) na obszarze całego planu budowę stacji transformatorowych w dowolnym standardzie, w tym kontenerowych stacji transformatorowych w odległości minimum: 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- b) budowę, rozbudowę i modernizację (z możliwością zmiany dotychczasowego przebiegu) sieci wysokiego napięcia dla obszaru całego planu, stosownie do potrzeb;
- c) budowę, rozbudowę i modernizację (z możliwością zmiany dotychczasowego przebiegu) sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia na sieć w wykonaniu kablowym, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
- d) prowadzenia zasilającej sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) budowę sieci gazowej oraz dostawę gazu do wszystkich obszarów zainwestowania;
- b) warunki techniczne budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- c) lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
- d) lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- e) prowadzenia zasilającej sieci gazowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
- b) stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej, zgodnych z obowiązującymi przepisami;

11) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:

- a) na terenach: **MW/U, MW, MN** oraz **A14.P/S** zakaz lokalizowania masztów oraz anten telefonii komórkowej;
- b) świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;

12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) powszechna obsługa w zakresie wywożenia odpadów na składowisko odpadów znajdujące się poza obszarem planu miejscowego;
- b) zasada utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowanie odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- c) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych i/lub ciągów pieszo – jezdnych;
- d) selektywna zbiórka odpadów;
- e) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych;
- f) możliwość wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

1) w zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy na terenach innych niż wyznaczone jako przestrzeń publiczna, ustala się:

- a) dopuszczenie lokalizowania zabudowy tymczasowej, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;

2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:

- a) dopuszczenie użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu wydania pozwolenia na budowę oraz przy spełnieniu warunków ustalonych w § 4, ust. 9, pkt 2, lit. b,c;

- b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- c) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

10. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

- 1) w tym zakresie nie wprowadza się ustaleń.

11. 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) dla całego obszaru planu, stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent;

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A4.MW, A5.MW, A6.MW, A7.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod lokale usługowe wydzielone w części parterowej budynków mieszkalnych, w zakresie:
 - usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;
 - usług handlu;
 - usług gastronomii;
 - usług zdrowia w zakresie: indywidualne gabinety lekarskie, itp.;
 - usług drobnej przedsiębiorczości, niekolidujące z funkcją mieszkaniową;
 - b) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) pod obiekty małej architektury;
 - d) pod drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
 - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 5 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy maksimum: 400 m²;
- 2) lokalizowanie lokali usługowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni użytkowej maksimum: 100 m²;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 4 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 16 m;
- 4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż 5 m;
- 5) intensywność zabudowy brutto na działkach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową na maksimum: 0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową na minimum: 25%;

- 7) należy dążyć do zachowania jednorodnego charakteru zabudowy na poszczególnych terenach w zakresie: formy, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki z uwzględnieniem tradycji regionalnych;
- 8) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 50° ;
- 9) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 10) stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
- 11) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 12) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 13) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, sidingu oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej, od strony dróg publicznych;
- 15) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia).

§ 6.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.MN, A2.MN, A3.MN, A35.MN, A36.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod lokale usług nieuciążliwych wydzielone w części parterowej budynków mieszkalnych, w zakresie:
 - usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;
 - usług gastronomii oraz handlu;
 - usług zdrowia w zakresie: indywidualne gabinety lekarskie, itp.;
 - usług drobnej przedsiębiorczości, niekolidujące z funkcją mieszkaniową;
 - b) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) pod obiekty małej architektury;
 - d) pod drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
 - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 6 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 3) w budynkach mieszkalnych wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) lokalizowanie budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy maksimum: 180 m^2 ;
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
- 6) wysokość zabudowy: gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż 5 m;
- 7) intensywność zabudowy brutto na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,2;

- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 50%;
 - 9) należy dążyć do zachowania jednorodnego charakteru zabudowy na poszczególnych terenach w zakresie: formy, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki z uwzględnieniem tradycji regionalnych;
 - 10) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25⁰ - 50⁰;
 - 11) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
 - 12) stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
 - 13) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
 - 14) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 15) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, sidingu oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
 - 16) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych i wewnętrznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
 - 17) lokalizowanie cofniętych ogrodzeń w głąb działek budowlanych na odległość maksimum: 2 m;
 - 18) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej od strony dróg publicznych;
 - 19) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
 - 20) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych na tych samych działkach;
 - 21) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;
 - 22) lokalizowanie garaży maksimum do dwóch stanowisk łącznie na jednej działce budowlanej.
- 3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w § 6 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 7, przy czym ustala się:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 1200 m²;
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 20 m.

§ 7.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A18.MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod zabudowę usług chronionych;
 - b) pod zabudowę usług nieuciążliwych lub lokale usług nieuciążliwych zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, w zakresie:
 - usług turystyki, w zakresie: usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym: usługi gastronomii, handlu, rozrywki, itp.;
 - usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży maksymalnie: 400 m²;
 - c) pod lokale usługowe drobnej, nieuciążliwej przedsiębiorczości;
 - d) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - e) pod obiekty małej architektury;
 - f) pod drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
 - g) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - h) pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 7 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy maksimum: 400 m²;
- 2) lokalizowanie budynków usługowych o powierzchni zabudowy maksimum: 100 m²;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 4 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 16 m;
- 4) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 8 m;
- 5) wysokość zabudowy: gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż 5 m;
- 6) intensywność zabudowy brutto na działkach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową na maksimum: 0,5;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową na minimum: 25%;
- 8) należy dążyć do zachowania jednorodnego charakteru zabudowy na poszczególnych terenach w zakresie: formy, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki z uwzględnieniem tradycji regionalnych;
- 9) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25⁰ - 50⁰;
- 10) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 11) stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
- 12) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 13) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 14) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, sidingu oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 15) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej, od strony dróg publicznych;
- 16) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 17) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w § 7 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na minimum: 300 m² terenu na 1 mieszkanie;
- 2) wielkość nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na minimum: 300 m² terenu na 1 mieszkanie + 100m² terenu na każde 50m² powierzchni użytkowej usług.

§ 8.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A19.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę usług nieuciążliwych, w zakresie:
 - usług turystyki, w zakresie: usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym: usługi gastronomii, handlu, rozrywki, itp.;
 - usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;

- usług handlu o powierzchni sprzedaży maksymalnie: 400 m²;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) lokale usługowe drobnej, nieuciążliwej przedsiębiorczości;
- b) lokale mieszkalne związane z funkcją usługową;
- c) pod obiekty i budynki gospodarcze;
- d) pod obiekty małej architektury;
- e) pod drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
- f) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- g) pod zieleni urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 8 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) lokalizowanie lokali usługowych drobnej, nieuciążliwej przedsiębiorczości o powierzchni użytkowej maksimum: 50 m²;
- 2) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m,
- 3) wysokość zabudowy: gospodarczej i garażowej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego na maksimum: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 4) lokalizowanie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych;
- 5) intensywność zabudowy brutto na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 7) stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie 25⁰ - 50⁰, w wypadku dominant architektonicznych dopuszcza się stosowanie dachów dowolnych;
- 8) zakaz sprowadzania połąci dachowych do poziomu terenu;
- 9) stosowania pokrycia dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
- 10) stosowanie kolorystyki dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni (zblizonej do naturalnego koloru cegły);
- 11) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 12) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, sidingu oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 13) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 14) lokalizowanie cofniętych ogrodzeń w głąb działek budowlanych na odległość maksimum: 2 m;
- 15) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej;
- 16) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 17) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych na tych samych działkach;
- 18) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w § 8 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 600 m²;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 15 m.

§ 9.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A17.UT, A20.UT, A21.UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę usług nieuciążliwych, w zakresie:
 - usług turystyki, w zakresie: usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym: usługi gastronomii, handlu, rozrywki, itp.;
 - usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) lokale usługowe drobnej, nieuciążliwej przedsiębiorczości;
 - b) lokale mieszkalne związane z funkcją usługową;
 - c) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - d) pod obiekty małej architektury;
 - e) pod drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
 - f) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) pod zielenią urządzone.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 9 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) lokalizowanie lokali usługowych drobnej, nieuciążliwej przedsiębiorczości o powierzchni użytkowej maksimum: 50 m²;
- 2) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 12 m,
- 3) wysokość zabudowy: gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 4) lokalizowanie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych;
- 5) intensywność zabudowy brutto na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 7) stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25⁰ - 50⁰, w wypadku dominant architektonicznych dopuszcza się stosowanie dachów dowolnych;
- 8) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 9) stosowania pokrycia dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
- 10) stosowanie kolorystyki dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
- 11) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 12) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, sidingu oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 13) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;

- 14) lokalizowanie cofniętych ogrodzeń w głąb działek budowlanych na odległość maksimum: 2 m;
 - 15) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej;
 - 16) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
 - 17) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych na tych samych działkach;
 - 18) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic.
- 3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w § 9 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 7, przy czym ustala się:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 500 m².

§ 10.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A15.UO, A16.UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę usług nieuciążliwych, w zakresie:
 - usług oświaty i kultury;
 - usługi sportu i rekreacji;
 - usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży maksymalnie: 400 m²;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) lokale usługowe drobnej, nieuciążliwej przedsiębiorczości;
 - b) lokale mieszkalne związane z funkcją usługową;
 - c) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - d) pod obiekty małej architektury;
 - e) pod drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
 - f) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) pod zielenią urządzoną.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 10 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:**
 - 1) lokalizowanie lokali usługowych drobnej, nieuciążliwej przedsiębiorczości o powierzchni użytkowej maksimum: 50 m²;
 - 2) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 16 m;
 - 3) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż 5 m;
 - 4) lokalizowanie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych;
 - 5) intensywność zabudowy brutto na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,5;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
 - 7) stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25⁰ - 50⁰, w wypadku dominant architektonicznych dopuszcza się stosowanie dachów dowolnych;
 - 8) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
 - 9) stosowanie pokrycia dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;

- 10) stosowanie kolorystyki dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
 - 11) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
 - 12) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, sidingu oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
 - 13) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
 - 14) lokalizowanie cofniętych ogrodzeń w głąb działek budowlanych na odległość maksimum: 2 m;
 - 15) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - 16) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
 - 17) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych na tych samych działkach;
 - 18) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic.
- 3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w § 10 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 7, przy czym ustala się:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 1000 m²;
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 20 m.

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A8.PM/U, A9.PM/U, A10.PM/UA11.PM/U, A12.PM/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę składów i magazynów;
 - b) pod zabudowę usług nieuciążliwych w układzie wolnostojącym, z wykluczeniem:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 400 m², dla terenów: **A8.PM/U, A9.PM/U, A12.PM/U**;
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 600 m², dla terenu: **A11.PM/U**;
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 2000 m², dla terenu: **A10.PM/U**;
 - usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
 - stacji paliw;
 - c) pod obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - b) pod obiekty małej architektury;
 - c) pod drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
 - d) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) pod zielenią urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 11 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych o powierzchni zabudowy jednego budynku maksimum: 2000 m²;
- 2) na działkach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową lokalizowanie składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych niekolidujących z funkcją mieszkaniową lub w odległości zapewniającej niekolidowanie z zabudową mieszkaniową;

- 3) wysokość zabudowy: składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
 - 4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż 5 m;
 - 5) intensywność zabudowy brutto na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,5;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
 - 7) dla terenu **A10.PM/U**:
 - a) długości elewacji frontowej: maksimum 40m;
 - b) minimalna wysokość elewacji frontowej: 7 m;
 - c) nakaz wprowadzenia pionowych podziałów elewacji poprzez wprowadzenie detalu architektonicznego lub zastosowanie wertykalnego układu okien;
 - d) nakaz wykończenia elewacji frontowej materiałami tradycyjnymi, takimi jak: cegła, okładziny ceramiczne, kamień, tynk;
 - e) nakaz urządzenia placu z elementami małej architektury wraz z zielenią, przed linią zabudowy;
 - f) stosowanie dachów: płaskich, łukowych oraz dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 20° - 50° ;
 - 8) dla zabudowy składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych na terenach **A8.PM/U**, **A9.PM/U**, **A12.PM/U**, **A11.PM/U** stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 50° ;
 - 9) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
 - 10) stosowania pokrycia dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz materiałów wynikających z tradycji regionalnych;
 - 11) stosowanie kolorystyki dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);
 - 12) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
 - 13) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: sidingu oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
 - 14) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
 - 15) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
 - 16) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
 - 17) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych na tych samych działkach;
 - 18) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic.
- 3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w § 11 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 7, przy czym ustala się:**
- 1) wielkość nowo wydzielanych działek na minimum: 1500 m²;
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek na minimum: 30 m.

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w § 11 ust. 1, zgodnie z § 4 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **A10.PM/U**, **A11.PM/U** tworzenie dojazdu z drogi: **KDG(KDZ)** jedynie w miejscach oznaczonych symbolami: „miejsce powiązania komunikacyjnego”.

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A14.P/S ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - b) pod zabudowę usług, z wykluczeniem:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 2000 m²;
 - usług związanych z produkcją i obsługą rolnictwa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - b) pod obiekty małej architektury;
 - c) pod drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
 - d) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 12 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 4 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 16 m;
- 2) wysokość dominant architektonicznych wynikających z procesu technologicznego, na maksymalnie: 19 m;
- 3) dominanty architektoniczne wynikające z procesu technologicznego mogą stanowić maksymalnie: 15% powierzchni zabudowy poszczególnych działek;
- 4) intensywność zabudowy brutto na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimum: 10%;
- 6) stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych oraz innych;
- 7) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 8) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 9) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: sidingu oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 10) lokalizowanie ogrodzeń od dróg publicznych w jednej linii, w nawiązaniu do ogrodzeń zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej;
- 12) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);
- 13) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych na tych samych działkach.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w § 12 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 4, przy czym ustala się:

1) na terenie **A14.P/S** zlokalizowane są zabytkowe baterie pieców szybowych typu V-20 o nr 28-32, Prażalni Łupków KWK „Nowa Ruda”, wpisane do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 1424/Wł, dla których ustala się:

- a) zasadę zachowania zabytkowego charakteru bezpośredniego otoczenia pieców, w zakresie kolorystyki oraz zastosowanych materiałów;
- b) zasadę odtworzenia zniszczonych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych obiektu, zgodnie z ich oryginalnym wyglądem.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w § 12 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowę usługową na minimum: 5000 m²;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 30 m.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A27.LS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) las;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 13 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz zabudowy.

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A28.ZNU, A29.ZNU, A31.ZNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zielenie nieurządzoną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 14 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz zabudowy.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A30.ZU/KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod zielenie urządzoną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod teren komunikacji samochodowej, w zakresie: parking powierzchniowy;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 15 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie: 60%;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A26.ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) pod zielen' działkową;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod budynki administracyjne związane z działalnością ogrodów działkowych;
 - b) pod obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) pod obiekty małej architektury;
 - d) pod ulice dojazdowe, miejsca postojowe, przewidziane do obsługi terenu: **ZD**;
 - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) pod zielen' urządzoną.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 16 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:**
- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie: 80%;
 - 2) lokalizowanie zabudowy administracyjnej o powierzchni zabudowy maksymalnie: 100 m²;
 - 3) wysokość zabudowy administracyjnej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksymalnie: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 9 m;
 - 4) wysokość zabudowy gospodarczej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego na maksymalnie: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
 - 5) stosowanie dachów spadzistych (w tym: wielospadowych), o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25⁰ - 45⁰;
 - 6) stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 7) stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 8) zakaz sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
 - 9) dopuszczenie wprowadzenia oświetlenia terenu.

§ 17.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A24.W, A25.W ustala się przeznaczenie:**
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod wody powierzchniowe;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty i urządzenia hydrotechniczne;
 - b) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 17 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:**
- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem pkt 2;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń hydrotechnicznych.

§ 18.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A23.WSR ustala się przeznaczenie:**
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod rowy melioracyjne;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 18 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:**
- 1) zakaz zabudowy.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 3.KDG(KDZ), 1.KDZ, 2.KDZ, 11.KDZ, 4.KDD, 5.KDD, 10.KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) pod drogę publiczną klasy głównej (1/2), oznaczoną na rysunku planu: **KDG(KDZ)**, jako drogę wojewódzką, docelowo drogę niższej kategorii i klasy;
- b) pod drogi publicznej klasy zbiorczej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDZ**, jako drogi powiatowe;
- c) pod drogi publicznej klasy dojazdowej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDD**, jako drogi gminne;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) pod obiekty inżynieryjne związane z budową dróg;
- b) pod miejsca postojowe;
- c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- d) pod obiekty małej architektury;
- e) pod zielenią urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w § 19 ust. 1, zgodnie z § 4 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) dla terenu: **3.KDG(KDZ)** szerokość drogi w liniach rozgraniczających: na minimum 22 m i zgodnie z rysunkiem planu, po zrealizowaniu obwodnicy Nowej Rudy dopuszcza się obniżenie klasy z G do Z;
- 2) dla terenu: **1.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 3) dla terenu: **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 13 m;
- 4) dla terenu: **11.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu: **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 7,5 m.
- 6) dla terenu: **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m.
- 7) dla terenu: **10.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6,5 m.

§ 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) pod drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) pod obiekty inżynieryjne związane z budową dróg;
- b) pod miejsca postojowe;
- c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- d) pod obiekty małej architektury;
- e) pod zielenią urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w § 20 ust. 1, zgodnie z § 4 ust. 8, przy czym ustala się:

- 1) dla terenu: **6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m
- 2) dla terenu: **7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 5,5 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu: **8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A32.KS ustala się :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren komunikacji samochodowej, w zakresie: parking powierzchniowy;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) pod obiekty małej architektury;

b) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

c) pod zieleni urzadzona.

2. Ustalenia dotyczace zasad ochrony i ksztaltowania ladu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników ksztaltowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 21 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

1) zakaz zabudowy.

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A13.KS/U, A37.KS/U, ustala się :

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren komunikacji samochodowej, w zakresie: parking powierzchniowy;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) pod zabudowę usług nieuciążliwych w układzie wolnostojącym, z wykluczeniem:

- usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 100 m²;

- stacji paliw i warsztatów samochodowych;

b) pod obiekty małej architektury;

c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

d) pod zieleni urzadzona.

2. Ustalenia dotyczace zasad ochrony i ksztaltowania ladu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników ksztaltowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w § 22 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 2, przy czym ustala się:

1) lokalizowanie budynków usługowych o powierzchni zabudowy maksimum: 100 m²;

2) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 8 m;

3) wysokość zabudowy: gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksimum: 1 kondygnację nadziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż 5 m;

4) intensywność zabudowy brutto na maksimum: 0,5;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum: 25%;

6) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 50°;

7) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;

8) stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

9) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni (zbliżonej do naturalnego koloru cegły);

10) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;

11) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy, sidingu oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;

12) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej;

13) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum: 60% (rozliczanej w ramach jednej sekcji ogrodzenia);

14) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic.

3. Ustalenia dotyczace szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w § 22 ust.1, zgodnie z § 4 ust. 7, przy czym ustala się:

1) wielkość nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 1000 m²;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 20 m.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A33.I, A34.I ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) pod obiekty małej architektury;
 - b) pod ulice dojazdowe;
 - c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (niezwiązane z zaopatrzeniem w energię elektryczną);
 - d) pod zielenią urządzoną.

§ 24.

1. Terenu oznaczony na rysunku planu: A22.TZ stanowi teren zamknięty kolei, w rozumieniu przepisów odrębnych;

Rozdział 4 Przypisy końcowe

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

§ 26.

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

Uzasadnienie
Uchwała Nr 304/XXXVIII/09
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia 25 listopada 2009

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru w rejonie ulic Górniczej i Świdnickiej
w Nowej Rudzie.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem uchwalenia zainicjowany został Uchwałą Nr 97/XII/07 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 17 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Górniczej i Świdnickiej.

Celem planu było umożliwienie rozwoju gospodarczego poprzez przywrócenie i intensyfikację działalności przemysłowej, usługowej oraz uporządkowanie terenu. Pozytywnymi skutkami uchwalenia planu jest wprowadzenie zapisów dotyczących wielkości zabudowy, linii zabudowy i uregulowanie struktury funkcjonalno- przestrzennej. Plan stanowi kontynuację planowania w tym rejonie miasta i służy zrównoważonemu rozwojowi miasta Nowej Rudy.

Przedkładany projekt planu został sporządzony w trybie określonym w odpowiednich przepisach, w tym art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podlegając m.in. opiniowaniu, uzgodnieniu i wyłożeniu do publicznego wglądu.

Ze względu na przyjęcie uwagi złożonej w trakcie procedury planistycznej na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, przez Radę Miejską w Nowej Rudzie na sesji, która odbyła się dnia 25 lutego 2009 roku, projekt został skierowany do ponowienia procedury w niezbędnym zakresie.

Zmieniony projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Nowa Ruda, co pozwala na przedłożenie go Radzie Miejskiej w Nowej Rudzie do uchwalenia.

Uchwała Nr 302/XXXVIII/09 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 25 listopada 2009 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Górniczej i Świdnickiej 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 późn. zm.) 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 późn. zm.), Rada Miejska w Nowej Rudzie, biorąc pod uwagę rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Nowa Ruda zawarte w Zarządzeniu Nr 173/2009 z dnia 6 listopada 2009 r. **w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga, co następuje:

§ 1

1. Uwaga wniesiona przez **Firmę EDO Sp. z o.o., Nyska 83/85, 50-505 Wrocław.**
2. Treść uwagi: **Firma EDO** pismem z dnia 19 października 2009 r. (data wpływu) wystąpiła o:
 - 1) zmianę „obowiązującej linii zabudowy” na „nieprzekraczalną linię zabudowy”;
 - 2) zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20%;
 - 3) ustalenie minimalnej wysokości elewacji frontowej na: 7,0 m;
 - 4) ograniczenie minimalnej ilości zieleni przed linią zabudowy do wskaźnika obowiązującego dla pozostałej części działki;
 - 5) dopuszczenie zastosowania dachów o kącie nachylenia 20 stopni;
 - 6) możliwość lokalizacji wolno stojących reklam;
3. Uwaga dotyczy działek nr: 71/1, 82,1, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7, 82/8, 82/9, 82/10, 82/11, 82/12, Obręb 4, AM-2 w Nowej Rudzie;
4. Zakres merytoryczny nieuwzględnienia uwagi dotyczy:
 - 1) zmiany „obowiązującej linii zabudowy” na „nieprzekraczalną linię zabudowy”;
 - 2) zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20%;
5. Rozstrzygnięcie: nie uwzględniana.

§ 2

Uchwała stanowi Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie nr 304/XXXVIII/09 z dnia 25 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Górniczej i Świdnickiej w Nowej Rudzie.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
Uchwały Nr 302/XXXVIII/09
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia 25 listopada 2009 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Górniczej i Świdnickiej w Nowej Rudzie.

Uchwałę podejmuje się w celu spełnienia wymogu ustawowego zawartego w art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska przed przystąpieniem do uchwalenia miejscowego planu rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu. Po zapoznaniu się z treścią częściowo uwzględnionej uwagi przez Burmistrza, którego stanowisko wyraża Zarządzenie nr 173/2009 z dnia 6 listopada 2009 r., Rada rozstrzyga w kwestii zasadności złożonej uwagi. Zgodnie ze statutem Gminy Miejskiej Nowa Ruda, Rada rozstrzyga w drodze uchwał sprawy należące do jej kompetencji, stąd słuszność podjęcia niniejszej uchwały, która stanowić będzie załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu.

Nieuwzględnienie uwagi w zakresie zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 20% wynika z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Nowa Ruda (zwane dalej Studium), w którym zapisana jest wartość 30%. Ze względu na konieczność zachowania zgodności przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium, nie jest możliwe przyjęcie mniejszej wartości procentowej w projekcie.

Nieuwzględnienie uwagi w zakresie zmiany „obowiązującej linii zabudowy” na „nieprzekraczalną linię zabudowy” wynika z: kontynuacji istniejącej pierzei budynków mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ul. Świdnickiej i Piłsudskiego, zharmonizowania lokalizacji nowych budynków z istniejącą w sąsiedztwie zabudową o wysokich walorach historycznych pozostających w gminnej ewidencji zabytków, konieczności odsunięcia kompleksu parkingów od zabudowy mieszkaniowej i przesunięcie jej na tyły działki oraz odsunięcia zabudowy od terenu zagrożonego zalaniem, wpływając w ten sposób pozytywnie na bezpieczeństwo inwestycji.

Uchwała Nr 303/XXXVIII/09 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 25 listopada 2009 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Górniczej i Świdnickiej w Nowej Rudzie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) **Rada Miejska w Nowej Rudzie rozstrzyga co następuje:**

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 gminnych, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała rady gminy,
- 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 na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

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

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.

§ 6.

Uchwała stanowi Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie nr 304/XXXVIII/09 z dnia 25 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Górnicy i Świdnickiej w Nowej Rudzie.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
Uchwały Nr 303/XXXVIII/09
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia 25 listopada 2009 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Górniczej i Świdnickiej w Nowej Rudzie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Uchwałę podejmuje się w celu spełnienia wymogu ustawowego zawartego w art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska przed przystąpieniem do uchwalenia miejscowego planu rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Zgodnie ze statutem Gminy Miejskiej Nowa Ruda, Rada rozstrzyga w drodze uchwał sprawy należące do jej kompetencji, stąd zasadność podjęcia niniejszej uchwały, która stanowić będzie załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu.