

- 7) zasady podziału na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy,
- 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

Zasady i warunki podziału na działki budowlane

§ 3

1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, stanowią równocześnie granice działek budowlanych.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie także innych (niż określono w ust. 1), nowych granic działek budowlanych przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej działki budowlanej w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do ulicy publicznej,
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne lub własność komunalną,
 - 3) nowo realizowane ulice wewnętrzne powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek budowlanych, które wymagają ich obsługi, a w z-
dku ulic obsługujących więcej niż jedną nieruchomość, szerokość pasa nie powinna być mniejsza niż 12 m,
 - 4) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 4

W razie natrafienia, w trakcie prac ziemnych, na obiekty archeologiczne i paleontologiczne (w granicach całego obszaru planu), należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ Służby Zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.

Zasady w zakresie ochrony przyrody i ochrony środowiska

§ 5

1. Wycinkę drzew innych niż owocowe ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu.
2. Wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone, z wyjątkiem wód otwartych i placów budów, powinny być pokryte zielenią; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne.
3. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.
4. W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów należy stosować rozwiązania ograniczające rozprzestrzenianie się i przenikanie do wód zanieczyszczeń powierzchniowych, w tym wprowadzanych do środowiska w wyniku niewłaściwie prowadzonej działalności gospodarczej oraz w wyniku awarii.
5. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych i o innych chronionych funkcjach. Nie dotyczy to obiektów, dla których przepisy o ochronie środowiska dopuszczają utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania.
6. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza z-
ęgiem uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach o ochronie środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie tych budynków w zasięgu takich uciążliwości tylko pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań zapewniających spełnienie obowiązujących standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi. Dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na planowanej drodze/ulicy publicznej.
7. W momencie wygaśnięcia koncesji nr 16/2000/m, wydanej w dniu 29/12/2000 r. przez Ministra Środowiska na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego w Podziemnym Magazynie Gazu "Nowa Ruda", tracą moc ustalenia dotyczące zasięgu strefy kontrolowanej, jeżeli do czasu wygaśnięcia koncesji nie zostaną wybudowane w jej zasięgu gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6

1. Zabudowa na obszarze objętym planem powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – liczona od powierzchni gruntu przy najniższym narożniku budynku do górnego punktu dachu – z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 – nie może przekraczać wysokości 20 m,
 - 2) zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
 - 3) wymagania określone w pkt 1 lit. a nie odnoszą się do budynków istniejących, jeżeli przed wejściem w życie niniejszej uchwały ich wysokość przekraczała 20 m,
 - 4) występująca na obszarze planu zabudowa substandardowa (zdegradowana) powinna być przeznaczona na rehabilitację lub likwidacji.
3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów usług chronionych typu szkoła, przedszkole, ośrodek zdrowia itp.
4. W granicach poszczególnych nieruchomości, na których dopuszczono możliwość realizacji budynków, należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady, pod warunkiem, że niezbędne miejsca postojowe – za zgodą właściciela wskazanego terenu, w granicach i zgodnie z niniejszą uchwałą – zostaną wyznaczone w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który mają obsługiwać. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe (parkingi) lub w zabudowie (garaże).
5. Ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe mogą być prowadzone na obszarze planu za zgodą właścicieli nieruchomości.
6. Na obszarze planu nie wyznacza się ulic publicznych.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 7

1. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 20% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, z zastrzeżeniem ust. 2–5.
2. Właściciele nieruchomości winni umożliwić realizację sieci kanalizacyjnych na należących do nich nieruchomościach.
3. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z odpowiednim operatorem sieci. Przez kolizje rozumie się także lokalizowanie nowych obiektów w sąsiedztwie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, bez zachowania wymaganych odległości. Sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej lub sieci innego dostawcy wody. Sieci wodociągowe, m.in. poprzez wyposażenie w hydranty naziemne, powinny być dostosowane do wykorzystania w sytuacjach kryzysowych,
 - 2) ścieki bytowe, w rozumieniu przepisów o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, winny być kierowane do komunalnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez jej operatorów,
 - 3) ścieki inne niż bytowe mogą być odprowadzane do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez jej operatora,
 - 4) tereny zabudowane oraz wszelkie powierzchnie utwardzone, w tym 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, z powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi, należy oczyszczać przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji deszczowej; warunki zrzutu ścieków z kanalizacji deszczowej powinny być uzgadniane z właściwym zarządcą odbiornika ścieków,
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią wysokiego, średniego, niskiego napięcia, z2-wiednio do potrzeb, na warunkach określonych przez dostawcę,
 - 7) zaopatrzenie w gaz sieciowy lub płynny, odpowiednio do potrzeb, na warunkach określonych przez dostawców,
 - 8) ogrzewanie za pomocą ciepła podawanego z ciepłowni, gazu, w tym sieciowego, oleju opałowego, energii elektrycznej lub innych niekonwencjonalnych technologii nie powodujących większych uciążliwości niż ogrzewanie gazem sieciowym,
 - 9) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych systemów,
 - 10) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi – powszechnymi i miejscowymi. W szczególności wszystkie nieruchomości, na terenie których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów. Urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym. W przypadku czasowego składowania odpadów na terenie nieruchomości, należy miejsce tego składowania zabezpieczyć przed infiltracją odcieków do gruntu.
5. Dla strefy kontrolowanej – w rozumieniu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego – projektowanego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy nieprzekraczającej DN 300, ustala się pas gruntu o szerokości 12 m, na obszarze którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, wynikające z cytowanych wyżej przepisów.

§ 8

Regulacje zawarte w niniejszej uchwale nie ograniczają upoważnionych organów administracji rządowej i samorządowej – na mocy odpowiednich przepisów – do wydawania przepisów i decyzji, dotyczących gospodarki przestrzennej niezastrzeżonych do wyłącznej regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; w szczególności dotyczy to tworzenia, zmiany lub likwidacji różnych form ochrony.

R o z d z i a ł I I

USTALENIA SZCZEGÓLWE DLA JEDNOSTEK TERENOWYCH

§ 9

Wprowadza się podział obszaru objętego planem na tereny, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

§ 10

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem "PU" przeznaczają się – z zastrzeżeniem ust 2 – dla lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej: usługowej, z2-rzeżeniem § 6 ust. 3, usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtowni i składy), wytwórczej i przetwórczej (przemysł i rzemiosło produkcyjne). Wyklucza się natomiast lokalizacje obiektów służących produkcji rolnej oraz w szczególności mieszkalnictwa.
2. W zagospodarowaniu Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej należy uwzględnić przepisy wydane przez właściwe organy.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację usług niekomercyjnych (z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 6 ust. 3),
 - 2) lokalizację obiektów związanych z gospodarką komunalną, z wyjątkiem spalarni śmieci, składowisk odpadów komunalnych, oczyszczalni ścieków bytowych, cementarzy,
 - 3) zieleni urządzonej, w tym zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym, w szczególności zieleni o charakterze izolacyjnym i osłonowym oraz elementy małej architektury,
 - 4) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w § 6 ust. 5,
 - 5) budowę garaży oraz organizowanie terenowych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów, z zastrzeżeniem ust. 4,

- 6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.
4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 4–6, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1.
5. Zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60 m².
6. Obsługę komunikacyjną terenu (i obszaru planu) przewiduje się od ul. Kłodzkiej za pośrednictwem drogi wewnętrznej w miejscu oznaczonym w sposób, o którym mowa w § 2. ust. 1. pkt 5. Dopuszcza się także zorganizowanie dodatkowego zjazdu na teren z planowanej obwodnicy Nowej Rudy przebiegającej wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru.
7. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach jednostek terenowych, o których mowa w ust. 1 i na poszczególnych działkach budowlanych, nie może wynosić mniej niż 10% ich powierzchni. Na działkach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 10% w stosunku do ich dotychczasowej powierzchni.

§ 11

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZI przeznaczony jest dla zieleni urządzonej i swobodnie rosnącej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) przeprowadzenie ciągów pieszych i rowerowych,
 - 2) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7,
 - 3) sytuowanie urządzeń służących do transportu materiałów i osób pomiędzy terenem o symbolu "PU", a bocznicą kolejową, znajdującą się tuż poza granicą planu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków.
4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach jednostki, o której mowa w ust. 1, nie może wynosić mniej niż 70% jego powierzchni.

R o z d z i a ł III USTALENIA KOŃCOWE

§ 12

Na obszarze objętym planem stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o z-
spodarowaniu przestrzennym) ustala się w wymiarze 30%. W odniesieniu do gruntów będących
własnością gminy bądź zbywalnych na jej rzecz jednorazowa opłata w przypadku zbycia z-
chomości nie będzie pobierana.

§ 13

Dokonyje się zmiany przeznaczenia dotychczasowych gruntów chronionych, w rozumieniu ustawy o
ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne przeznaczenie niż
dotychczasowe.

§ 14

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 3.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Wojewódz-
twa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY MIEJSKIEJ
BOŻENA BEJNAROWICZ