

Wydział Infrastruktury i Inwestycji

Wasz znak: -----

Nasz znak: RZP.6727.20.2013

dotyczy: wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu ul. Starej Osady, położonej w Nowej Rudzie, obr. 5, AM 4.

Referat Zagospodarowania Przestrzennego przedstawia wypis i wyrys z „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE GÓRY ŚWIĘTEJ ANNY W NOWEJ RUDZIE” zatwierdzonego Uchwałą Nr 246/XXXI/09 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie w dniu 29 kwietnia 2009r., która weszła w życie 04.08.2009r.

Ustalenia planistyczne :

1. Fragment pasa ul. Stara Osada znajduje się w obszarze miejscowego planu i położona jest w jednostce przeznaczenia terenu oznaczonej symbolem:
7KDD - dla pasów ulic dojazdowych;
2. Teren działki znajduje się w granicach **strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.**
3. Ustalenia miejscowego planu są następujące:

USTALENIA OGÓLNE

§ 5.

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

7. W zasięgu strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji elewacje nowych budynków winny być pokrywane materiałem kamiennym, cegłą ceramiczną, tynkiem lub drewnem, a dachy czerwoną dachówką ceramiczną lub - w naturalnych kolorach - blachą miedzianą, gontem drewnianym lub łupkiem naturalnym.

8. Wewnątrz strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, na obszarach położonych poza zasięgiem strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji, elewacje i dachy nowych budynków winny być pokrywane materiałami wymienionymi w ust. 7 lub ich dobrymi imitacjami.

§ 7.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wymienione w ust. 2-17.

2. Lokalizacja budynków na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „MW”, „MU”, „MNI”, „MNN”, „MP”, „ML”, „UTM”, „UT”, „UTA” i „UE” oraz na terenach oznaczonych symbolami: „1KP”, „2KP”, „3KP” i „2IT” jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest wolnostojący jego długość nie może mierzyć mniej niż 6 m;
- 2) powierzchnia otworów okiennych w ścianie nie może stanowić mniej niż 10% jej łącznej powierzchni z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to tej części elewacji, którą zajmują podcienia;

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

4) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy:

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

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

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

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

7) ograniczenia, z zastrzeżeniem pkt 8, wiążące się z obowiązującą linią zabudowy dotyczą tylko terenu, na którym ta linia przebiega, w odległości do 30 m od niej;

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

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

5. Na terenach kategorii oznaczonych symbolami „US” i „ZPL” oraz na terenach oznaczonych symbolami „1UTT”, „2UTT” i „4UTT” dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) służą obsłudze urządzeń sportowych lub rekreacyjnych usytuowanych na tych terenach, a na terenie oznaczonym symbolem „1ZPL” mogą to być także odbudowane, istniejące tu wcześniej kaplice;

2) powierzchnia zabudowy każdego z tych budynków nie może przekraczać 50 m²;

3) odległość pomiędzy dwoma sąsiednimi budynkami nie może być mniejsza niż 50 m;

4) ilość tych budynków nie przekracza:

a) 2 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „1US”, w tym co najmniej jeden dla obsługi wyciągu narciarskiego,

b) 2 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „2US”,

c) 8 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „1ZPL”,

d) 3 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „1UTT”,

e) 1 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „2UTT”,

f) 1 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „4UTT”.

6. Maksymalna wysokość nowych budynków nie może przekraczać, z zastrzeżeniem ust. 7:

1) 18 m - na terenie kategorii oznaczonej symbolem „MW”;

2) 15 m - na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „UT” i „UE”;

3) 12 m - na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „MU”, „MNI”, „MNN”, „MP”, „ML”, „UTM” i „UTA”;

4) 7 m - na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „UTT”, „US”, „KP”, „W”, „E”, „G”, „T”, „IT”, „ZP”, „ZPL” i „ZD”;

5) 7 m - na terenach dróg publicznych i wewnętrznych.

7. W przypadku odbudowywania obiektów zabytkowych wymienionych w § 5 należy odtwarzać historyczną formę i wysokość.

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

9. Nowa zabudowa powinna być kryta dachami z symetrycznymi głównymi połaciami, o jednakowym - w granicach nieruchomości - nachyleniu równym 45°, z tolerancją $\pm 2^\circ$; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni każdego z budynków w inny sposób.
10. Ograniczenia, o których mowa w ust. 9, nie obowiązują w odniesieniu do:
- 1) nowych budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m², lokalizowanych na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „UE” i „MU”;
 - 2) nowych budynków sytuowanych na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „W”, „E”, „G” i „ZP”;
 - 3) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m² i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
 - 4) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
 - 5) odbudowywania obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 7.
11. W przypadku lokalizacji budynków na większych spadkach lub na skarpach obowiązuje stosowanie odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed wystąpieniem katastrofy budowlanej.
12. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości 3 m od najbliższej krawędzi cieków i zbiorników powierzchniowych.
13. Na obszarze planu dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu definicji zawartej w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały oraz obowiązującymi przepisami.
14. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane powinny mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.
15. Odwodnienie dekarские obiektów budowlanych nie powinno być wyprowadzane na powierzchnię gruntu niezabezpieczoną nawierzchnią utwardzoną.
16. Kompozycje zieleni urządzonej nie powinny wprowadzać dominanty antropogenicznej, zwłaszcza poprzez nadmierne zastosowanie gatunków obcych lub w formach nazbyt zgeometryzowanych.

§ 9.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w następujących ustępach.
2. Linie rozgraniczające stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielenia, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.
4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie także innych - niż określone w ust. 2 i 3 - nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do ulicy publicznej, w tym za pośrednictwem wyznaczonej na rysunku planu ulicy wewnętrznej;
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez drogi wewnętrzne – nie wyznaczone na rysunku planu - stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne; w przypadku dróg obsługujących więcej niż jedną nieruchomość na terenach zabudowanych lub przewidzianych w niniejszym planie pod zabudowę, szerokość ich pasów drogowych nie powinna być mniejsza niż 10 m;
 - 3) zostaną uwzględnione ograniczenia dotyczące nowo wydzielanych nieruchomości, określone w rozdziale II;
 - 4) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz innymi obowiązującymi przepisami.
5. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym oraz w obrębie ulic publicznych.

§ 11.

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

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

- 1) ustala się minimalne szerokości pasów drogowych ulic oznaczonych symbolami:
 - a) „1KDG” – o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) „KDL” i numerami porządkowymi: 1-8 – o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) „KDL” i numerami porządkowymi: 9-11 – 18 m,
 - d) „KDD” i numerami porządkowymi: 2-5, 7, 10, 12 – o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) „KDD” i numerami porządkowymi: 1, 6, 8, 9, 11, 13 – 10 m;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną ulic;
 - 3) jezdnie ulic powinny mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych;
 - 4) ulica oznaczona symbolem „1KDG” stanowi fragment jednego z wariantów planowanego w przyszłości przebiegu drogi wojewódzkiej nr 385 relacji: granica państwa – Tłumaczów – Nowa Ruda – Wolibórz – Ząbkowice Śląskie – Ziębice – Grodków – Jaczowice;
 - 5) dopuszcza się obniżenie klasy ulicy, o której mowa w ust. 4, jeżeli nie będzie wykorzystywana do przenoszenia ruchu drogi wojewódzkiej;
 - 6) ciąg odcinków ulic oznaczonych symbolami: „1KDG” – część odcinka, „2KDL”, „3KDL”, „4KDL”, „5KDL”, „6KDL”, „7KDL” i „8KDL” stanowi fragment drogi powiatowej nr 3337D relacji: Nowa Ruda – Bieganów – Ścinawka Górna;
 - 7) ulica oznaczona symbolem „10KDD” może być przekraczana – w sposób nie kolidujący z ruchem samochodowym - urządzeniem sportowym i rekreacyjnym, takimi jak np.: wyciągi narciarskie i saneczkowe oraz konstrukcje mostowe przenoszące fragmenty tras narciarskich i torów saneczkowych.
- (...)

9. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane:
 - a) na terenach kategorii oznaczonej symbolem „IT” oraz na terenach kategorii oznaczonych symbolami: „1KP”, „2KP” i „3KP”;
 - b) w pasach ulic i dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także publicznych przejść pieszych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi;
- 2) dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny wymienione w pkt 1 lit a;
- 3) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można również lokalizować na terenach wymienionych w pkt 1 lit. b;
- 4) na terenach kategorii oznaczonej symbolami: „W”, „E”, „G” i „T” zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określono w rozdziale II;
- 5) dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt. 1 i 4 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; nie dotyczy to terenów kategorii oznaczonych symbolami: „ZPL” i „ZL”;
- 6) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla:
 - a) realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych,
 - b) realizacji sieci elektroenergetycznych średniego napięcia poza obszarem objętym strefami „A” i „E” ochrony konserwatorskiej;
- 7) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne objekty;

8) przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci; sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

11. Do czasu likwidacji lub przebudowy przebiegającego przez obszar planu gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z obowiązujących przepisów oraz związanej z tym gazociągiem granicy oznaczonej na rysunku planu.

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

1) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej;

2) ścieki bytowe powinny być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu odpowiedniego systemu kanalizacyjnego gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz do miejsc zrzutów w systemie kanalizacji sanitarnej; na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki bytowe, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji;

3) jeżeli na obszarze planu będą wytwarzane ścieki inne niż bytowe, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci;

4) wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych „ażurowych” należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

5) wody opadowe, o których mowa w pkt 4, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze planu lub poza jego granicami;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;

7) zaopatrzenie w gaz powinno się odbywać siecią gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, odpowiednio do potrzeb; przyłączanie odbiorców do sieci gazowej powinno odbywać się na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego;

8) przy realizacji nowej zabudowy oraz przy zmianach systemu ogrzewania dopuszcza się jedynie systemy ogrzewania oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach o uciążliwości dla środowiska mniejszej niż powodowanej przez ogrzewanie gazem sieciowym, w tym niekonwencjonalnych; ograniczenie to nie dotyczy paliwa stosowanego w kominkach nie stanowiących podstawowego systemu ogrzewania obiektu i przeznaczonych tylko do incydentalnego użytkowania;

9) telefonizacja powinna się odbywać poprzez podłączenie do dostępnych systemów;

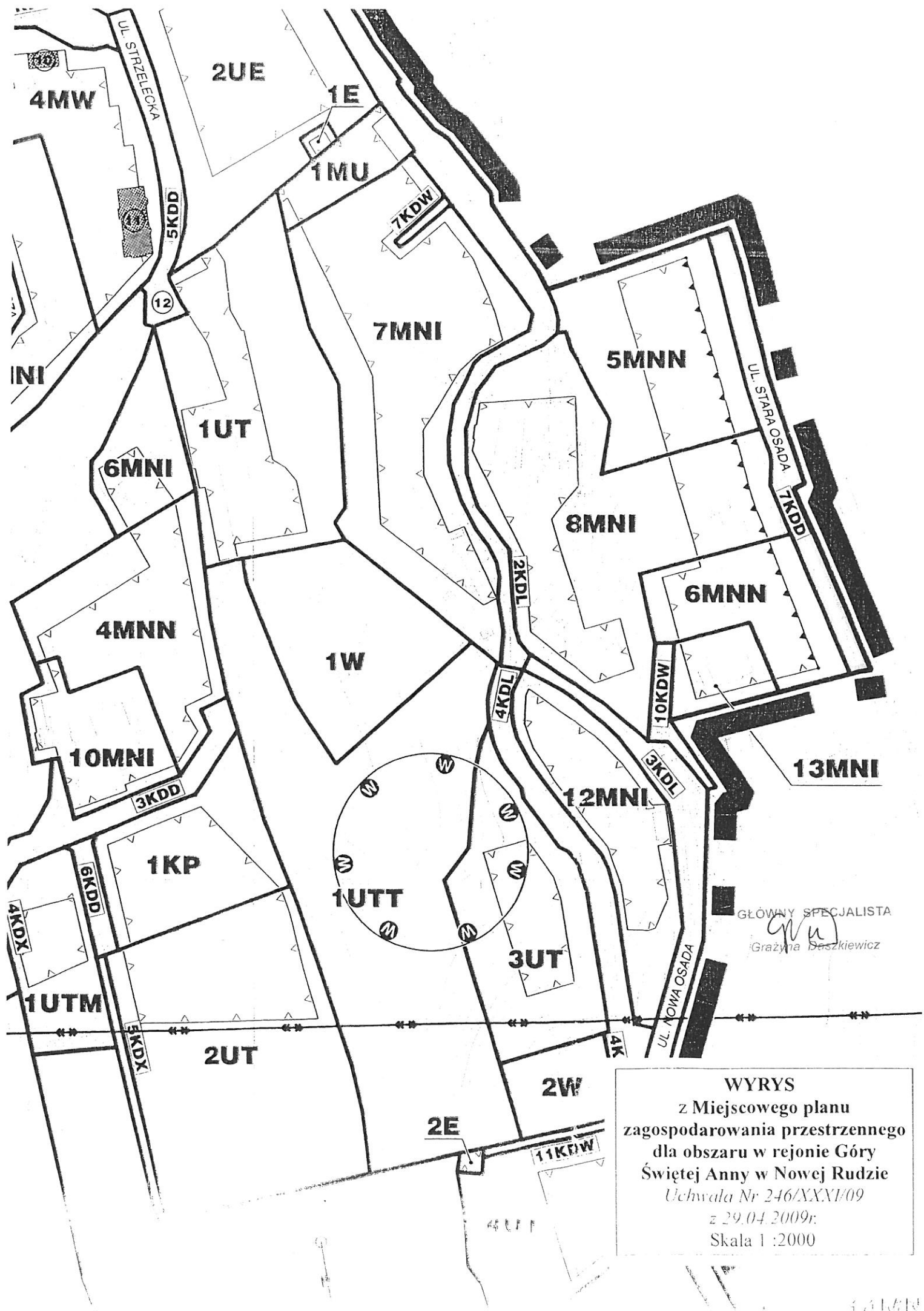
10) wszystkie nieruchomości, na obszarze których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do ich zbierania, w tym do ich zbierania selektywnego.

Tekst miejscowego planu znajduje się na stronie:

<http://www.um.nowaruda.bip.info.pl/> - w folderze planowania i zagospodarowania przestrzennego.

GLÓWNY SPECJALISTA

Grażyna Daszkiewicz



GŁÓWNY SPECJALISTA
Grażyna Daszkiewicz

WYRYS
 z Miejsowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 dla obszaru w rejonie Góry
 Świętej Anny w Nowej Rudzie
Uchwała Nr 246/XXXI/09
 z 29.04.2009r.
 Skala 1:2000