

Uchwała nr XXVI/190/12  
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu  
z dnia 31 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Nowogrodźca

/Dz. U. Woj. Dolnośl. z dnia 11 lutego 2013 r. poz. 943/

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 04 listopada 2008 r., nr L/357/09 z dnia 30 września 2009 r., nr LXVIII/468/10 z dnia 04 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 klinikierni położony w obrębie działek

nr 337/6 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, zieleń 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, zieleń 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 attyki 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:
- 1) trwałą adaptację zabudowy mieszkaniowej na działce nr 338;
  - 2) 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 zabudowy 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 attyki 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-jezdných 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 attyki projektowanej zabudowy: 10 m,
    - f) przekrycie dachami stromymi, symetrycznymi, o kącie nachylenia połąci 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-pieszej 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 wyposażać w separatory substancji ropopochodnych, 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 Odrzychowskiej 26 w Nowogrodźcu.
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. Odrzychowskiej 14,
  - 20) budynek mieszkalno-gospod. kon. XIX w. – ok. 1910 r. przy ul. Odrzychowskiej 15,
  - 21) kapliczka-krzyż, kon. XIX w. na posesji przy ul. Odrzychowskiej 15,
  - 22) budynek mieszkalny, kon. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 16,
  - 23) budynek stodoły, ok. 1920 r. na posesji przy ul. Odrzychowskiej 16,
  - 24) budynek mieszkalno-gospodarczy, kon. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 20,
  - 25) budynek stodoły, 1910-1920, przy ul. Odrzychowskiej 20,
  - 26) kapliczka edikulowa, 4 ćw. XIX w. na posesji przy ul. Odrzychowskiej 20,
  - 27) budynek mieszkalny, kon. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 21,

- 28) budynek mieszkalny, pocz. XX w. przy ul. Odrzychowskiej 22,
  - 29) budynek mieszkalno-gospodarczy, XIX/XX w. przy ul. Odrzychowskiej 24,
  - 30) ogrodzenie murowane, pocz. XX w. na posesji przy ul. Odrzychowskiej 24,
  - 31) budynek mieszkalno-gospodarczy, 3 ćw. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 25,
  - 32) budynek gospodarczy, XIX/XX w. przy ul. Odrzychowskiej 26,
  - 33) kapliczka bryłowa, 4 cw. XIX w. na posesji przy ul. Odrzychowskiej 26,
  - 34) budynek mieszkalny, 4 ćw. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 28,
  - 35) budynek mieszkalny, pocz. XX w. przy ul. Odrzychowskiej 29,
  - 36) budynek mieszkalny, 2 poł. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 30,
  - 37) budynek mieszkalno-gospodarczy, pocz. XX w. przy ul. Odrzychowskiej 31,
  - 38) budynek stodoły, 1867, ok. 1910 r. przy ul. Odrzychowskiej 31,
  - 39) kapliczka-krzyż, kon. XIX w. na posesji przy ul. Odrzychowskiej 31,
  - 40) willa, kon. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 32,
  - 41) budynek mieszkalny z 1909 r. przy ul. Odrzychowskiej 33,
  - 42) budynek mieszkalny, kon. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 38,
  - 43) budynek stodoły, pocz. XX w. przy ul. Odrzychowskiej 39a,
  - 44) budynek stodoły z 1894 r. przy ul. Odrzychowskiej 40a,
  - 45) budynek obory z 1894 r. przy ul. Odrzychowskiej 40a,
  - 46) kapliczka-krzyż, kon. XIX w. na posesji przy ul. Odrzychowskiej 40a,
  - 47) budynek mieszkalno-gospodarczy, 3-4 ćw. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 41,
  - 48) budynek obory, 4 ćw. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 41,
  - 49) kapliczka edikulowa z 1884 r. na posesji przy ul. Odrzychowskiej 41,
  - 50) budynek mieszkalno-gospodarczy z 1881 r. przy ul. Odrzychowskiej 42,
  - 51) budynek mieszkalny, 4 cw. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 43,
  - 52) budynek mieszkalny, 3 ćw. XIX w. przy ul. Odrzychowskiej 45,
  - 53) kapliczka edikulowa, 4 ćw. XIX w. na posesji przy ul. Odrzychowskiej 46,  
oraz w zespole architektonicznym kliniarni 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-te XIX w.
  - 59) piecownia, 4 ćw. XIX w.
  - 60) piecownia, lata 80-te XIX w.
  - 61) piecownia, 4 ćw. XIX w.
  - 62) komin, kon. XIX w.
  - 63) komin, lata 80-te 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 Odrzychów, 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 wolnostojących 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/50m<sup>2</sup> p.u.,
    - e) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe/80m<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) wolnostojącej – 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. Ustalone 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 jednorodzinnej segmentu w zabudowie szeregowej,
  - b) 15 m – dla jednorodzinnej segmentu w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 20 m – dla wolnostojącej 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-jezdných:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej: 5,0 m – dla obsługi do 4 działek i 8,0 m dla obsługi 5-ciu 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.