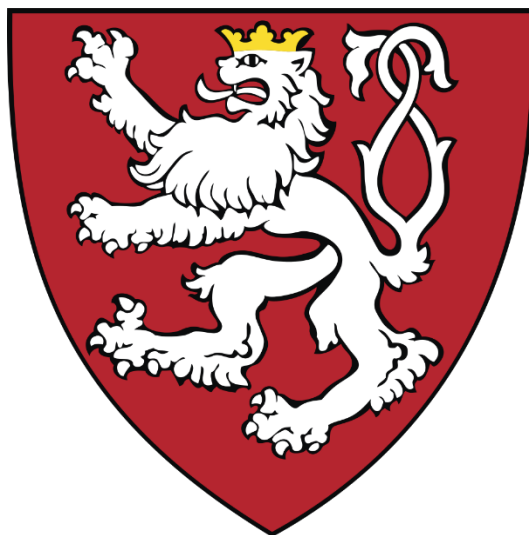


MIASTO KŁODZKO



PROJEKT

**„MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W
REJONIE ULIC: STANISŁAWA WYSPIAŃSKIEGO,
JULIUSZA SŁOWACKIEGO, PIASTOWSKIEJ,
WŁADYSŁAWA REYMONTA, GRUNWALDZKIEJ,
MIKOŁAJA REJA I KWIATOWEJ ORAZ WZDŁUŻ
WSCHODNIEJ GRANICY MIASTA KŁODZKA”**

**PROJEKT WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 11 GRUDNIA 2023 R. DO 5 STYCZNIA 2024 R.**

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:
dr inż. Paweł Pach
dr inż. Piotr Kryczka
dr inż. Adrian Porada
mgr inż. Klaudia Bandurowska
mgr inż. Piotr Łuszczek

Wrocław, 2023 r.

**UCHWAŁA NR/...../23
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż wschodniej granicy Miasta Kłodzka”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIII/311/2021 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 24 czerwca 2021 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż zachodniej granicy Miasta Kłodzka” oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka”, zatwierdzonego uchwałą Nr LXI/475/2018 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 15 listopada 2018 r., Rada Miejska w Kłodzku uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne planu miejscowego

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż wschodniej granicy Miasta Kłodzka”, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu miejscowego objęto tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW-MN-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MW-MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW-U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 6) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem U/M;
- 7) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 8) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 9) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 10) teren sadów i ogrodów, oznaczony symbolem RO;
- 11) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 12) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 13) teren zieleni niskiej, oznaczony symbolem Zn;

- 14) teren lasów, oznaczony symbolem ZL;
- 15) teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;
- 16) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 17) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KS;
- 18) teren drogi publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP;
- 19) teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony symbolem KDG;
- 20) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 21) teren drogi publicznej - droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 22) teren drogi publicznej - droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 23) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 24) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KPR.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu osadniczego;
- 6) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) granica historycznego układu przestrzennego obejmująca zespół koszar z murem okalającym;
- 8) granica GZWP Nr 340 „Dolina kopalna rzeki Nysa Kłodzka”;
- 9) trasa rowerowa „Trasa Złota”;
- 10) oś widokowa;
- 11) punkt szczególny;
- 12) akcent architektoniczny;
- 13) stanowisko archeologiczne o nieokreślonym zasięgu;
- 14) obiekt figurujących w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego;
- 16) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego;
- 17) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 18) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 19) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;
- 20) strefa zieleni;
- 21) strefa ciągu pieszego;
- 22) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

4. W planie miejscowym nie ustalono:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania:
 - a) terenów górniczych,
 - b) obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszarów krajobrazów priorytetowych - określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „akcencie architektonicznym” – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 2) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;

- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) podziemne części budynków,
 - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wykusze o długości nieprzekraczającej 35% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - e) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
 - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stać ściana zewnętrzna pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 5) „pasie zieleni” – należy przez to rozumieć pas drzew i krzewów, nasadzonych w odległościach od 5 m do 15 m, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, w ramach którego lokalizacja drzew i krzewów może podlegać przesunięciom, a jego przerwanie jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) „przestrzeni ogólnodostępnej” – należy przez to rozumieć przestrzeń wolną od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniającą dostępność bez ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu miejscowego kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 8) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 9) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 10) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego;
- 11) „reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni” – należy przez to rozumieć jednolite ukształtowanie posadzki, z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem miejscowym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleni, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 6) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;

- 7) nakazuje się realizację dachów symetrycznych o głównych połaciach dachowych stykających się na tej samej wysokości i pod tym samym kątem w biegnącej równolegle do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu;
- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7, nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 9) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami, tarasami, wykuszami i lukarnami;
- 10) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 11) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 12) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w rozdziale 2 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną;
- 13) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 14) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem **MN** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny oznaczone symbolami **MW-MN**, **MW** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami **MW-MN-U**, **MW-U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny oznaczone symbolami **US**, **ZD**, **ZP** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **MW-MN-U**, **MW-MN**, **MW-U**, **MW**, **MN**, **US**, **ZD**, **ZP** zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 7) na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę, innych niż w pkt 6, zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 8) dopuszcza się pokrycie elewacji roślinnością zakorzenioną wzdłuż ściany zewnętrznej nadziemnej części budynku;
- 9) dopuszcza się pokrycie dachów, tarasów i stropów powierzchnią trwale porośniętą roślinnością, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, z uwzględnieniem zapisów rozdziału 2.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układów osadniczych, obejmującą obszar przedmieścia wschodniego i zespołu koszar wojskowych, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1:
 - a) nakazuje się zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, w szczególności: rozplanowanie dróg, ulic i placów, kompozycję wnętrza urbanistycznych i historycznej zieleni,

- b) w działalności inwestycyjnej nakazuje się zachować i utrwalić relacje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących przeznaczeń niekolidujących z pierwotnym charakterem zabudowy historycznej,
 - c) nakazuje się realizować linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne wyłącznie jako ziemne, kablowe,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia telekomunikacyjne wyłącznie w formie uwzględniającej walory historyczne obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego,
 - e) dodatkowo dla nowej zabudowy nakazuje się:
 - dostosować obiekty do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - nawiązywać formami współczesnymi do zabudowy historycznej;
- 3) ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą obszar osiedla mieszkaniowego powstałego w latach 20 i 30 XX w. przy ul. Wyspiańskiego, Orkana, Przerwy Tetmajera, Ptasiej, Jaskółczej, Jasnej i Myśliwskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3:
- a) nakazuje się zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję historycznej zieleni,
 - b) dodatkowo dla nowej zabudowy nakazuje się zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej oraz materiału, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - c) w działalności inwestycyjnej nakazuje się uwzględnić istniejące związki przestrzenne;
- 5) ustala się ochronę obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) domy mieszkalne, przy ul. Grunwaldzkiej 16, 18,
 - b) willa „Sirius”, przy ul. Krasieńskiego 11,
 - c) domy mieszkalne, przy ul. Krasieńskiego 2, 4, 6, 8,
 - d) zajazd „Pod Białym Lwem”, przy ul. Lutyckiej 29-31,
 - e) domy mieszkalne, przy ul. Mickiewicza 2-4, 3, 6-8, 10-12,
 - f) oficyna mieszkalna, przy ul. Mickiewicza 9a,
 - g) willa „Elizabeth”, przy ul. Mickiewicza 19,
 - h) wille, przy ul. Mickiewicza 5, 9, 21,
 - i) stacja transformatorowa ze stacją pomp, przy ul. Piastowskiej,
 - j) dom mieszkalny ósmiorodziny, przy ul. Piastowskiej 11,
 - k) dom właściciela i oficyna w zespole folwarcznym, przy ul. Piastowskiej 14a,
 - l) pawilon ogrodowy, mury obwodowe, przy ul. Piastowskiej 14a,
 - m) dom mieszkalno-gospodarczy w zespole folwarcznym, przy ul. Piastowskiej 16,
 - n) owczarnia z częścią mieszkalną, przy ul. Piastowskiej 2,
 - o) szaniec nr 10, przy ul. Piastowskiej 6,
 - p) willa, przy ul. Reja 2,
 - q) willa, przy ul. Reymonta 2,
 - r) domy mieszkalne, przy ul. Reymonta 6, 8, 10,
 - s) dom mieszkalny, przy ul. Rzepichy 4,
 - t) domy mieszkalne, przy ul. Słowackiego 9, 19,
 - u) dom mieszkalny, przy ul. Więźniów Politycznych 2,
 - v) zajazd, przy ul. Więźniów Politycznych 3,
 - w) kamienica, przy ul. Więźniów Politycznych 4-6,
 - x) mleczarnia „Glatzer Gebirgsmolkerei”, przy ul. Wyspiańskiego 21-23,
 - y) garaż, przy ul. Wyspiańskiego 23,
 - z) domy mieszkalne jednorodzinne, przy ul. Wyspiańskiego 4, 8, 22, 24,
 - aa) budynek biurowy tartaku, przy ul. Wyspiańskiego 26,
 - bb) wytwórnia wyrobów artystycznych, przy ul. Wyspiańskiego 7,
 - cc) zespół folwarczny „Neuland”, przy ul. Wyspiańskiego 71, w skład którego wchodzi:
 - dom mieszkalny,
 - budynek magazynowo-gospodarczy z gołębnikiem,
 - obora,

- dd) domy mieszkalne, przy ul. Żeromskiego 1, 8, 10, 12, 14, 16,
- ee) willa, przy ul. Żeromskiego 7,
- ff) budynek gospodarczy z bramą wjazdową, przy ul. Żeromskiego 16,
- gg) historyczny układ przestrzenny obejmujący zespół koszar z murem okalającym, przy ul. Wyspiańskiego 2,
- hh) obiekty w ramach zespołu koszar, przy ul. Wyspiańskiego 2:
 - dom mieszkalny, przy ul. Krasińskiego 1,
 - budynek administracyjny, przy ul. Wyspiańskiego 2,
 - hotel, przy ul. Wyspiańskiego 2,
 - domy mieszkalne, przy ul. Wyspiańskiego 2a, 2b;
 - budynek koszarowy, przy ul. Wyspiańskiego 2d,
 - areszt, przy ul. Wyspiańskiego 2g,
 - kuchnia, przy ul. Wyspiańskiego 2j,
 - budynek koszarowy, przy ul. Wyspiańskiego 2k,
 - komendantura, przy ul. Wyspiańskiego 2n,
 - izba chorych, przy ul. Wyspiańskiego 2o,
 - trzy budynki gospodarcze, przy ul. Wyspiańskiego 2r,
 - magazyn, przy ul. Wyspiańskiego 2r;
- 6) ustala się ochronę obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) budynek mieszkalny, przy ul. Mickiewicza 15,
 - b) willa, przy ul. Mickiewicza 17,
 - c) budynek mieszkalny, przy ul. Myśliwskiej 2;
 - d) most łączący szaniec nr 10, przy ul. Piastowskiej 6,
 - e) budynek mieszkalny, przy ul. Słowackiego 23,
 - f) budynek mieszkalny, przy ul. Więźniów Politycznych 7,
 - g) dawne kasyno i stołówka oficerska, przy ul. Wyspiańskiego 2,
 - h) budynek koszarowy, przy ul. Wyspiańskiego 2e,
 - i) dawna szkoła podoficerska – ob. szkoła wyższa, przy ul. Wyspiańskiego 2f,
 - j) dwa budynki mieszkalne, przy ul. Wyspiańskiego 12 i 14,
 - k) stacja transformatorowa, przy ul. Wyspiańskiego,
 - l) budynki mieszkalne, przy ul. Żeromskiego 7, 9, 16a, 18-22;
- 7) dla obiektów wymienionych w pkt 5 i 6:
 - a) nakazuje się zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz tektonikę elewacji,
 - b) nakazuje się stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego,
 - c) nakazuje się stosować tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę,
 - d) nakazuje się stosować na elewacjach kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - e) nakazuje się zachować lub odtworzyć kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - f) nakazuje się zachować lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, w tym kształt i podział skrzydeł okiennych i drzwiowych,
 - g) nakazuje się zachować lub odtworzyć historyczny detal architektoniczny, w tym elementy rzeźbiarskie, snycerskie, kute o cechach zabytkowych, wmurowane w elewacje lub zamontowane na elewacji, np. rzeźby, portale, opaski okienne, witryny elementów kutek, szyldy i kraty,
 - h) montowanie elementów instalacji technicznych na elewacji dopuszcza się pod warunkiem uwzględnienia wartości zabytkowych obiektów;
- 8) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego o nieokreślonym zasięgu, figurującego w gminnej ewidencji zabytków – stanowisko nr 5/4/94-25, dokumentujące cmentarzysko ciałopalne z kultury łużyckiej, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 9) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 8 w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne;

- 10) pozostałe zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w rozdziale 2.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w rozdziale 2.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 340 „Dolina kopalna rzeki Nysa Kłodzka” gromadzącego wody powierzchniowe w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego:
 - a) zakazuje się naruszenia jego stanu w trakcie realizacji inwestycji oraz poprzez sposób zagospodarowania terenu;
 - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie jego zasilania;
- 2) pozostałe granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się w rozdziale 2.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, ustala się:
 - a) minimalną wielkość działki na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki na 1 m;
- 2) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w rozdziale 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez:
 - a) ul. Mickiewicza (**1KDGP**) – droga powiatowa, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Wyspiańskiego – droga krajowa Nr 46,
 - b) ul. Wyspiańskiego (**1KDG**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Mickiewicza – droga krajowa Nr 46,
 - c) drogę powiatową Nr 3227D (**1KDZ**), o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Wyspiańskiego – Jaszkowa Dolna,
 - d) ul. Piastowska (**1KDL**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Reymonta – ul. Kołtąta,
 - e) ul. Słowackiego (**2KDL**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Kościuszki – ul. Władysława Orkana/Wyspiańskiego;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni obiektów handlowych i gastronomicznych,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni obiektów hotelowych i pensjonatów,

- e) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni obiektów kultury,
 - f) 1,5 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach biur i urzędów,
 - g) 4 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach szkół i przedszkoli,
 - h) 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach szpitali,
 - i) 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - j) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych lokali użytkowych;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
 - 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości:
 - a) 10 m w ramach terenów oznaczonych symbolem P-U,
 - b) 8 m w ramach pozostałych terenów, niewymienionych w lit. a;
 - 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach:
 - a) 20 m na 20 m w ramach terenów oznaczonych symbolem P-U,
 - b) 12,5 m na 12,5 m w ramach pozostałych terenów, niewymienionych w lit. a.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem lit. c i pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączenie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia: stawki procentowe ustala się na:

- 1) 0,1% dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPR**;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą opracowania planu miejscowego.

§ 16. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) na obszarze objętym planem występuje inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa: „ochrona przed powodzią Kotliny Kłodzkiej – Potok Jaskówka (odcinkowa regulacja koryta ciekłu głównego w danej JCWP na długości 8 km)” (K112);
- 2) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w pkt 1, ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe planu miejscowego

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MW-MN-U** do **4MW-MN-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania, przechowywania, przeladunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni na terenach **1MW-MN-U** i **2MW-MN-U**;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 16 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglastym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
 - 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - c) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) 500 m² dla zabudowy usługowej;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - c) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) 10 m dla zabudowy usługowej.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MW-MN, 2MW-MN, 3MW-MN**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni na terenie **1MW-MN**;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 16 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglastym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - c) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
 - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,
 - c) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MW-U** do **5MW-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach strefy zieleni na terenie **4MW-U**;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 16 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglonym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: części terenu **1MW-U** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 2) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym konstrukcji nośnych urządzeń fotowoltaicznych) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

3) nakazuje się montaż paneli fotowoltaicznych powyżej rzędnej zwierciadła wody dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 500 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 10 m dla zabudowy usługowej.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **6MW-U** do **9MW-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m dla terenów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3 dla terenów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) na terenie **7MW-U**, w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje zachowanie punktu szczególnego – kapliczka fasadowa.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 500 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 10 m dla zabudowy usługowej.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **10MW-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania, przechowywania, przeladunku lub przetwarzania odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglastym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) części terenu narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:
 - a) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
 - b) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym konstrukcji nośnych urządzeń fotowoltaicznych) przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
 - c) nakazuje się montaż paneli fotowoltaicznych powyżej rzędnej zwierciadła wody dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) w granicach terenu występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 500 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 10 m dla zabudowy usługowej.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MW, 2MW, 3MW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach strefy zieleni na terenie **2MW**;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 18 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 4, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglonym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **4MW, 5MW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m dla terenów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) czterospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:

- a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **6MW, 7MW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m dla terenów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8MW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 6, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

- 7) ustala się geometrię dachów na mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
 - 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **9MW** i **10MW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni na terenie **9MW**;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 18 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 5, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 7) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
 - 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m dla terenów **1MN**, **2MN**, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) 9 m dla terenu **3MN**, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3 dla terenów **1MN**, **2MN**, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) 2 dla terenu **3MN**, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:

- a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglстым i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglстым lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglстым i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **4MN** do **11MN**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej;
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
 - 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 50% z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni na terenach **9MN** i **10MN**;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.
5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m².
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach **9MN** i **10MN**, dla których nakazuje się realizację pasa zieleni.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1U/M**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
 - b) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów;
- 2) zabudowa mieszkaniowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie:
 - a) jednorodzinnej wolno stojącej, dla której budynek i zagospodarowanie z nim powiązane nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglastym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **2U/M**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
 - b) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów.
- 2) zabudowa mieszkaniowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w ramach istniejących lokali mieszkalnych;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach strefy zieleni;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 3) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 4) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglastym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: części terenu narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowych budynków;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących budynków;
- 3) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 4) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym konstrukcji nośnych urządzeń fotowoltaicznych) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 5) nakazuje się montaż paneli fotowoltaicznych powyżej rzędnej zwierciadła wody dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego, obejmującą obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 31. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1U** do **4U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- 1) wielkokubaturowych obiektów handlowych;
- 2) obiektów handlu hurtowego;
- 3) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 4) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów;
- 5) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni na terenach **2U** i **3U**;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 7 m dla terenów **1U** i **2U**,
 - b) 12 m dla terenów **3U**, **4U**;
- 6) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat i garaży;
- 7) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglastym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat i garaży.
- 8) obowiązuje oś widokowa wyznaczona wzdłuż strefy ciągu pieszego na terenie **3U**, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 9) dla osi widokowej, o których mowa w pkt 8 obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się uwzględnienie osi widokowej w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie zieleni, nawierzchni i urządzeń terenowych,
 - b) w odległości do 5 m po obu stronach od osi widokowej na długości wyznaczonej na rysunku planu miejscowego, zakazuje się sytuowania obiektów przesłaniających, w szczególności drzew o wysokości powyżej 5 m.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę ciągu pieszego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **3U**, dla której:
- 1) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
 - 2) nakazuje się relację ciągu pieszego;
 - 3) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna;
 - 4) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;
 - 5) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostęp do terenu **2U** nakazuje się zapewnić z terenu **6KDW** przez teren **7U**.

§ 32. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **5U**, **6U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa:

- 1) usługi turystyki;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) usługi nauki;
- 5) usługi edukacji;
- 6) usługi kultury i rozrywki;
- 7) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 8) usługi biurowe i administracji;
- 9) zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na:
 - a) 60% dla terenu **5U**,
 - b) 50% dla terenu **6U**;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na:
 - a) 2,0 dla terenu **5U**,
 - b) 1,5 dla terenu **6U**;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 25%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni na terenie **6U**;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat i garaży;
- 7) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglonym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat i garaży.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nakazuje się zachowanie akcentu architektonicznego w postaci wieży zegarowej, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **6U**, na budynku dawnego kasyna i stołówki oficerskiej, przy ul. Wyspiańskiego 2.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę ciągu pieszego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **6U**, dla której:

- 1) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się relację ciągu pieszego;
- 3) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna;
- 4) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;
- 5) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 33. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **7U** do **10U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa:

- 1) usługi turystyki;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) usługi nauki;
- 5) usługi edukacji;
- 6) usługi kultury i rozrywki;
- 7) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 8) usługi biurowe i administracji;
- 9) zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na:
 - a) 60% dla terenów **7U**,
 - b) 50% dla pozostałych terenów;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 25%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni na terenach **9U** i **10U**;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat i garaży;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglastym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
 - b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat i garaży.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
 - 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę ciągu pieszego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie 7U, dla której:

- 1) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się relację ciągu pieszego;
- 3) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna;
- 4) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;
- 5) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 34. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **11U** do **15U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- 1) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 2) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na:
 - a) 90% dla terenu **13U**,
 - b) 60% dla pozostałych terenów;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 7) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 25% dla pozostałych terenów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni na terenach **14U** i **15U**;
- 8) dopuszcza się dla terenu **13U** udział powierzchni biologicznie czynnej na 0%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 10) ustala się geometrię dachów na płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 11) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach **14U** i **15U**, dla których nakazuje się realizację pasa zieleni.

§ 35. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1US**, **2US**, **3US**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych;
- 1) na terenie **3US** obowiązuje punkt szczególny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w formie obiektów małej architektury, w szczególności: rzeźb, pergoli lub innych do nich podobnych;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 60% dla terenów **1US**, **2US**, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) 80% dla terenu **3US**,
 - c) 90% w ramach strefy zieleni na terenie **1US**.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 50 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **1US**, dla której:

- 1) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania;

- 2) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 36. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1P-U** do **5P-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 10%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach strefy zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach **3P-U** i **5P-U**, dla których nakazuje się realizację pasa zieleni.

§ 37. 1. Ustala się teren sadów i ogrodów, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1RO**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: sady i ogrody.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 38. 1. Ustala się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZD**, **2ZD**, **3ZD**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) ogrody działkowe;
- 2) infrastruktura ogrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) ustala się geometrię dachów na płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

§ 39. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) szalety.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem szaleatów, o których mowa w ust. 2 pkt 3;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 9) ustala się realizację zabudowy we współczesnych formach architektonicznych;
- 10) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że tereny stanowią przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i urządzeń służących rekreacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 40. 1. Ustala się tereny zieleni niskiej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1Zn** do **8Zn**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) łąki;
- 2) zadrzewienia.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje zachowanie punktu szczególnego – kolumna Trójcy Świętej.

§ 41. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZL** i **2ZL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 42. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **1WSc**, **2WSc**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciek wodny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: w granicach terenu **2WSc** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 43. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1E** do **4E**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w ust. 1;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na:
 - a) 50% dla terenów **1E**, **2E**, **3E**;
 - b) 90% dla terenu **4E**;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na:
 - a) 0,5 dla terenów **1E**, **2E**, **3E**;
 - b) 1,0 dla terenu **4E**;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25% dla terenów **1E**, **2E**, **3E**;
- 6) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0% dla terenu **4E**;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla terenu **1E**;
 - b) 5 m dla terenów **2E**, **3E**, **4E**;
- 8) ustala się dowolną geometrię dachów;
- 9) w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, białym i ich odcieniach.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: część terenu **1E** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 3) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 4) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego, obejmującą obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **1E**, dla której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 44. 1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KS**, **2KS**, **3KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: parking.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 10% z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni;
- 3) obowiązuje oś widokowa wyznaczona wzdłuż strefy ciągu pieszego na terenie **2KS**, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) dla osi widokowej, o których mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się uwzględnienie osi widokowej w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie zieleni, nawierzchni i urządzeń terenowych,
 - b) w odległości do 5 m po obu stronach od osi widokowej na długości wyznaczonej na rysunku planu miejscowego, zakazuje się sytuowania obiektów przesłaniających, w szczególności drzew o wysokości powyżej 5 m.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **1KS**, dla których:
 - a) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania,
 - b) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się strefę ciągu pieszego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **2KS**, dla której:
 - a) nakazuje się relację ciągu pieszego,
 - b) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna,
 - c) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni,
 - d) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 45. 1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **4KS, 5KS, 6KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) parking;
- 2) budynki garażowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 100%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 4) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 1;
- 7) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

§ 46. 1. Ustala się teren drogi publicznej - droga główna przyspieszona, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDGP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 47. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDG**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy głównej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90% w ramach stref zieleni.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenu narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
 - 2) w granicach terenu występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których: nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 48. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorczej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: w granicach terenu występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których: nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 49. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL**, **2KDL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania;
- 3) na terenie **2KDL**, w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje trasa rowerowa "Trasa Żłota", zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że tereny stanowią przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) części terenu **2KDL** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi

jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;

- 2) w granicach terenu **2KDL** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego, obejmującą obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **2KDL**, dla której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 50. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDD** do **10KDD**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania, w ramach terenów **3KDD, 6KDD, 9KDD**;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90% w ramach stref zieleni.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że tereny stanowią przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenu **10KDD** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 2) w granicach terenu **10KDD** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach **1KDD, 5KDD, 6KDD**, dla których nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 51. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDW** do **19KDW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania w ramach terenów **11KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW**.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach **6KDW, 7KDW, 11KDW, 15KDW**, dla których nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 2) ustala się strefy ciągów pieszych, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach **7KDW** i **8KDW**, dla których:
- a) nakazuje się relację ciągu pieszego,
 - b) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna,
 - c) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni,
 - d) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 52. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KPR** do **7KPR**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość ciągów pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że tereny **1KPR, 2KPR, 3KPR, 4KPR, 6KPR, 7KPR** stanowią przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Ustalenia końcowe planu miejscowego

§ 53. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

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

**Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Kłodzku**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../23
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../23
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), Rada Miejska w Kłodzku rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż wschodniej granicy Miasta Kłodzka”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i modernizacji dróg oraz ciągów pieszo-rowerowych, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **KDG, KDL, KDD, KPR**;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../23
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłodzku ustala, co następuje:

Do wyłożonego, od 11 sierpnia 2022 r. do 1 września 2022 r., do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż wschodniej granicy Miasta Kłodzka”, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../23
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 2023 r.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 I 5 USTAWY Z DNIA 27
MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR/...../23
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż wschodniej granicy Miasta Kłodzka”

1. Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż wschodniej granicy Miasta Kłodzka” sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXIII/311/2021 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż zachodniej granicy Miasta Kłodzka”.
2. Celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla tego obszaru, w oparciu o złożone wnioski oraz zgodnie z wymogami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kłodzka” z 2018 r.
3. Projektem planu miejscowego objęto obszar we wschodniej części miasta, ograniczony od zachodu ul. Juliusza Słowackiego, ul. Piastowską i ul. Władysława Reymonta, od północy ul. Grunwaldzką i ul. Henryka Sienkiewicza. Od wschodu graniczy z osiedlem im. Henryka Sienkiewicza i z granicą miasta Kłodzka, a od południowego zachodu graniczy z ul. Stanisława Wyspiańskiego. Z granic obszaru opracowania wyłączone zostały tereny zamknięte. Obszar objęty planem miejscowym pokrywa około 89 ha powierzchni miasta.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka”, zatwierdzonego uchwałą Nr LXI/475/2018 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 15 listopada 2018 r.
5. Projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).
6. Treść planu miejscowego jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
7. Zgodnie z problematyką oraz z lokalnymi uwarunkowaniami w projekcie planu miejscowego nie ustalono:
 - 1) ze względu na brak potrzeby - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 2) ze względu na brak występowania - granic i sposobów zagospodarowania:
 - a) terenów górniczych,
 - b) obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszarów krajobrazów priorytetowych - określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż wschodniej granicy Miasta Kłodzka, Rada Miejska w Kłodzku przystąpiła uchwałą Nr XXXIII/311/2021 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż zachodniej granicy Miasta Kłodzka”. Burmistrz Miasta Kłodzka obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu miejscowego wpłynęło 13 wniosków złożonych w trybie art. 17 pkt 1, 3 wnioski po upływie terminu wyznaczonego w ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu oraz 17 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających. 6 wniosków złożonych w trybie art. 17 pkt 1 zostało rozpatrzonych w całości pozytywnie, a pozostałe 7 w części pozytywnie i w części negatywnie. Wszystkie 3 wnioski złożone po wyznaczonym terminie zostały rozpatrzone pozytywnie. Wnioski od organów opiniujących i uzgadniających projekt miejscowego planu zostały wzięte pod uwagę na etapie projektowym.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Ponowienia uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wymagały ustalenia konserwatorskie w zakresie obiektów figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowe. Ponowienia uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie we Wrocławiu wymagały ustalenia w zakresie terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Ostatecznie projekt planu miejscowego wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje.

~~W dniu 2023 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 2023 r. do 2023 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta w Kłodzku oraz dostępny na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Kłodzku. W dniu 2023 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miejscowym. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt został przedłożony na sesję Rady Miejskiej w Kłodzku.~~

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu miejscowego przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni;**

poprzez rozmieszczenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej i produkcyjnej w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta;

- **prawo własności;**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego;**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej, dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Burmistrz Miasta Kłodzka uwzględnił złożone do planu miejscowego wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejących dróg miejskich;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej sieci komunikacji miejskiej;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji kołowej dróg głównych ruchu przyspieszonego, głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, a także poprzez wyznaczenie ciągów pieszo-rowerowych oraz stref ciągów pieszych.
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych (miejskich) oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kłodzka.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kłodzka została przeprowadzona w ramach „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka oraz obowiązujących dla obszaru miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wynikających z realizacji ustaleń tych dokumentów planistycznych”. Dokument ten został przyjęty przez Radę Miejską w Kłodzku w dniu 29 grudnia 2015 r. uchwałą Nr XVIII/136/2015.

Analiza wykazała dezaktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Kłodzka, którego kompleksowa zmiana została dokonana w 2018 r. i zatwierdzona uchwałą Nr LXI/475/2018 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 15 listopada 2018 r. Sporządzenie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Juliusza Słowackiego, Piastowskiej, Władysława Reymonta, Grunwaldzkiej, Mikołaja Reja i Kwiatowej oraz wzdłuż zachodniej granicy Miasta Kłodzka” jest jednym z opracowań, do których przystąpiono po sporządzeniu oceny aktualności.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kłodzka dokonana w 2015 r. zakłada podejmowanie decyzji planistycznych na podstawie będącego ówczesnie w trakcie sporządzania Studium miasta Kłodzka. W związku z wyznaczeniem w tym dokumencie kierunków zagospodarowania umożliwiających rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych, m.in. we wschodniej części miasta, w sąsiedztwie ul. Stanisława Wyspiańskiego, ul. Juliusza Słowackiego, ul. Adama Mickiewicza, ul. Grunwaldzkiej oraz ul. Henryka Sienkiewicza przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uważa się za zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W miejscowym planie przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla miasta w postaci wykupu terenów pod komunikację publiczną, budowy oraz wyposażenia dróg w niezbędną infrastrukturę techniczną. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach

przewidzianych pod zabudowę wskazać można, że w dłuższej perspektywie czasowej koszty miasta mogą zostać zrównoważone wpływami związanymi z podatkami od nieruchomości oraz opłatą planistyczną. Dodatkowo, część kosztów związanych z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensować może opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę podtrzymanie przeznaczenia terenów przewidzianych pod zabudowę w sąsiedztwie zwartej układu funkcjonalnego miasta (uchwała Nr XIV/108/2019 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 listopada 2019 r.), potencjalne wpływy z podatków od nieruchomości oraz z opłat planistycznych i adiacenckich wpływ na budżet miasta w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.