

UCHWAŁA Nr _____ Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 19 grudnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Słupieckiej 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), a także w związku z Uchwałą Nr 365/XLIII/06 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Słupieckiej, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, **Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwała**, co następuje:

Dział I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** dla rejonu ulicy Słupieckiej w Nowej Rudzie, zwany dalej **planem**, obejmuje obszar położony w południowej części miasta.
2. **Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu** w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.
3. Załącznikami niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 - **załącznik nr 1**;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - **załącznik nr 2**;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - **załącznik nr 3**.
4. 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) **istniejących budynkach** lub **objektach** - należy przez to rozumieć takie, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przed tym terminem;
 - 3) **nieuciążliwej usłudze** lub **nieuciążliwej działalności** - należy przez to rozumieć takie, które w miejscu lokalizacji - a nie tylko poza granicami nieruchomości - nie spowodują

naruszenia wymagań, wynikających z określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska, określonych dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania;

- 4) **terenie**, 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 cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:
 - a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych pomiarów hałasu,
 - b) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,
 - c) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - d) w wyrażeniu „pod powierzchnią terenu”,
 - e) w wyrażeniu „tereny zabudowane”,
 - f) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna”, który należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;
- 5) **usługach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi, 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) **usługach turystycznych** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268, z późn. zm.);
- 7) **wysokości** – należy przez to rozumieć pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu; w przypadku obiektów usytuowanych na innych obiektach jest to pionowa odległość od najwyższego punktu stycznego dwóch obiektów do najwyższego punktu górnego obiektu; w przypadku budynków wysokość liczona jest zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 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.

§ 2.

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu:
 - 1) **granica obszaru objętego planem**; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające, o których dalej mowa w pkt 2, przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania**;
 - 3) **granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego**;
 - 4) **obowiązująca linia zabudowy**;
 - 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
 - 6) **ciąg rowerowy**;
 - 7) **linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz ze strefą, w której występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, o szerokości 7 m od osi linii**;
 - 8) **gazociąg średniego podwyższonego ciśnienia 1,6 MPa, DN 100 wraz ze strefą, w której występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, o szerokości 20 m od zewnętrznych ścianek gazociągu**;
 - 9) **tereny kategorii o tym samym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania oznaczone symbolami literowymi**;

10) **numery terenów**, służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.

2. Za szczegółowy przebieg granic oznaczonych linią należy przyjmować:
 - 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice pokrywają się i są równocześnie równoległe do linii oznaczonych na rysunku planu miejscowego;
 - 2) osie linii oznaczone na rysunku planu w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.
3. W przypadku granic oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak koła lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy określa wymieniona linia; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku, gdy linii, o której mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta linia stanowi granice odpowiednio dwóch lub większej liczby wydzieleń.
5. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Na obszarze planu obowiązują – w uzupełnieniu innych regulacji niniejszej uchwały - ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymienione w następujących ustępach.
2. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.
3. Zakazuje się ustawiania wolnostojących reklam o powierzchni przekraczającej 1 m², a reklamy umieszczone na obiektach budowlanych przekraczające tę powierzchnię, mogą informować wyłącznie o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której znajduje się dany obiekt budowlany.

§ 4.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody wymienione w następujących ustępach.
2. Na obszarach, na których rzeźba terenu i przebieg cieków wodnych wskazują na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami lub gwałtownymi spływami powierzchniowymi wód, w przyjmowanych rozwiązaniach, nakazuje się uwzględnić możliwość wystąpienia takich zagrożeń.
3. Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację.
4. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych.
5. Ewentualne uszkodzenia urządzeń melioracyjnych dokonane w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub innych robót ziemnych muszą być usunięte przed ich zakończeniem.
6. Należy uzupełnić, nowymi nasadzeniami odpowiednich gatunków drzew, ubytki w zachowanych szpalerach i alejach.
7. W zagospodarowaniu należy wprowadzić niezbędne zabezpieczenia przed erozją gruntu, w tym przeciwdziałające powstawaniu lokalnych osuwisk.

8. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:
 - 1) tereny kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami „MNI” i „MNN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
 - 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „1UE” zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „MP” zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
9. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami odrębnymi dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 10.
10. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 9, nie dotyczy obiektów, dla których – na mocy przepisów o ochronie środowiska – można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”.
11. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na ulicach i drogach publicznych oraz wewnętrznych.
12. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko sporządzany jest obowiązkowo z innych względów niż możliwość oddziaływania na obszar NATURA 2000.
13. Zakaz określony w ust. 12 nie obowiązuje na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „2P”, z zastrzeżeniem, że szkodliwe oddziaływanie prowadzonej na tym terenie działalności, przekraczające określone przepisami standardy jakości środowiska, nie może wykraczać poza jego granice.
14. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach – Prawo ochrony środowiska.
15. Dopuszcza się lokalizację nowych nadawczych urządzeń i obiektów radiowych i radiotelekomunikacyjnych, w tym dla telefonii komórkowej, tylko na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami „1T”, „1P” i „2P” z zastrzeżeniem, że szkodliwe oddziaływanie tych obiektów i urządzeń nie może sięgać terenów przeznaczonych pod zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne i mieszkaniowe.
16. Na obszarze planu obowiązują zasady określone odpowiednimi regulacjami w Prawie wodnym oraz przepisach wydanych na jego podstawie, w szczególności ze względu na położenie w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęć wody i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia;

§ 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.
2. W zasięgu strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego elewacje nowych budynków winny być pokrywane materiałem kamiennym, cegłą ceramiczną, tynkiem, drewnem lub ich dobrymi imitacjami, a dachy czerwoną dachówką ceramiczną lub - w naturalnych kolorach - blachą miedzianą, gontem drewnianym, łupkiem naturalnym lub ich dobrymi imitacjami.

3. W razie natrafienia na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, obszar zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiednie służby wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.
4. Na obszarze planu nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

§ 6.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w następnych ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 11.
2. Ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych należy wykonywać wyłącznie: z kamienia, z nietynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych lub z drewna.
3. Przekraczająca 1,3 m wysokości część ogrodzenia wzdłuż ulic publicznych musi być ażurowa, z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji, gdy ogrodzenie to stanowi równocześnie mur oporowy podtrzymujący skarpe.
4. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej oraz za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, oraz przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego i regulacji określonych w obowiązujących przepisach.
5. W miarę możliwości, w sposób niekolidujący z funkcją komunikacyjną, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządców dróg oraz przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego i regulacji określonych w obowiązujących przepisach, w pasach dróg publicznych należy sadzić i pielęgnować jedno lub dwustronne szpalery drzew.

§ 7.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wymienione w następnych ustępach.
2. Lokalizacja budynków na terenach kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MNI”, „MNN”, „MP”, „UE”, „U,ZP”, „U”, „KS”, „UP”, „P”, „IT” i „E” 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 wykaczały 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 oznaczonej na rysunku planu symbolem „ZP,US” dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) służą obsłudze urządzeń sportowych lub rekreacyjnych usytuowanych na tych terenach;
 - 2) powierzchnia zabudowy każdego z tych budynków nie może przekraczać 50 m²;
 - 3) odległość pomiędzy dwoma sąsiednimi budynkami na tych terenach nie może być mniejsza niż 50 m;
 - 4) liczba tych budynków nie przekracza na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „1ZP,US” – 4, a na pozostałych terenach tej kategorii po 2.
 6. Maksymalna wysokość nowych budynków nie może przekraczać:
 - 1) na terenach kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolami: „P” i „T” - 18 m;
 - 2) na terenach kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: „UE”, „UP”, „KS” i „KK” oraz na terenie oznaczonym symbolem „2U” – 15 m;
 - 3) na terenach kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MNI”, „MNN”, „MP” i „U,ZP” oraz na terenie oznaczonym symbolem „1U” – 12 m;
 - 4) na terenach kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: „IT”, „E”, „G” i „ZP,US” – 7 m;
 - 5) na terenach dróg publicznych i przejścia pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem „1KDX” – 7 m.
 7. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 5 m, a wolnostojących budowli tego typu 25 m.
 8. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości mniejszej niż 3 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi brzegów cieków i zbiorników powierzchniowych.
 9. W przypadku lokalizacji budynków na większych spadkach lub na skarpach obowiązuje stosowanie odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed wystąpieniem katastrofy budowlanej.
 10. Na obszarze planu dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały oraz obowiązującymi przepisami.
 11. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane powinny mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.

12. Odwodnienie dekarskie obiektów budowlanych nie powinno być wyprowadzane bezpośrednio na powierzchnię gruntu niezabezpieczoną nawierzchnią utwardzoną.
13. Nowa zabudowa - z zastrzeżeniem ust. 14 i 15 - 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.
14. W nowej zabudowie lokalizowanej na działce graniczącej z działką, na której występuje zabudowa o podobnej funkcji i kubaturze, i obsługiwana jest z tej samej drogi, dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych jak w tej sąsiedniej zabudowie.
15. Ograniczenia, o których mowa w ust. 13 i 14, nie obowiązują w odniesieniu do:
 - 1) nowych budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m², lokalizowanych na terenach kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: „UE” i „U”,
 - 2) nowych budynków sytuowanych na terenach kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: „P”, „UP”, „KS”, „IT”, „E”, „G” i „T” oraz publicznych dróg i przejść pieszych,
 - 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.

§ 8.

Na obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 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 wydzielenie 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 wydzielonych działek, określone w rozdziale II;
 - 4) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym oraz w obrębie ulic publicznych.

§ 10.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określone w następujących ustępach.
2. Na obszarze planu zakazuje się w szczególności lokalizacji:
 - 1) stacji paliw płynnych na innych terenach niż oznaczonych na rysunku planu symbolami „1KS”, „1UP”, „1P” i „2P”;
 - 2) obiektów usług pogrzebowych;
 - 3) usług handlu detalicznego w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 500 m² i powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m² na terenach kategorii oznaczonych symbolami „UP” i „P”, z zastrzeżeniem ust. 4;
 - 4) usług handlu detalicznego w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 250 m² i powierzchni sprzedaży przekraczającej 200 m² na nie wymienionych w pkt 3 terenach, na których dopuszczono tego typu usługi;
 - 5) obiektów produkcji rolnej na innych terenach niż kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „MP”;
 - 6) nowych budowli rolniczych o wysokości przekraczającej 4,5 m;
 - 7) kempingów i pól biwakowych na innych terenach niż oznaczonych na rysunku planu symbolami „1ZP,US”, „4ZP,US”, „5ZP,US” i „6ZP,US”.
3. Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:
 - 1) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych;
 - 2) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 3 miesiące dla potrzeb organizacji okazjonalnych imprez publicznych.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „3UP” w zasięgu działki geodezyjnej nr 37/6 dopuszcza się lokalizację jednego obiektu handlowego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 3000 m² i powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m².

§ 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**, **KDZ**, **KDL** i **KDD** przeznacza się na pasy ulic publicznych (istniejących i planowanych do modernizacji lub realizacji) – głównych (KDG), zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), dla których określa się następujące ustalenia:
 - 1) ustala się minimalne szerokości pasów drogowych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) „1KDG” – o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) „1KDZ” – o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) „KDL” – o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu; tereny oznaczone numerami porządkowymi 2 i 5,
 - d) „KDL” – 20 m; tereny oznaczone numerami porządkowymi 1 i 4,
 - e) „KDL” – 15 m; teren oznaczony numerem porządkowym 3,
 - f) „KDD” – o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu; tereny oznaczone numerami porządkowymi: 1, 14, 15, 17, 20-23, 26-28 i 30,
 - g) „KDD” – 18 m; teren oznaczony numerem porządkowym 19;
 - h) „KDD” – 15 m; tereny oznaczone numerami porządkowymi: 3, 5, 12, 16, 24, 25 i 29,
 - i) „KDD” – 12 m; tereny oznaczone numerami porządkowymi: 2, 4, 6-11, 13, 18,

- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną ulic, a w przypadku ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ i 1 KDZ/KK za zgodą zarządcy drogi;
 - 3) jezdnie ulic powinny mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych;
 - 4) zjazdy z ulic powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ciągami rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień;
 - 5) zjazdy z ulic, o których mowa w pkt 4, mogą być zorganizowane za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców;
 - 6) na odcinku oznaczonym na rysunku planu symbolem „1KDZ” do czasu realizacji obwodnicy, na którą zostanie przeniesiona trasa drogi wojewódzkiej nr 381, dopuszcza się utrzymanie wymagań określanych dla dróg klasy głównej; dotyczy to także odcinka, o którym mowa w ust. 3;
 - 7) ewentualne koszty pozyskania gruntów, przewidzianych w niniejszej uchwale na poszerzenie terenów drogi wojewódzkiej nr 381 - oznaczonych symbolami „1KDG” i „1KDZ”, zostaną poniesione z budżetu Gminy Miejskiej Nowa Ruda;
 - 8) pozostałe zasady zagospodarowania na terenach ulic powinny być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały oraz z odrębnymi przepisami; skrzyżowania z ulicą oznaczoną symbolem „1KDZ” dopuszcza się tylko w miejscach oznaczonych na rysunku planu.
3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDZ/KK** przeznaczony jest na skrzyżowanie jednopoziomowe ulicy publicznej klasy zbiorczej i linii kolejowej; obowiązują odpowiednie regulacje ust. 2 i 6.
 4. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDX** – z numerami porządkowymi 1-4 – przeznaczony jest na pasy publicznych przejść pieszych, dla których określa się następujące ustalenia:
 - 1) zarządca może na tych terenach dopuścić ruch samochodowy, ruch rowerowy oraz inne rodzaje ruchu, określając dla każdego z nich odpowiednie ograniczenia;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów;
 - 3) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym szpalerów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tych terenów;
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków oraz organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem „1KDX”; budynki te mogą mieć powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 50 m² i mogą być przeznaczone dla usług handlu, gastronomii, dla sanitariatów lub schronów przeciwdeszczowych.
 5. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** – z numerami porządkowymi 1-8 – przeznaczony jest na pasy ulic wewnętrznych, dla których określa się następujące ustalenia:
 - 1) jezdnia ulic oznaczonych numerami porządkowymi: 1, 5-8 nie może być węższa niż 5 m;
 - 2) w pasie drogowym ulic wymienionych w pkt 1 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz innych obiektów i urządzeń w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną ulic;
 - 4) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym szpalerów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną ulic;
 - 5) droga 7KDW może być przekraczana przez bocznice kolejową.

6. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **KK** – z numerami porządkowymi 1 i 2 – przeznaczają się dla linii kolejowych oraz obiektów i urządzeń obsługi ruchu kolejowego; dopuszcza się realizację innych obiektów, sieci i urządzeń, które nie kolidują z ww. przeznaczeniem.
7. Na terenach, na których występują oznaczone na rysunku planu ciągi rowerowe, należy umożliwić ich realizację z następującymi zastrzeżeniami:
 - 1) ciągi mogą być lokalizowane w nieco innych miejscach tych terenów niż oznaczono to na rysunku planu;
 - 2) jeżeli występują możliwości techniczne, w ulicach klasy lokalnej, ciągi rowerowe należy prowadzić poza pasami jezdni przeznaczonymi dla ruchu samochodowego.
8. Dopuszcza się lokalizację nie wymienionych w ust. 7 ciągów rowerowych, a także ciągów pieszych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, oraz za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców.
9. Na terenach kategorii oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MNI”, „MNN”, „MP”, „UE”, „U,ZP”, „U”, „KS”, „UP” i „P” w granicach poszczególnych nieruchomości, należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe lub w obiektach budowlanych. Ustala się, że na jedno nowe mieszkanie powinny przypadać, co najmniej 1,5 miejsca postojowego. W odniesieniu do powierzchni użytkowej (w budynkach) służącej prowadzeniu działalności gospodarczej określa się następujące minimalne ilości miejsc postojowych:
 - 1) o powierzchni od 6 m² do 20 m² - 2 miejsca postojowe;
 - 2) o powierzchni powyżej 20 m², nie więcej jednak niż 50 m² - 4 miejsca postojowe;
 - 3) o powierzchni powyżej 50 m² - po jednym miejscu postojowym za każde rozpoczęte 25 m² i dodatkowo dwa miejsca postojowe.
10. Lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 9, dopuszcza się na innych nieruchomościach na obszarze planu, na których niniejszy plan to przewiduje (z wyjątkiem terenów ulic publicznych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu) - za zgodą ich właścicieli i w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.
11. 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 oznaczonych na rysunku planu symbolami: „IT” i „P”,
 - b) w pasach ulic i dróg publicznych i wewnętrznych oraz publicznych przejść pieszych,
 - 2) dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają 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 oznaczonych na rysunku planu symbolami: „E”, „G” i „T” zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określono w rozdziale II;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt. 1-4 terenach o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej;
 - 6) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych;
 - 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;
12. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów nad urządzeniami podziemnymi bez uzgodnienia z użytkownikami tych urządzeń.
13. 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;
 - 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) 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) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi; w szczególności wszystkie nieruchomości, na obszarze których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do magazynowania odpadów; urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym; w przypadku czasowego składowania odpadów w granicach nieruchomości należy miejsce tego składowania zabezpieczyć przed infiltracją odcieków do gruntu; należy też zapewnić urządzenia umożliwiające selektywne gromadzenie odpadów.

§ 12.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wymienione w ust. 2 i 3.
2. Tymczasowym sposobem zagospodarowania terenów kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDD” nie posiadających utwardzonej nawierzchni są drogi wewnętrzne bez twardej nawierzchni, i o pozostałych parametrach określonych w niniejszej uchwale dla terenów kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDD”; tymczasowy sposób zagospodarowania nie

może trwać dłużej niż 1 rok od momentu wyposażenia tych ulic w niezbędną infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną.

3. Tymczasowym sposobem zagospodarowania terenów kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDL” nie posiadających utwardzonej nawierzchni są drogi wewnętrzne bez twardej nawierzchni o pozostałych parametrach, określonych w niniejszej uchwale dla terenów kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDL”. Tymczasowy sposób zagospodarowania nie może trwać dłużej niż 1 rok od momentu wyposażenia tych ulic w niezbędną infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną.

§ 13.

1. Na obszarze planu obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy bądź zbywalnych na jej rzecz jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.
3. W odniesieniu do gruntów stanowiących obszar Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK” stawka procentowa, o której mowa w ust. 1, wynosi 1%.

Rozdział II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE, W TYM DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW INNYCH NIŻ ULICE I PRZEJŚCIA PIESZE

§ 14.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **MNI** przeznacza się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-17.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) budynki wielorodzinne z nie więcej niż 3 mieszkaniami – wyłącznie jako utrzymanie stanu istniejącego lub rozbudowę istniejących budynków,
 - 2) usługi nieuciążliwe w istniejących budynkach,
 - 3) w nowych budynkach mieszkalnych usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, z zastrzeżeniem ust. 7,
 - 4) prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa w lokalach o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50 m² - w istniejących budynkach,
 - 5) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury,
 - 6) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - 7) 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,
 - 8) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz budowę wbudowanych garaży,
 - 9) 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 2-4 i 7-9, nie powinno zająć więcej niż 50% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.

4. Powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.
6. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek:
 - 1) dla powiększenia sąsiedniej działki z budynkiem mieszkalnym, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie przekracza 500 m² na pomniejszanej działce,
 - 2) dla nowych budynków mieszkalnych, jeżeli w wyniku tego podziału na każde mieszkanie – istniejące i nowe – będzie przypadało nie mniej niż 500 m² gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.
7. W przypadku działek o numerach: 304/3, 304/4 oraz 16/18, A.M. 3 obręb 6, zlokalizowanych w obszarze jednostki terenowej o symbolu „7MNI” dopuszcza się w nowym budynku mieszkalnym usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku.

§ 15.

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 1-14.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 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. 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 na terenach oznaczonych numerami porządkowymi 1-12 mają powierzchnię nie mniejszą niż 900 m²;
 - 2) nowe działki na terenach oznaczonych numerami porządkowymi 13 i 14 mają powierzchnię nie mniejszą niż 600 m²;
 - 3) nowe działki graniczą z określoną na rysunku planu ulicą publiczną lub wewnętrzną;
 - 4) 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;
 - 5) 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 terenach oznaczonym numerami porządkowymi 6 i 8, jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 900 m².
9. Na działce spełniającej warunki określone w ust. 7 lub 8 dopuszcza się wzniesienie po jednym budynku, o którym mowa w ust. 4; dopuszczenie nie obejmuje działek wydzielanych dla powiększenia działek mieszkalnych na sąsiednich terenach.

§ 16.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **MP** przeznacza się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i dla zabudowy zagrodowej; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-4.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) budynki wielorodzinne z nie więcej niż 3 mieszkaniami – wyłącznie jako utrzymanie stanu istniejącego lub rozbudowę istniejących budynków,
 - 2) usługi nieuciążliwe w istniejących budynkach,
 - 3) w nowych budynkach mieszkalnych usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - 4) obiekty dla nieuciążliwej i nierolniczej działalności wytwórczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50 m², w istniejących budynkach,
 - 5) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, i obiekty małej architektury,
 - 6) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - 7) 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,
 - 8) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, rowerów i maszyn rolniczych oraz budowę garaży wbudowanych,
 - 9) 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 2-4 i 7-9, nie powinno zająć więcej niż 50% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.
4. Powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni nieruchomości, w tym zajmowana przez budynki inne niż związane wyłącznie z funkcją mieszkalną nie powinna przekraczać w granicach nieruchomości 400 m²; jeżeli te parametry

zostały przekroczone przed wejściem w życie planu, dopuszcza się powiększenie ich na danej nieruchomości o nie więcej niż 10%.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.
6. Chów lub hodowla zwierząt na obszarze jednej nieruchomości nie może przekraczać 3 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), a jeśli ta ilość została już przekroczona w dniu wejścia planu w życie, nie może być ona dalej zwiększana.
7. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek:
 - 1) dla powiększenia sąsiedniej działki z budynkiem mieszkalnym, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie przekracza 900 m² na pomniejszanej działce,
 - 2) dla nowych budynków mieszkalnych, jeżeli w wyniku tego podziału na każde mieszkanie – istniejące i nowe – będzie przypadało nie mniej niż 900 m² gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.

§ 17.

1. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **UE** - teren oznaczony symbolem **1UE** - przeznaczają się dla usług nieuciążliwych.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) zieleni 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 wbudowanych garaży,
 - 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 30% powierzchni terenu.
4. Powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni nieruchomości.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.
6. Dopuszcza się – na innych zasadach niż określone w § 9 ust. 2 i 3 - wydzielenie nowych działek o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m².

§ 18.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **U,ZP** przeznaczają się dla usług i zieleni urządzonej; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1 i 2.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:
 - 1) prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa;
 - 2) obiekty małej architektury;

- 3) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci;
 - 4) 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;
 - 5) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz budowę garaży na warunkach określonych w ust. 4;
 - 6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 11.
3. Zakazuje się użytkowania, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U,ZP.
4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4-6, nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.
5. Miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, mogą być realizowane jako:
- 1) umieszczone na kondygnacjach podziemnych budynków;
 - 2) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach, w których nie zadane miejsca postojowe zajmują na górnym stropie co najmniej połowę ich powierzchni zabudowy;
 - 3) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach o co najmniej dwóch kondygnacjach nadziemnych;
 - 4) nie zadane terenowe.
6. Powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni nieruchomości.
7. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż:
- 1) 10% powierzchni nieruchomości;
 - 2) 30% powierzchni terenu.
8. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek na innych zasadach niż określone w § 9 ust. 2 i 3:
- 1) dla powiększenia sąsiedniej działki, bez naruszania zasady o której mowa w pkt 2;
 - 2) o powierzchni przekraczającej 2000 m².

§ 19.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **U** przeznacza się dla usług handlu i gastronomii; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1 i 2.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) nie wymienione w ust. 1 nieuciążliwe usługi, jeżeli nie kolidują z sąsiednią zabudową jednorodziną;
 - 2) prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa na działkach o powierzchni przekraczającej 4000 m²;
 - 3) lokalizowanie funkcji mieszkalnej;
 - 4) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury;
 - 5) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci;
 - 6) 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;
 - 7) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz budowę garaży na warunkach określonych w ust. 4;

- 8) 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 6-8, nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.
4. Miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, mogą być realizowane jako:
 - 1) podziemne;
 - 2) umieszczone na kondygnacjach podziemnych budynków;
 - 3) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach, w których nie zadane miejsca postojowe zajmują na górnym stropie co najmniej połowę ich powierzchni zabudowy;
 - 4) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach o co najmniej dwóch kondygnacjach nadziemnych;
 - 5) nie zadane terenowe.
5. Powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 50% powierzchni nieruchomości.
6. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.
7. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek na innych zasadach niż określone w § 9 ust. 2 i 3:
 - 1) dla powiększenia sąsiedniej działki, bez naruszania zasady o której mowa w pkt 2;
 - 2) o powierzchni przekraczającej 3000 m².

§ 20.

1. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **KS** - teren oznaczony symbolem **1KS** - przeznaczony dla stacji paliw.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) nie wymienione w ust. 1 usługi, jeżeli nie kolidują z przeznaczeniem dla stacji paliw;
 - 2) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury;
 - 3) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 4) 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;
 - 5) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz budowę garaży na warunkach określonych w ust. 4;
 - 6) 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 4-6, nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.
4. Obsługę komunikacyjną terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie poprzez istniejący zjazd z ulicy oznaczonej symbolem „1KDZ” lub z innych ulic, za pośrednictwem terenu oznaczonego symbolem „3UP”.
5. Miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, mogą być realizowane jako:
 - 1) umieszczone na kondygnacjach podziemnych budynków;

- 2) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach, w których nie zadane miejsca postojowe zajmują na górnym stropie co najmniej połowę ich powierzchni zabudowy;
 - 3) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach o co najmniej dwóch kondygnacjach nadziemnych;
 - 4) nie zadane terenowe.
6. Powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni terenu.
 7. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.
 8. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek na innych zasadach niż określone w § 9 ust. 2 i 3:
 - 1) dla powiększenia sąsiedniej działki, bez naruszania zasad, o których mowa w pkt 2 i 3;
 - 2) o powierzchni przekraczającej 3000 m²;
 - 3) obsługiwanych z istniejącego zjazdu z ulicy oznaczonej symbolem „1KDZ”.

§ 21.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **UP** przeznacza się dla obiektów usług innych niż chronione, administracji, przemysłu, baz, składów i magazynów; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-3.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) zielenią urządzone i obiekty małej architektury;
 - 2) 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;
 - 3) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz budowę garaży na warunkach określonych w ust. 4;
 - 4) 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 2-4, nie powinno zająć więcej niż 40% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.
4. Miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane jako:
 - 1) podziemne;
 - 2) umieszczone na kondygnacjach podziemnych budynków;
 - 3) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach, w których nie zadane miejsca postojowe zajmują na górnym stropie co najmniej połowę ich powierzchni zabudowy;
 - 4) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach o co najmniej dwóch kondygnacjach nadziemnych;
 - 5) umieszczone w zgrupowaniach liczących co najmniej 5 miejsc postojowych, w nie wymienionych w pkt 3 i 4 budynkach – dopuszczalne wyłącznie na terenie oznaczonym numerem porządkowym 3, w odległości nie mniejszej niż 60 m od linii rozgraniczającej ulicy „KDZ”;
 - 6) nie zadane terenowe.
5. Powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 50% powierzchni nieruchomości.
6. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni nieruchomości.

7. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek na innych zasadach niż określone w § 9 ust. 2 i 3:
 - 1) dla powiększenia sąsiedniej działki, bez naruszania zasad, o których mowa w pkt 2 i 3;
 - 2) o powierzchni przekraczającej 3000 m²;
 - 3) uwzględniających ust. 8.
8. Zakazuje się organizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 381, w tym usytuowanej na terenach oznaczonych symbolami „1KDG” i „1KDZ”.

§ 22.

1. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **P** przeznacza się dla obiektów przemysłu, baz, składów i magazynów oraz usług innych niż chronione i administracji; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1 i 2.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) zielenią urządzonej i obiekty małej architektury;
 - 2) 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;
 - 3) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz budowę garaży na warunkach określonych w ust. 4;
 - 4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 11;
 - 5) wprowadzanie bocznic kolejowych.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4, nie powinno zająć więcej niż 40% powierzchni terenu i powierzchni użytkowej w zabudowie.
4. Miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane jako:
 - 1) podziemne;
 - 2) umieszczone na kondygnacjach podziemnych budynków;
 - 3) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach, w których nie zadaszone miejsca postojowe zajmują na górnym stropie co najmniej połowę ich powierzchni zabudowy;
 - 4) umieszczone na kondygnacjach nadziemnych w budynkach o co najmniej dwóch kondygnacjach nadziemnych;
 - 5) umieszczone w zgrupowaniach liczących co najmniej 5 miejsc postojowych, w nie wymienionych w pkt 3 i 4 budynkach;
 - 6) nie zadaszone terenowe.
5. Powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 70% powierzchni nieruchomości.
6. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni nieruchomości.
7. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek na innych zasadach niż określone w § 9 ust. 2 i 3:
 - 1) dla powiększenia sąsiedniej działki, bez naruszania zasad, o których mowa w pkt 2 i 3;
 - 2) o powierzchni przekraczającej 3000 m²;
 - 3) uwzględniających ust. 8.
8. Zakazuje się organizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 381, w tym usytuowanej na terenach oznaczonych symbolami „1KDG” i „1KDZ”.

§ 23.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **IT** przeznacza się dla sieci oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, takich jak w szczególności: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, separatory wód deszczowych itp.; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-7.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) ustawianie kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów,
 - 2) zieleni i obiekty małej architektury,
 - 3) poszerzanie ulic publicznych i 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.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 i 4, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni nieruchomości.

§ 24.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **E** przeznacza się dla sieci, urządzeń i obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-7.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem nie kolidowania z określonym w nim przeznaczeniem oraz z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:
 - 1) nie wymienione w ust. 1 sieci oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - 2) ustawianie kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów,
 - 3) zieleni i obiekty małej architektury,
 - 4) poszerzanie ulic publicznych i przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w § 9 ust. 4 pkt 2, oraz ciągów pieszych i rowerowych,
 - 5) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4 i 5, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni nieruchomości.

§ 25.

1. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **G** - teren oznaczony symbolem **1G** - przeznacza się dla sieci, urządzeń i obiektów zaopatrzenia w gaz.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem nie kolidowania z określonym w nim przeznaczeniem oraz z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:
 - 1) nie wymienione w ust. 1 sieci oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - 2) ustawianie kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów,
 - 3) zieleni i obiekty małej architektury,
 - 4) poszerzanie ulic publicznych i przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w § 9 ust. 4 pkt 2, oraz ciągów pieszych i rowerowych,
 - 5) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4 i 5, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni nieruchomości.

§ 26.

2. Teren kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **T** - teren oznaczony symbolem **1T** - przeznacza się dla sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacji.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem nie kolidowania z określonym w nim przeznaczeniem oraz z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:
 - 1) nie wymienione w ust. 1 sieci oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - 2) ustawianie kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów,
 - 3) zieleni i obiekty małej architektury,
 - 4) poszerzanie ulic publicznych i przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w § 9 ust. 4 pkt 2, oraz ciągów pieszych i rowerowych,
 - 5) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów.
4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 i 4, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni nieruchomości.

§ 27.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZP,US** przeznacza się dla zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-6.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) lokalizowanie usług turystycznych;
 - 2) uprawę łąk i wypas zwierząt hodowlanych w sposób i w zakresie nie kolidującym z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1; dopuszczenie to nie odnosi się do jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „3ZP,US”,
 - 3) zieleni i obiekty małej architektury,
 - 4) 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,
 - 5) lokalizowanie miejsc postojowych dla rowerów,
 - 6) 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 4-6, nie powinno zająć łącznie więcej niż 10% powierzchni terenu.
4. W obrębie terenu należy stosować jednolitą kolorystykę elewacji budynków i jednolitą kolorystykę dachów.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynna wraz z wychodniami skalnymi nie może wynosić mniej niż 25% na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „3ZP,US”, a na pozostałych terenach 80% powierzchni nieruchomości.
6. Dopuszcza się – na innych zasadach niż określone w § 9 ust. 2 i 3 - wydzielenie nowych działek o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m².

§ 28.

1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZE** przeznacza się dla zadrzewień i rekreacji; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami porządkowymi 1-5.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) przeprowadzenie ciągów pieszych i rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury,
 - 2) poszerzanie ulic publicznych i publicznych przejść pieszych oraz przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w § 9 ust. 4 pkt 2,
 - 3) lokalizowanie miejsc postojowych dla rowerów,
 - 4) 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 2-4, nie powinno zająć więcej niż 15% powierzchni terenu.
4. Zakazuje się wznoszenia budynków.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 80% powierzchni terenu.
6. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek, jeżeli nie przyczyni się to do obniżenia atrakcyjności ciągu tych pięciu terenów.

Dział III USTALENIA KOŃCOWE

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

§ 30.

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr _____
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie
z dnia 19 grudnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O ROZPATRZENIU UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE UL. SŁUPIECKIEJ W NOWEJ RUDZIE

Zgodnie z wymogiem 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.), **Rada Miejska w Nowej Rudzie**, biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Miasta Nowa Ruda zawarte w Zarządzeniu Nr 148/2007 z dnia 15 października 2007 r. o nieuwzględnieniu uwag do projektu planu

rozstrzyga, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Słupieckiej w Nowej Rudzie wniesionych przez:

- 4) Irenę Szulc, Barbarę Szałęga, oraz Władysławę Goleń;
- 5) P.H.U. „KOL-BENZ” Kazimierz Koleśnik;
- 6) Jerzego Macioszek;
- 7) „MEBLOCHEM” Jan i Krzysztof Nowak.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH 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.

- 4) 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.
- 5) Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 7) 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,
- 8) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 9) 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:

- j) wydatki majątkowe gminy określa uchwała rady gminy,

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

§ 4.

12. Zadania w zakresie budowy dróg, o których mowa w § 1 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
13. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach wykazanych w § 2 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. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prawne.
14. 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:

- 3) dochody własne,
- 4) dotacje,
- 5) pożyczki preferencyjne,
- 6) fundusze Unii Europejskiej,
- 7) udział podmiotów gospodarczych.

Nowa Ruda, _____ 2007 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
WNIESIONYCH STOSOWNIE DO ART. 17 PKT 14 USTAWY Z DNIA 27
MARCA 2003 R.
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
DOTYCZĄCYCH PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU W REJONIE UL. SŁUPIECKIEJ W NOWEJ RUDZIE**

- 8) Irenę Szulc, Barbarę Szalęga, oraz Władysławę Goleń;
- 9) P.H.U. „KOL-BENZ” Kazimierz Kolesnik;
- 10) Jerzego Macioszek;
- 11) „MEBLOCHEM” Jan i Krzysztof Nowak.

UZASADNIENIE
do listy nieuwzględnionych uwag wniesionych
stosownie do art. 17 pkt 14
ustawy z dnia 27 marca 2004 r. o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym,
dotyczących projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Słupieckiej w Nowej Rudzie

Przedstawiam przesłanki przemawiające za nieuwzględnieniem uwag zgłoszonych przez następujące osoby:

1. Irena Szulc, Barbara Szalęga i Władysława Goleń (pełnomocnik), właściciele budynków nr 10 i 12 przy ul. Wyspiańskiego zwrócili się z prośbą o przeniesienie linii zabudowy tak, aby dostosować ją do budynku nr 14”.

Spełnienie uwagi autorów wystąpienia nie jest możliwe, gdyż spowodowało by to naruszenie istniejącej linii zabudowy, tworzonej przez trzy sąsiadujące budynki. Linia ta pokrywa się z frontowymi elewacjami budynków i jest prostopadła do ich ścian bocznych. To charakterystyczna cecha zabudowy w całym, rozleglejszym kwartale. Jej naruszenie wywołałoby chaos przestrzenny. Zwraca się uwagę, że w przypadku jednostki terenowej „14MNI”, w której zlokalizowane są m.in. budynki 10 i 12, projekt planu umożliwi rozbudowę budynków wewnątrz obszarów określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wobec powyższego uważa się za nieuzasadnione wprowadzenie sugerowanej przez autorów wystąpienia zmiany.

2. P.H.U. „KOL-BENZ” Kazimierz Koleśnik wniósł uwagi, odnoszące się do ustaleń projektu planu i prowadzonej procedury administracyjnej, związanej z jego sporządzeniem:

Odnosnie próśb:

1) o wykreślenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej między działkami nr 37/6 i 37/7.

Nie można przychylić się do prośby, gdyż wskazana droga, oznaczona na rysunku projektu planu symbolem „6KDW” stanowi jedyną możliwość obsługi terenu przewidzianego w projekcie planu głównie na usługi oraz przemysł. Cały obszar znajduje się w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ale są to drogi wewnątrzsiedlowe - od północy i zachodu pasy ulic o symbolu „23KDD” i „30KDD”, tereny kolejowe od południa oznaczone symbolem „1KK” i od wschodu droga

województwa nr 381, na którą Dolnośląski Zarząd Dróg Wojewódzkich nie zezwala bezpośrednich wyjazdów;

2) o wyłączenie z działki nr 37/6 terenu objętego ochroną krajobrazową, ponieważ ww. działka jest sklasyfikowana jako nieużytek i z mocy prawa nie może być objęta jako teren chroniony krajobrazowo.

Nie można przychylić się do prośby, gdyż objęcie znacznej części obszaru planu strefą „K” ochrony konserwatorskiej wynika ze szczególnych walorów krajobrazowych jego położenia, w tym u stóp Góry Wszystkich Świętych, zwieńczonej wieżą widokową i Kościołem p.w. Matki Boskiej Bolesnej. Przesądzenie o tym zostało dokonane na etapie opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – z którym opracowywany projekt winien być zgodny – a następnie zostało potwierdzone uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

3) o skreślenie ścieżki rowerowej, gdyż projektowany przebieg trasy stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa w ruchu drogowym

Nie można przychylić się do prośby, ponieważ zarówno przepisy, jak i częsta praktyka w miastach wskazuje, że ścieżki rowerowe realizowane są głównie w pasach ulic. Ułatwia to m.in. do wykorzystywania roweru do załatwiania codziennych spraw – zarówno dojazdów do pracy, jak i do usług, które zwykle sytuowane są właśnie przy ulicach. Warto też wskazać, że projekt planu nie przesądza, którą stroną jezdni będzie prowadzona oznaczona w projekcie planu trasa – rozstrzygnięcia w tej sprawie zapadną na etapie realizacji planu. Na uwagę zasługuje jednak fakt, że Nowa Ruda została umieszczona na trasie Szlaku Cystersów, który jest przedsięwzięciem zainicjowanym przez Radę Europy w ramach programu pod nazwą „Europejskie Szlaki Kulturowe”. Zaproponowana w projekcie planu trasa jest wybranym fragmentem z systemu ścieżek rowerowych, które zostały ustalone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda;

4) o zaplanowanie i naniesienie chodnika wzdłuż ul. Słupieckiej od skrzyżowania z ul. Waryńskiego, ponieważ brak chodnika stanowi zagrożenie w ruchu drogowym i ma istotny wpływ na bezpieczeństwo na drodze wojewódzkiej nr 381.

Informuje się, że zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie chodnik jest elementem pasa drogowego, a zatem jego realizacja należy do zarządcy drogi, w tym wypadku Dolnośląskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich we Wrocławiu. Istnieje jednak możliwość przeprowadzenia ciągów pieszych poza pasem drogowym, bowiem projekt planu dopuszcza przeprowadzenie ciągów pieszych zarówno na obszarze oznaczonym symbolem „3UP”, jak i obszarze oznaczonym symbolem „1KS”, które są zlokalizowane w sąsiedztwie wskazanych ulic. Mógłby je zatem, zgodnie z projektem planu, zrealizować autor uwagi.

Odnosnie konstatacji autora wystąpienia:

1) o wielokrotnie składanych wniosków przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu.

Wyjaśnia się, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz rozpatruje wnioski na początku procedury sporządzania planu miejscowego, w myśl art. 17 pkt 3 ww. ustawy. W przypadku omawianego projektu planu nastąpiło to w Postanowieniu Nr 11/06 z dnia 2 maja 2006 r.;

2) o zabronieniu wglądu do sporządzanego projektu planu i naruszenia art. 73 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego.

Wyjaśnia się, że projekt miejscowego planu jest sporządzany w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec której obowiązuje zasada *lex specialis* w stosunku do ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego następuje w okresie wyłożenia tego projektu do publicznego wglądu (w sposób określony również w ustawie).

3. Jerzy Macioszek wyraził sprzeciw wobec nowo zaprojektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem „6KDW” oraz części drogi dojazdowej oznaczonej symbolem „30KDD”, informując jednocześnie, że nie zostały uwzględnione dwa projekty dotyczące jego działki 37/7 (Obr. 6 A.M. 3), tj. projekt podziału i projekt zagospodarowania.

W kwestii znaczenia drogi oznaczonej symbolem „6KDW” już była mowa powyżej w ust. 2 pkt. 1. Warto tu jednak podkreślić, że ta droga ma służyć obsłudze komunikacyjnej zarówno terenu „3UP”, jak i „2U”. Drugi z tych terenów prawie w całości należy do wnioskodawcy. Natomiast bez kwestionowanej drogi nie będzie możliwa obsługa tego terenu taborem ciężarowym. Nie można bowiem wykorzystać do tego celu drogi „30KDD”, gdyż ze względu na swoje parametry może być ona przeznaczona wyłącznie dla niezbyt intensywnego ruchu samochodów osobowych i innych, jeszcze mniejszych pojazdów, służących głównie obsłudze zespołu zabudowy mieszkaniowej i planowanych terenów parkowo–rekreacyjnych. Należy również dodać, że do władz miasta docierały już sprzeciwy zainteresowanych mieszkańców odnośnie możliwości wykorzystania ulicy „30KDD” do obsługi terenów działalności gospodarczej (w tym: hurtowni, chłodni i hal produkcyjnych). W pewnym, ale niezbyt uciążliwym zakresie, wykluczającym ruch ciężarowy i dostawczy, parametry tej ulicy będą umożliwiały także obsługę wcześniej wspomnianych terenów oznaczonych symbolami „2U” i „3UP”, np. dla dojazdu pracowników. Przeznaczenie zatem niewielkiej części działki autora uwagi dla fragmentu pasa drogowego nowego odcinka ulicy „30KDD” wydaje się funkcjonalnie uzasadnione. Należy dodać, że ta ulica będzie jednocześnie rozdzielała tereny planowanej działalności gospodarczej (na gruntach autora uwagi) od terenów planowanej zabudowy jednorodzinnej. Warto też wskazać, że przebieg kwestionowanego nowego odcinka ulicy stanowi

logiczną kontynuację przebiegu jej istniejącego odcinka, co przy lokalizacji dróg ma zazwyczaj podstawowe znaczenie.

4. „MEBLOCHEM” Jan i Krzysztof Nowak wnieśli uwagi odnoszące się do działki 9/7 w obrębie 6 A.M. 3, której są właścicielami, zlokalizowanej w obszarze jednostek terenowych o symbolach: „2UP” i „18KDD”, a dotyczące:

1) ustaleń zakazujących usług handlu detalicznego w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 500 m² i powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m² na terenie. Dotychczasowe ograniczenie sprawia, że autorzy wystąpienia, zamierzający wybudować obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 500m², byliby zmuszeni wybudować dwukondygnacyjny pawilon handlowy.

Istniejąca zabudowa – w rejonie planowanej inwestycji, polegającej na budowie salonu meblowego - jest dwu kondygnacyjna, co przemawia za kontynuacją dotychczasowego jej charakteru. Ponadto obszar znajduje się u podnóża góry Wszystkich Świętych, którego rejon wymaga ochrony krajobrazowej. W tej sytuacji wprowadzenie tzw. „zabudowy barakowej” jest tu nie wskazane.

2) ustaleń, obligujących autorów wystąpienia do zaplanowania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, tj. przy powierzchni użytkowej powyżej 50 m² zapewnienie po jednym miejscu postojowym za każde rozpoczęte 25 m² i dodatkowo dwa miejsca postojowe, co autorom uwagi wydaje się liczbą zbyt dużą.

W projekcie planu nie można narzucić branży, w której należy prowadzić działalność handlową. Na etapie sporządzania planu nie można zatem wykluczyć możliwości, że w planowanym obiekcie prowadzona będzie sprzedaż towarów generujących znacznie większą częstotliwość przyjazdu klientów niż do deklarowanego przez autorów uwagi sklepu meblowego. Ponadto lokalizacje obiektu przy głównej osi komunikacyjnej miasta przemawia dodatkowo za tworzeniem w tym miejscu pewnej rezerwy parkingowej, której dysponowanie pozostawać będzie w ręku jej właścicieli;

3) złożonej propozycji zamiany części działki nr 9/7, znajdującej się w obszarze planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem „18KDD” na działkę 304/5.

Wyjaśnia się, że wprawdzie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zasady postępowania w przypadkach, w których uchwalenie planu miejscowego spowodowało niemożność lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości, ale procedury związane z żądaniem ewentualnego odszkodowania lub wykupienia nieruchomości nie wiążą się z procedurą sporządzania projektu planu tylko z jego wejściem w życie. W tej sytuacji propozycja autorów wystąpienia w sprawie zamiany gruntów nie może być przedmiotem rozpatrzenia na etapie sporządzanego projektu planu. Natomiast do rozpatrzenia tej propozycji będzie można powrócić po jego uchwaleniu.