

**WYDZIAŁ INFRASTRUKTURY
I INWESTYCJI w/m**

Wasz znak: -----

Nasz znak: RZP.6727.101.2018.IK

dotyczy: wypisu i wyrysu dla części działek nr 453, 451, 449 (AM-9), działki nr 525/2 (AM-16), działki nr 541/7 oraz części działki nr 540 (AM-17) Obr 5, w granicach obszaru określonego na załączniku graficznym.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 6.07.2018 r. Referat Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie przedstawia w załączeniu wypis 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. Wskazane we wniosku działki położone są w następujących jednostkach przeznaczenia terenu:
 - część dz. nr **453 (AM-9)**: jednostki **6KDL, 10KDL, 11KDL** – dla pasów ulic lokalnych, **8KDD** – dla pasów ulic dojazdowych, **7MNN** – dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - część dz. nr **451 (AM-9)**: jednostka **8KDD**, – dla pasów ulic dojazdowych;
 - część dz. nr **449 (AM-9)**: jednostka **8KDD, 11KDL** – dla pasów ulic dojazdowych;
 - dz. nr **525/2 (AM-16)**: jednostka **10KDL** – dla pasów ulic lokalnych;
 - dz. nr **541/7 (AM-17)**: jednostki **11KDL** – dla pasów ulic lokalnych, **7MNN** – dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - część dz. nr **540 (AM-17)**: jednostka **11KDL** – dla pasów ulic lokalnych;
2. Działki znajdują się w granicach **strefy „K”** ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące:

**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE GÓRY ŚWIĘTEJ ANNY W NOWEJ RUDZIE**
UCHWAŁA Nr 246/XXXI/09 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 kwietnia 2009 roku

Ustalenia ogólne:

§ 1.

(...)

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach o statystyce publicznej, w tym obejmujący także wiaty, jednakże z wyłączeniem silosów i zbiorników, w tym zaliczanych do budowli rolnych na podstawie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877);
- 2) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II, a w odniesieniu do terenów ulic w rozdziale I w § 11;
- 3) (...)
- 4) **teren**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem literowym lub cyfrowo-literowym (...),

- 5) (...)
- 6) (...)
- 7) **wysokości** – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na gruncie lub części budynków – pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu lub części budynku,
 - c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;
- 8) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 5.

(...)

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 prostokątnym 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. (...)
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 ust. 2-5.
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3, stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielienia, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.
4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie także innych (niż określone w ust. 2 i 3) nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do ulicy publicznej,
 - 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,

(...)

§ 11.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w następnych ustępach.
2. Tereny kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: **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;

(...)

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 obiekty;
- 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 gazociągami granicy oznaczonej na rysunku planu.

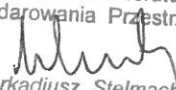
(...)

Ustalenia szczegółowe

§ 17.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem MNN przeznacza się dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-7.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury;
 - 2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 3) poszerzanie ulic publicznych i publicznych przejść pieszych oraz przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w § 9 ust. 4 pkt 2, oraz ciągów pieszych i rowerowych;
 - 4) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz budowę garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1;
 - 5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 11.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3-5, nie powinno zająć więcej niż 25% powierzchni terenu.
4. Budynki, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w prawie budowlanym, z zastrzeżeniem, że lokal użytkowy, o którym mowa w tej definicji, może być wykorzystywany jedynie dla prowadzenia nieuciążliwej działalności.
5. Powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 20% powierzchni nieruchomości.
6. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.
7. Na terenach oznaczonych numerami porządkowymi 1-3 i 4-7 dopuszcza się wydzielanie nowych działek, na innych zasadach niż określone w § 9 ust. 2 i 3, jeżeli spełniane są łącznie następujące warunki:
- 1) nowe działki mają powierzchnię nie mniejszą niż 750 m²;
 - 2) nowe działki graniczą z określoną na rysunku planu ulicą publiczną lub wewnętrzną;
 - 3) minimalna szerokość frontu nowej działki - z określoną na rysunku planu ulicą publiczną lub wewnętrzną - wynosi 20 m; warunek nie dotyczy działek obsługiwanych z nieprzejezdnych zakończeń sięgaczy;
 - 4) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa określonej na rysunku planu ulicy publicznej lub wewnętrznej mieści się w granicach 70°-110°; jeżeli działka sąsiaduje z dwoma ulicami wystarczy spełnienie tego warunku w stosunku do jednej z ulic; warunek nie dotyczy działek obsługiwanych z nieprzejezdnych zakończeń sięgaczy.
8. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek nie spełniających warunków określonych w ust. 7:
- 1) dla powiększenia działek mieszkalnych na terenach sąsiadujących z terenami wymienionymi w ust. 7;
 - 2) na terenie oznaczonym numerem porządkowym 7, jeżeli sąsiadują z granicą planu i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu każda z nich będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 750 m².
9. Na terenie oznaczonym numerem porządkowym 4 dopuszcza się - na innych zasadach niż określone w § 9 ust. 2 i 3 - wydzielenie do 2 nowych działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², a także na powiększenie istniejących działek mieszkalnych, zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem „10 MNI”.
10. Na działce spełniającej warunki określone w ust. 7, 8 lub 9 dopuszcza się wzniesienie po jednym budynku, o którym mowa w ust. 4; dopuszczenie nie obejmuje działek wydzielanych dla powiększenia działek mieszkalnych na sąsiednich terenach.

Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego

Arkadiusz Stelmach

Pełny tekst miejscowego planu znajduje się na stronie:

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

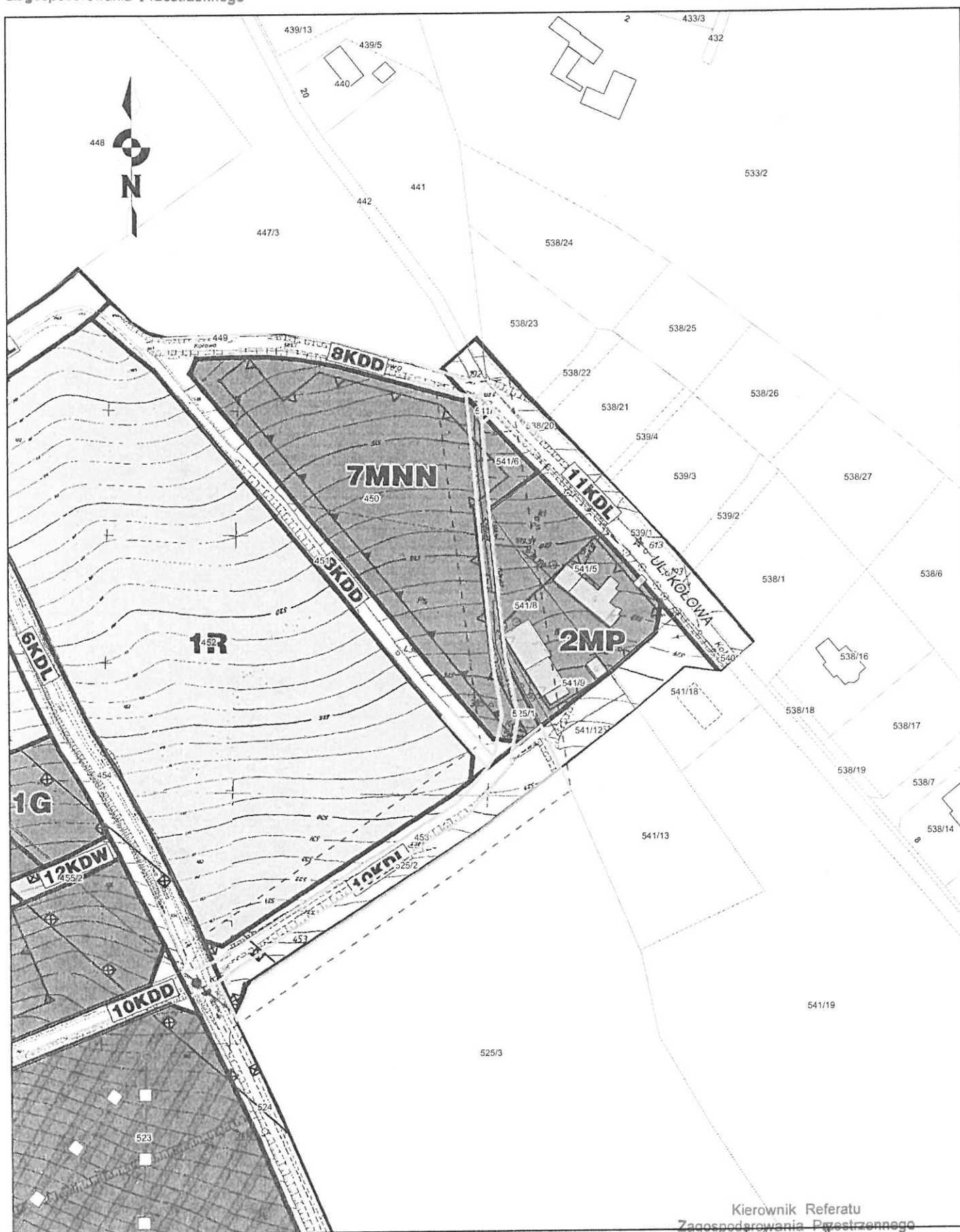
WYRYS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Góry Świętej Anny
w Nowej Rudzie

URZĄD MIEJSKI
w Nowej Rudzie
Referat
Zagospodarowania Przestrzennego

Uchwała Nr 246/XXXI/09 z 29 kwietnia 2009 r.

Skala 1:2000



----- obszar objęty wnioskiem

Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego

Arkadiusz Stelmach

