



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 11 lutego 2013 r.

Poz. 943

### UCHWAŁA NR XXVI/190/12 RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZCU

z dnia 31 października 2012 r.

#### **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca**

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. z 2012 r., poz. 647) oraz w związku z uchwałą nr LXVII/471/10 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 04 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogrodziec, uchwalonego uchwałą nr XV/140/96 Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec z dnia 30 stycznia 1996 i zmienionego uchwałami nr XLI/305/05 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu z dnia 25 listopada 2005 r., nr XVII/113/07 z dnia 19 września 2007 r., nr XXXV/247/08 z dnia 4 listopada 2008 r., nr L/357/09 z dnia 30 września 2009 r., nr LXVIII/468/10 z dnia 4 listopada 2010 r., nr XIX/132/12 z dnia 27 stycznia 2012 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca, dotyczącą obszaru zainwestowania w północnej części miasta, zwaną dalej planem. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2 000,
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia dot. uwag do proj. planu oraz realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

##### **§ 1. Przedmiot i zakres ustaleń planu**

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar zainwestowania w Nowogrodźcu w granicach jak na rysunku planu.

2. Nie wprowadza się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w zakresie:

- 1) terenów górniczych,
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania.

3. W rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach gospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, przebiegi dróg i linii elektroenergetycznych wysokich napięć, granice historycznego układu urbanistycznego wsi Ołdrzychów, strefy obserwacji archeologicznej oraz obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków. Pozostałe oznaczenia mają charakter regulacyjny i informacyjny lub przesądzone są innymi niż plan przepisami.

4. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) „linie rozgraniczające” – linie w rysunku planu jednoznacznie wyznaczające granice terenów o odmiennym przeznaczeniu, użytkowaniu lub zagospodarowaniu,

- 2) „linie wewnętrznego podziału” ustalone lub orientacyjne granice nieruchomości o różnym przeznaczeniu, położonych w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – dopuszczalna linia usytuowania bryły budynku, określona w metrach odległość projektowanej zabudowy od określonej w planie linii rozgraniczającej,
- 4) „teren” – część obszaru w rysunku planu wyodrębniona liniami rozgraniczającymi o określonej funkcji dominującej i oznaczona symbolem użytkowania bądź przeznaczenia,
- 5) „przeznaczenie podstawowe terenu” – określone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji terenu, jest dopuszczalne wyłącznie, o ile stanowią tak ustalenia nin. uchwały,
- 6) „przeznaczenie uzupełniające terenu” – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je ustalenia nin. uchwały oraz w stopniu określonym przepisami prawa powszechnego,
- 7) „tereny zainwestowane” – tereny, dla których plan ustala lub dopuszcza możliwość realizacji zabudowy kubaturowej lub użytkowania nierolniczego i nieleśnego,
- 8) „tereny otwarte” – tereny użytków rolnych i leśnych oraz wód otwartych (tereny niebudowlane),
- 9) „zabudowa kubaturowa” – budynki i obiekty, za wyjątkiem obiektów tymczasowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej naziemnych i podziemnych oraz dróg,
- 10) „zabudowa zagrodowa” – część gospodarstwa rolnego, na którą składają się budynek mieszkalny, obiekty inwentarskie i gospodarcze, ogród i tereny zieleni,
- 11) „tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej – funkcje tereny, na których lokalizowane są obiekty z zakresu działalności komercyjnej: produkcji i składowania oraz usług niepublicznych (z wykluczeniem lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko),
- 12) trwała adaptacja terenu – zachowanie dotychczasowego podstawowego przeznaczenia z możliwością przekształceń i uzupełnień istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej na zasadach określonych w nin. uchwale,
- 13) „przepisy szczególne” – aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, normy i ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi**

#### **§ 2. Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów**

1. 01 P,U Teren obiektów budowlanych dawnej klinkierni położony w obrębie działek nr 336/7 i 340, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy produkcyjno-składowej lub usługowej, w tym usługi hotelowe, wystawiennicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi i administracja, obiekty gospodarcze, garaże i parkingi, zieleni urządzona i izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy działki: 0,20 – 0,80;
  - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,40;
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
  - d) maksymalna wysokość kalenicy lub attyki projektowanej zabudowy: 12 m,
  - e) maksymalna szerokość elewacji projektowanej zabudowy: 40 m;
  - f) maksymalna wysokość urządzeń transportowych, kominów itp.: nie ogranicza się;
  - g) minimalną liczbę miejsc parkingowych ustalono w § 7 ust.2;
- 4) dopuszcza się trwałą adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy lub rozbudowy;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi 06 KD;
- 6) w stosunku do zamierzeń inwestycyjnych i modernizacyjnych na tym terenie ustalenia zawarte w § 5 stosuje się odpowiednio.

2. 02 P,U – 04 P,U Tereny projektowanej zabudowy produkcyjno-składowej i usługowej położone po zachodniej stronie linii kolejowej, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy produkcyjno-składowej lub/i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi i administracja, obiekty gospodarcze, garaże i parkingi, zieleni urządzona i izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - b) intensywność zabudowy działki: 0,20 – 0,80;
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,40;
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
  - e) maksymalna wysokość kalenicy lub atyki projektowanej zabudowy: 12 m;
  - f) maksymalna szerokość elewacji projektowanej zabudowy: 50 m;
  - g) maksymalna wysokość urządzeń transportowych, kominów itp.: nie ogranicza się;
  - h) minimalną liczbę miejsc parkingowych ustalono w § 7 ust.2;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg 06KD i 08 KW. Dopuszcza się:
- a) trwałą adaptację zabudowy mieszkaniowej na działce nr 338;
  - b) lokalizację innych dróg wewnętrznych KW o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0 m.

3. 05 MN – 10 MN Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej położone w granicach jak na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności (jednorodzinnej);
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa zagrodowa, gospodarstwa agroturystyczne, pojedyncze obiekty mieszkalnictwa wielorodzinnego i mieszkalnictwa zbiorowego, obiekty usługowe i administracyjne, pensjonaty, obiekty gospodarcze, garaże i parkingi, sady i uprawy szklarniowe, boiska i place zabaw, zieleń urządzone, pojedyncze nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - b) intensywność zabudowy działki: 0,10 – 0,60;
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25;
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
  - e) maksymalna wysokość kalenicy lub atyki projektowanej zabudowy: 10 m;
  - f) w przypadku przekryć dachami stromymi stosować dachy symetryczne;
  - g) maksymalna szerokość elewacji projektowanej zabudowy: 18 m;
  - h) minimalną liczbę miejsc parkingowych ustalono w § 7 ust.2;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg: 01KD, 02KD, 03KD, 04KD, 05KD, 09KW i 10 KW. Dopuszcza się lokalizację innych dróg KD i KW o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0 m oraz ciągów pieszo-jezdnych KDpj i KWpj.

4. 11 E Teren istniejącej rozdzielni elektroenergetycznej SN położony w obrębie działki nr 421 przeznaczonej do trwałej adaptacji.

5. 12 RM – 18 RM – Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej położone w granicach jak na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: gospodarstwa agroturystyczne, pojedyncze obiekty mieszkalnictwa jednorodzinnego i mieszkalnictwa zbiorowego, obiekty usługowe i administracyjne, pensjonaty, obiekty gospodarcze, garaże i parkingi, zieleń urządzone, pojedyncze nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - b) intensywność zabudowy działki: 0,10 – 0,50;
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30;
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
  - e) maksymalna wysokość kalenicy lub atyki projektowanej zabudowy: 10 m;
  - f) przekrycie dachami stromymi, symetrycznymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 30–45°;
  - g) maksymalna szerokość elewacji projektowanej zabudowy: 15 m;
  - h) minimalną liczbę miejsc parkingowych ustalono w § 7 ust. 2;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg 02KD i 07 KD.

6. 19 KK Teren zamknięty istniejącej linii kolejowej nr 283 przeznaczonej do trwałej adaptacji.

7. 20 RL Teren istniejących użytków leśnych w granicach jak na rysunku planu.

8. 21 RZ – 24 RZ Tereny trwałych użytków zielonych w granicach jak na rysunku planu.

9. 25 RZw Teren trwałych użytków zielonych w granicach jak na rysunku planu. Z uwagi na szczególne zagrożenie powodzią ustala się całkowity zakaz lokalizacji zabudowy i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz trwałych zadrzewień.

10. 01 KDZ1/2 Teren istniejącego odcinka drogi wojewódzkiej nr 357, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach istniejącego pasa drogowego;
- 2) realizację ścieżki rowerowo-pieszkiej o minimalnej szerokości 1,5 m po zachodniej stronie jezdni.

11. 02 KDL1/2 Teren istniejącego odcinka lokalnej drogi gminnej biegnącej śladem dróg na dz. nr 161 i cz.543, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w granicach istniejącego pasa drogowego.

12. 03 KDD1/2 Teren istniejącego odcinka dojazdowej drogi gminnej biegnącej śladem dróg na dz. nr 490, cz.626 i cz.450, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w granicach istniejącego pasa drogowego.

13. 04 KDL1/2 Teren istniejącej lokalnej drogi gminnej biegnącej śladem drogi na dz. nr 472, dla której ustala się:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- 2) przekrój uliczny dwustronny,
- 3) korekta skrzyżowania z drogą 02KD.

14. 05 KDL1/2 Teren projektowanej lokalnej drogi gminnej o przebiegu jak na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- 2) przekrój uliczny dwustronny,
- 3) korekta skrzyżowania z drogą 02KD.

15. 06 KDL1/2 Teren projektowanej lokalnej drogi gminnej o przebiegu jak na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
- 2) przekrój uliczny (jedno- lub dwustronny).

16. 07 KDpj Teren istniejącego ciągu pieszo-jezdnego biegnącej śladem drogi na dz. nr 522, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w granicach istniejącego pasa drogowego.

17. 08 KWD1/2 Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej o przebiegu jak na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
- 2) przekrój uliczny jednostronny.

18. 09 KWpj Teren ciągu pieszo-jezdnego, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w granicach istniejącego pasa drogowego.

19. 10 KWpj Teren istniejącego wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w granicach istniejącego pasa drogowego.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

##### **§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w § 2 niniejszej uchwały.

2. W granicach obszarów istniejącego i projektowanego zainwestowania należy utrzymać podstawowe elementy: rozplanowanie przestrzenne z układem komunikacji wewnętrznej oraz typ i charakter zabudowy. Ustala się zasadę harmonijnego kształtowania przestrzennego istniejącego układu urbanistyczno-architektonicznego i projektowanej zabudowy, dostosowując do otoczenia gabaryty, formę oraz stosowane materiały projektowanych obiektów.

3. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy, które ustala się w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy KDZ i terenów kolejowych oraz 6 m od linii rozgraniczających ulic KDL.

**§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.** Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, instalowania urządzeń lub prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej powodującej przekroczenia dopuszczalnych norm;
- 2) zaleca się, aby stosując dostępne rozwiązania techniczne i technologiczne, zapewniać dotrzymanie standardów jakości środowiska;
- 3) dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się zaliczenie terenów zabudowy zagrodowej RM i mieszkaniowej MN do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
- 4) dla ochrony gruntów i wód podziemnych place manewrowe i parkingi (powyżej 6 mp) sytuowane w granicach istniejącego i projektowanego zainwestowania należy wyposażyć w separatory substancji ropo-

pochodnych, w których winny być oczyszczane wody opadowe przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników;

- 5) wymóg stosowania w gospodarce ciepłej rozwiązań w oparciu o paliwa zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń;
- 6) dla ochrony wód powierzchniowych ustala się zakaz zrzutu ścieków sanitarnych do cieków powierzchniowych.

#### § 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

##### 1. Ochronie prawnej podlegają:

- 1) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
- 2) inne zabytki nieruchome, w większości znajdujące się dotychczas w tzw. spisie konserwatorskim, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 3) zabytki archeologiczne – udokumentowane stanowiska archeologiczne.

2. Wszystkie wyżej wymienione zabytki występujące na obszarze objętym planem oznaczono na rysunku planu.

3. Do rejestru zabytków pod nr 1001/J z 1989 r. wpisano budynek mieszkalno-gospodarczy z poł. XIX w. przy ulicy Ołdrzychowskiej 26 w Nowogrodzcu.

4. Do rejestru zabytków pod nr A/5245/1-14 z 2011 r. wpisano zespół architektoniczny dawnej klinkierni przy ul. Fabrycznej 3. Wyznacza się granice historycznego układu urbanistycznego – zespołu architektonicznego dawnej klinkierni, jak na rysunku planu. W obrębie historycznego układu urbanistycznego klinkierni chroni się bryły obiektów wraz z formą i poszyciem dachu, formy i układ elewacji wraz z dekoracyjnym licowaniem, formy i kształt otworów okiennych, układ wewnętrzny pomieszczeń, jak też rodzaj stosowanych materiałów oraz układ przestrzenny zespołu architektonicznego.

5. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 3 i 4, stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Do gminnej ewidencji zabytków wpisano następujące obiekty:

- 1) budynek mieszkalny, 4 ćw. XIX w. przy ul. Garncarskiej 2,
- 2) budynek mieszkalny, 1900–1910, przy ul. Garncarskiej 3,
- 3) fontanna murowana z kafli, 1900–1910, na posesji przy ul. Garncarskiej 3,
- 4) budynek warsztatu ceramicznego, 1900–1910, przy ul. Garncarskiej 3,
- 5) mur, 1900-1910, na posesji przy ul. Garncarskiej 3,
- 6) budynek mieszkalno-przemysłowy, 4 ćw. XIX w. przy ul. Garncarskiej 6,
- 7) kapliczka-krzyż, 4 ćw. XIX w. na posesji przy ul. Garncarskiej 6,
- 8) budynek przemysłowy z końca XIX w. przy ul. Garncarskiej 6,
- 9) budynek mieszkalny z końca XIX w. – 2 ćw. XX w. przy ul. Garncarskiej 7,
- 10) budynek mieszkalny, 3 ćw. XIX w. przy ul. Kamiennej 1,
- 11) budynek mieszkalny, 4 ćw. XIX w. przy ul. Kamiennej 2,
- 12) budynek mieszkalny, 4 ćw. XIX w. przy ul. Kamiennej 4,
- 13) budynek mieszkalny, 4 ćw. XIX w. przy ul. Kamiennej 5,
- 14) budynek mieszkalny, kon. XIX w. przy ul. Kamiennej 6,
- 15) budynek mieszkalny z 1857 r. przy ul. Kamiennej 8,
- 16) budynek mieszkalno-gospodarczy, 3 ćw. XIX w. – ok. 1910 r. przy ul. 22 Lipca 3,
- 17) budynek mieszkalny, 1 ćw. XX w. przy ul. 22 Lipca 4,
- 18) budynek mieszkalno-gospodarczy, 1810 r. – kon. XIX w. przy ul. 22 Lipca 6,
- 19) kapliczka-krzyż z 1919 r. na posesji przy ul. Ołdrzychowskiej 14,
- 20) budynek mieszkalno-gospod. kon. XIX w. – ok. 1910 r. przy ul. Ołdrzychowskiej 15,
- 21) kapliczka-krzyż, kon. XIX w. na posesji przy ul. Ołdrzychowskiej 15,
- 22) budynek mieszkalny, kon. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 16,
- 23) budynek stodoły, ok. 1920 r. na posesji przy ul. Ołdrzychowskiej 16,
- 24) budynek mieszkalno-gospodarczy, kon. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 20,
- 25) budynek stodoły, 1910-1920, przy ul. Ołdrzychowskiej 20,
- 26) kapliczka edikulowa, 4 ćw. XIX w. na posesji przy ul. Ołdrzychowskiej 20,
- 27) budynek mieszkalny, kon. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 21,
- 28) budynek mieszkalny, pocz. XX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 22,
- 29) budynek mieszkalno-gospodarczy, XIX/XX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 24,
- 30) ogrodzenie murowane, pocz. XX w. na posesji przy ul. Ołdrzychowskiej 24,
- 31) budynek mieszkalno-gospodarczy, 3 ćw. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 25,

- 32) budynek gospodarczy, XIX/XX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 26,
- 33) kapliczka bryłowa, 4 cw. XIX w. na posesji przy ul. Ołdrzychowskiej 26,
- 34) budynek mieszkalny, 4 ćw. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 28,
- 35) budynek mieszkalny, pocz. XX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 29,
- 36) budynek mieszkalny, 2 poł. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 30,
- 37) budynek mieszkalno-gospodarczy, pocz. XX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 31,
- 38) budynek stodoły, 1867, ok. 1910 r. przy ul. Ołdrzychowskiej 31,
- 39) kapliczka-krzyż, kon. XIX w. na posesji przy ul. Ołdrzychowskiej 31,
- 40) willa, kon. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 32,
- 41) budynek mieszkalny z 1909 r. przy ul. Ołdrzychowskiej 33,
- 42) budynek mieszkalny, kon. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 38,
- 43) budynek stodoły, pocz. XX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 39a,
- 44) budynek stodoły z 1894 r. przy ul. Ołdrzychowskiej 40a,
- 45) budynek obory z 1894 r. przy ul. Ołdrzychowskiej 40a,
- 46) kapliczka-krzyż, kon. XIX w. na posesji przy ul. Ołdrzychowskiej 40a,
- 47) budynek mieszkalno-gospodarczy, 3-4 ćw. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 41,
- 48) budynek obory, 4 ćw. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 41,
- 49) kapliczka edikulowa z 1884 r. na posesji przy ul. Ołdrzychowskiej 41,
- 50) budynek mieszkalno-gospodarczy z 1881 r. przy ul. Ołdrzychowskiej 42,
- 51) budynek mieszkalny, 4 cw. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 43,
- 52) budynek mieszkalny, 3 ćw. XIX w. przy ul. Ołdrzychowskiej 45,
- 53) kapliczka edikulowa, 4 ćw. XIX w. na posesji przy ul. Ołdrzychowskiej 46, oraz w zespole architektonicznym klinkierni przy ul. Fabrycznej 1,
- 54) budynek warsztatów, pocz. XX w.
- 55) budynek administracyjny z 1880 r.
- 56) budynek szatni z 1880 r.
- 57) dołownik, kon. XIX w.
- 58) mur ceglany, lata 80. XIX w.
- 59) piecownia, 4 ćw. XIX w.
- 60) piecownia, lata 80. XIX w.
- 61) piecownia, 4 ćw. XIX w.
- 62) komin, kon. XIX w.
- 63) komin, lata 80. XIX w.
- 64) piecownia z suszarnią, lata 80-te XIX w.
- 65) magazyn wyrobów, kon. XIX w.
- 66) budynek transformatori, pocz. XX w.

7. Wobec obiektów, których mowa w ust. 5, stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. Obiekty zabytkowe podlegają ochronie, w szczególności w zakresie:

- 1) układu i usytuowania bryły budynków,
- 2) kształtu i geometrii oraz pokrycia dachu,
- 3) zasad kompozycji elewacji i bryły,
- 4) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych, podziału okien,
- 5) rodzaju materiałów budowlanych.

9. Wyznacza się granice historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Ołdrzychów, jak na rysunku planu.

10. W obrębie historycznego układu urbanistycznego wsi Ołdrzychów chroni się:

- 1) historyczny układ przestrzenny i zasady jego rozplanowania oraz układ dróg,
- 2) zespoły budowlane i pojedyncze budynki zagrodowe i mieszkalne,
- 3) budynki i obiekty zabytkowe oraz wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz elementy architektonicznego ukształtowania właściwe dla regionalnej tradycji budowlanej,
- 4) założenia zieleni, aleje, szpalery oraz kapliczki i krzyże.

11. Prace konserwatorskie i restauracyjne oraz wszelkie roboty budowlane przy obiektach zabytkowych oraz w ich otoczeniu należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym planie i przepisami odrębnymi.

12. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków. 4 udokumentowane stanowiska archeologiczne zaznaczono na rysunku planu.

13. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej OW, dla której wprowadza się wymóg przeprowadzania badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Na całym obszarze objętym planem prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków.

#### § 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są elementy układu drogowej komunikacji publicznej oznaczone w rysunku planu symbolem KD.

2. Umieszczanie wolno stojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych – dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.

#### § 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, określono w § 2 niniejszej uchwały.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
- 2) na potrzeby obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe/2 zatrudnionych,
- 3) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
  - a) biura, administracja – 1 miejsce postojowe/2 zatrudnionych,
  - b) obiekty handlowe, gastronomia – 1 miejsce postojowe/50 m<sup>2</sup> p.u.,
  - c) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe/80 m<sup>2</sup> p.u.

3. Miejsca postojowe realizować w formie stanowisk parkingowych usytuowanych na terenie działki lub w garażach

#### § 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie ogranicza się też możliwości dokonywania połączenia i ponownego podziału nieruchomości.

2. W przypadku uruchamiania procedury podziału ustala się minimalne powierzchnie wydzielanych działek:

- 1) dla zabudowy zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – 750 m<sup>2</sup>,
  - c) szeregowej – 350 m<sup>2</sup>,
  - d) wielorodzinną – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej i usługowej (P,U) – 2000 m<sup>2</sup>.

3. Ustalono minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych w celu powiększenia i poprawy warunków zagospodarowania na działkach sąsiednich.

4. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:

- a) 7,5 m – dla jednorodzinnego segmentu w zabudowie szeregowej,
- b) 15 m – dla jednorodzinnego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
- c) 20 m – dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej,
- d) 20 m – dla zabudowy usługowej,
- e) 25 m – dla zabudowy usługowo-produkcyjnej i produkcyjnej,
- f) 20 m – dla zabudowy zagrodowej.

5. Kąt przebiegu granic działki w stosunku do granicy pasa drogowego – 60°–120°.

6. W wypadku dokonywania podziałów terenów dla wydzielenia pasów drogowych nie określonych w rysunku planu ustala się minimalną szerokość działek dla wewnętrznych dróg i ciągów pieszo-jezdnich:

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej: 5,0 m – dla obsługi do 4 działek i 8,0 m dla obsługi 5. i więcej działek,
- b) na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej (U/P): 10,0 m.

7. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej, wynikającej z potrzeb techniczno-użytkowych, niż określona w ust. 2, przeznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną lub obsługę komunikacyjną.

**§ 9.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych obszarów i terenów w § 2 nin. uchwały. Nie określa się innych szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

2. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na terenach otwartych (RZ, RZw i RL) oraz w korytarzach niebudowlanych linii elektroenergetycznych WN o szerokościach jak na rysunku planu.

**§ 10.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługę komunikacyjną terenów określono w § 2 niniejszej uchwały.

2. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) przebiegi 2-torowej elektroenergetycznej linii WN 220 kV oraz linii 110 kV jak na rysunku planu,
- 2) adaptację i rozbudowę istniejącego systemu sieci i urządzeń SN, nie ograniczając możliwości prowadzenia nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia i realizacji stacji transformatorowych 20/0,4 kV,
- 3) warunek kablowania lub przebudowy istniejących linii napowietrznych kolidujących z projektowanym zainwestowaniem lub ograniczających możliwość jego realizacji,
- 4) doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania; zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących i projektowanych sieci SN oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

3. Zaopatrzenie w wodę ustala się z wodociągu miejskiego.

4. Odprowadzanie ścieków komunalnych ustala się do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej RM i MN do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

5. Ustala się konieczność podczyszczania ścieków przemysłowych z terenów zabudowy produkcyjnej przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, o ile nie będą odpowiadały normom.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się konieczność ich podczyszczenia z parkingów i placów manewrowych w separatorach węglowodorów lub tłuszczów przed zrzutem do odbiornika.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) trwałą adaptację istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN160,
- 2) realizację sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez gestora sieci.

8. Ustala się wymóg stosowania w gospodarce ciepłej rozwiązań w oparciu o paliwa zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

9. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać na zasadach określonych przez służby ochrony środowiska.

10. Nie ogranicza się realizacji sieci telekomunikacyjnych, zalecając ich prowadzenie w liniach rozgraniczających ulic.

**§ 11.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w § 2 nie stanowią inaczej – dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych o funkcjach nie kolidujących z docelową, pod warunkiem spełnienia wymogów ustalonych dla ostatecznego zagospodarowania i nie utrudniających zagospodarowania terenów przylegających.

2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenów jak w stanie istniejącym, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

**§ 12.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20%.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodźca.

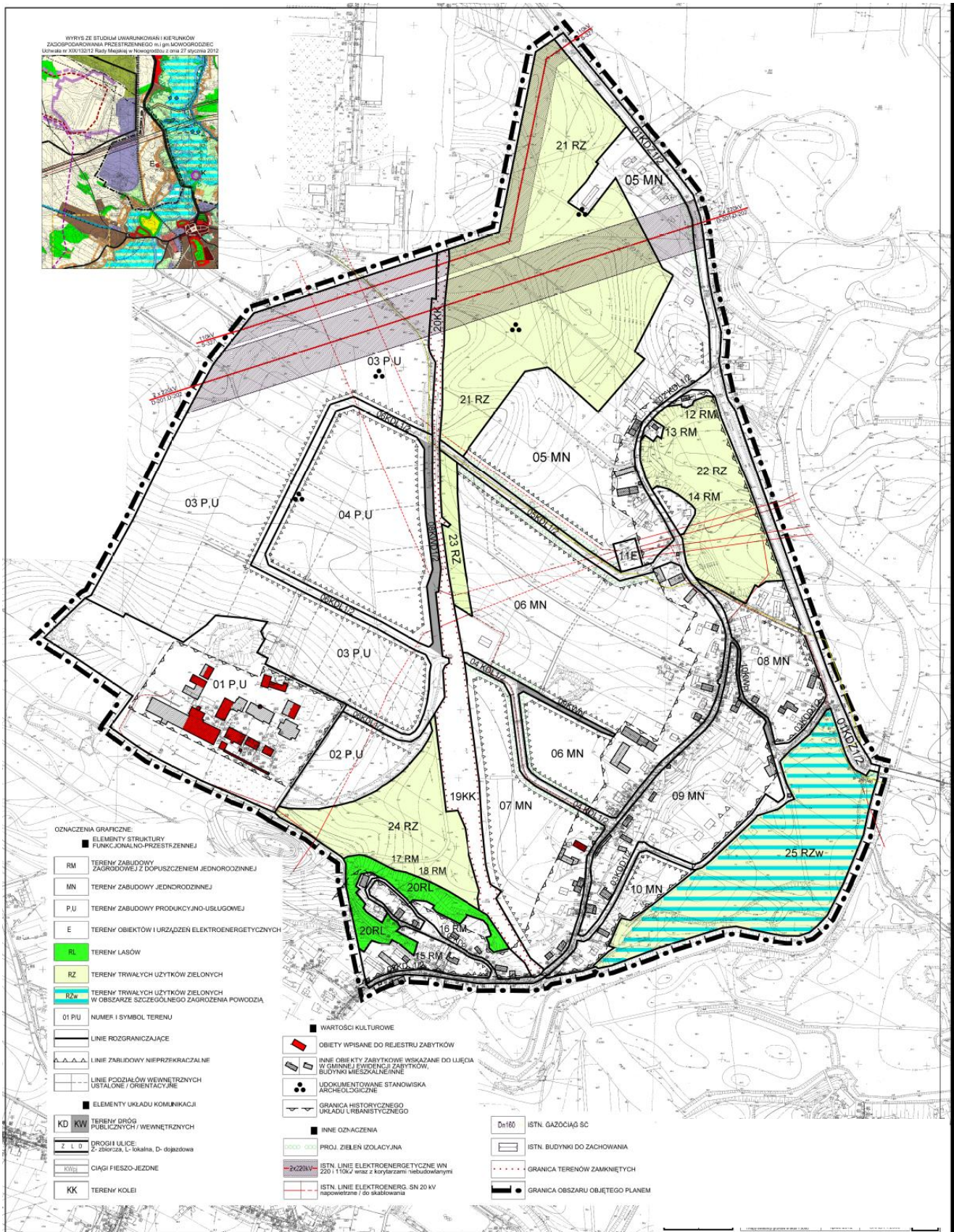
**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**§ 15.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nowogrodźcu.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
W. Tomczuk



Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/190/  
/12 Rady Miejskiej w Nowogrodzcu  
z dnia 31 października 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/190/  
/12 Rady Miejskiej w Nowogrodźcu  
z dnia 31 października 2012 r.

### **Rozstrzygnięcia**

dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do zmiany planu oraz o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodźca dot. obszaru zainwestowania w północnej części miasta stwierdza się co następuje:

1. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia nie zgłoszono uwag do projektu zmiany planu.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania:

- a) tereny objęte zmianą planu są w stanie istniejącym częściowo niezagospodarowane;
- b) w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpi konieczność realizacji nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci oświetlenia ulic, realizowane one będą ze środków własnych gminy.