

**UCHWAŁA NR II/20/2024
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

z dnia 29 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku”

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXIII/310/2021 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 24 czerwca 2021 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka, oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku” 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. zmienionego uchwałą nr LXX/669/2024 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka” zmienioną uchwałą nr LXXI/673/2024 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXX/669/2024 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka”, 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 Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku”, 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. Granicę 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 lub usługowej, oznaczony symbolem MW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem U/M;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 6) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;

- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 10) teren drogi publicznej – droga lokalna lub placu publicznego, oznaczony symbolem KDL-KPP;
- 11) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 12) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 13) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 14) 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 ochrony stanowiska archeologicznego o nieokreślonym zasięgu;
- 7) granica GZWP Nr 340 „Dolina kopalna rzeki Nysa Kłodzka”;
- 8) szpaler drzew;
- 9) punkt szczególny;
- 10) akcent architektoniczny;
- 11) strefa zieleni;
- 12) strefa ciągu pieszego;
- 13) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 14) obiekt figurujących w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego;
- 16) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 17) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 18) 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 nieprzekraczalną linię 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) „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;
- 6) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojść lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) „teren” – 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) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 9) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 10) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji;
- 11) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego;
- 12) „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 ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny objęte planem stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleń, 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;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy i obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

- 4) dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3 i przepisów odrębnych;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) ustalenie, o którym mowa w pkt 8, nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 10) dla dachów płaskich nakazuje się realizację konstrukcji służącej utrzymaniu estetycznych walorów obiektu i stanowiącej architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, zamontowanych na dachu budynku, z wyłączeniem anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych i instalacji odgromowej,
- 11) dla konstrukcji, o których mowa w pkt 10 obowiązuje:
 - a) wysokość nie większa niż 2,5 m,
 - b) wycofanie na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 12) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami, tarasami, wykuszami i lukarnami;
- 13) 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;
- 14) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 15) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w rozdziale 2 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną;
- 16) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 17) 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) teren oznaczony symbolem **MW** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) teren oznaczony symbolem **MW-U**, **U/M** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

- 5) teren oznaczony symbolem **ZP** stanowią podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **MW-U**, **MW**, **MN**, **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 wegetację 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 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układów osadniczych, obejmującą obszar przedmieścia południowego oraz plant, 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: wewnątrz 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) dopuszcza się obiekty i urządzenia telekomunikacyjne wyłącznie w formie uwzględniającej walory historyczne obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego,
 - d) 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) na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) poczta, przy pl. Władysława Jagiełły 2 (decyzja nr A/4391/1082/Wł z 3 grudnia 1984 r.),
 - b) dom, przy ul. Bohaterów Getta 3 (decyzja nr A/5817 z 29 marca 2012 r.),
 - c) dom, przy ul. Stefana Okrzei 20 (decyzja nr A/4390/1348/Wł z 31 lipca 1991 r.),
 - d) willa, przy pl. Fryderyka Chopina 1 (decyzja nr A/6166 z 30 stycznia 2020 r.);
- 4) ustala się ochronę obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) kamienica, przy ul. Bohaterów Getta 1,
 - b) domy mieszkalne, przy ul. Bohaterów Getta 5, 5a, 13, 17, 21, 23, 23a, 25,
 - c) willa, przy ul. Bohaterów Getta 7,
 - d) siedziba Łoży Wolnomularskiej „Jahannisloge”, przy ul. Bohaterów Getta 9,
 - e) sąd, przy ul. Bohaterów Getta 15,
 - f) urząd powiatowy, ul. Stanisława Okrzei 1,
 - g) browar, przy ul. Stanisława Okrzei 2,

- h) powiatowa kasa oszczędności „Kreissparkasse”, przy ul. Stanisława Okrzei 3,
 - i) budynek przemysłowy, przy ul. Stanisława Okrzei 4,
 - j) dom mieszkalno-usługowy, przy ul. Stanisława Okrzei 6,
 - k) budynek administracyjny, przy ul. Stanisława Okrzei 7,
 - l) domy mieszkalne, przy ul. Stanisława Okrzei 11, 13, 15, 16, 22, 25,
 - m) siedziba gminy ewangelickiej, przy ul. Stanisława Okrzei 14,
 - n) oficyna, przy ul. Stanisława Okrzei 15a, 16a, 22a,
 - o) kamienice, przy ul. Stanisława Okrzei 17, 19,
 - p) dom mieszkalny dla rodzin żołnierzy 2 Batalionu 38 Pułku Strzelców, przy ul. Stanisława Okrzei 21,
 - q) domy mieszkalne, przy pl. Fryderyka Chopina 3, 4,
 - r) siedziba Evangelische Rettung – Confirmandenhaus, przy ul. Harcerzy 3,
 - s) domy mieszkalne, przy ul. Harcerzy 6, 8,
 - t) domy mieszkalne, przy ul. Gustawa Morcinka 11, 13,
 - u) koszary, przy ul. Gustawa Morcinka 15,
 - v) kamienica, przy ul. Szkolnej 6,
 - w) koszary, przy ul. Szkolnej 8,
 - x) sala ćwiczeń w zespole koszar, przy ul. Szkolnej 8,
 - y) kamienice, przy ul. Wandy 4, 7, 10,
 - z) dom mieszkalny, przy ul. Wandy 6,
 - aa) restauracja, przy ul. Wandy 9,
 - bb) dom mieszkalny, przy ul. Krakusa 2,
 - cc) garaże, przy ul. Krakusa 2,
 - dd) oficyna mieszkalna, przy ul. Tadeusza Kościuszki 2,
 - ee) garaże w zespole poczty, przy ul. Władysława Jagiełły 2;
- 5) ustala się ochronę obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) dom mieszkalny, przy ul. Stanisława Okrzei 27,
 - b) dom mieszkalny, przy ul. Janusza Kusocińskiego 5,
 - c) dom mieszkalny, przy ul. Stanisławy Walasiewiczówny 2;
- 6) dla obiektów wymienionych w pkt 4 i 5:
- 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 kutych, szyldy i kraty,
 - h) montowanie elementów instalacji technicznych na elewacji dopuszcza się pod warunkiem uwzględnienia wartości zabytkowych obiektów;
- 7) ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego o nieokreślonym zasięgu, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7 w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne;
- 9) 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 obowiązują następujące ustalenia:

- 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 od 70° do 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 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. Stanisława Okrzei (1KDL, 4KDL) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Tadeusza Kościuszki (droga powiatowa Nr 3226D) – ul. Janusza Kusocińskiego,
 - b) ul. Harcerzy (2KDL) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Stanisława Okrzei – ul. Bohaterów Getta,

- c) ul. Gustawa Morcinka (**3KDL**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Stanisława Okrzei – ul. Jacka Malczewskiego,
 - d) ul. Janusza Kusocińskiego (**5KDL**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Gustawa Morcinka – ul. Bohaterów Getta,
 - e) ul. Szkolną (**1KDD**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Stefana Okrzei – ul. Bohaterów Getta;
- 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, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 4, w: drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub na parkingach, lecz nie dalej niż 100 m mierzone w linii prostej od granicy działki budowlanej;
- 6) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 m;
- 7) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej 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) nakazuje się realizować sieci uzbrojenia terenów, w ramach dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, wyłącznie jako ziemne;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje następujące ustalenia: nakazuje się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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, rozsączanie 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;
- 7) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) 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;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 14. 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 obowiązuje następujące ustalenie: stawki procentowe ustala się w wysokości:

- 1) 0,1% dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami **KDL-KPP, 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 przeciwpowodziowa doliny Nysy Kłodzkiej (Nysa Kłodzka od Różanki do Białej Łądeckiej, Nysa Kłodzka od Białej Łądeckiej do Ścinawki)” (K37);
- 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 lub usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MW-U** do **8MW-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 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1,0;

- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 20%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach stref zieleni na terenach **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 6MW-U, 8MW-U**;
- 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 minimalną wysokość zabudowy dla budynków sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 4, 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 20°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) jak w lit. a, 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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nakazuje się zachowanie akcentów architektonicznych, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w postaci:

- 1) wieży z kominem na budynku browaru, przy ul. Stanisława Okrzei 2;
- 2) zwieńczenia narożnika dachem hełmowym (cebulastym) na domie mieszkalnym, przy ul. Stanisława Okrzei 13;
- 3) zwieńczenia narożnika dachem wieżowym na domie mieszkalnym, przy ul. Stanisława Okrzei 17;
- 4) zwieńczenia narożnika dachem wieżowym na domie mieszkalnym, przy ul. Stanisława Okrzei 19;
- 5) wykuszu zwieńczonego dachem wieżowym na willi, przy pl. Fryderyka Chopina 1;
- 6) zwieńczenia narożnika dachem wieżowym na domie mieszkalnym, przy ul. Gustawa Morcinka 13.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: części terenu **6MW-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) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 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.

6. 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.

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

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

§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **9MW-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 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 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 płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 9) obowiązuje akcent architektoniczny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla którego nakazuje się wyróżnienie części budynku poprzez detal i formę architektoniczną obiektu oraz materiał i kolor elewacji.

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.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefy ciągów pieszych, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których:

- 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.

§ 19. 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 wielorodzinną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych 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 0,8;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 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 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:
 - 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, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MW** i **2MW**.

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 0,8;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach stref zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 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 płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 9) w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego na terenie **1MW** nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m.

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 strefę ciągu pieszego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **1MW**, dla której:

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

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **3MW**, **4MW** i **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 0,8;

- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w ramach stref zieleni;
 - 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;
 - 9) w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego na terenie **4MW** nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m;
 - 10) obowiązuje punkt szczególny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **3MW**, w formie obiektów małej architektury, w szczególności: rzeźb, pergoli lub innych do nich podobnych.
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.

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

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 0,3;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 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) czterospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, 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, z zastrzeżeniem lit. b,
- 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 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa:
 - a) usługi nauki;
 - b) usługi edukacji;
 - c) usługi kultury i rozrywki;
 - d) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - e) usługi biurowe i administracji;
- 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 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 0,6;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na:

- a) wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12° dla wiat i garaży;

8) ustala się pokrycie dachów:

- a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czarnym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka;
- b) o dowolnym pokryciu, w przypadku dachów płaskich dla wiat i garaży;

9) ustala się, że co najmniej 25% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną vegetację roślin.

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.

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa:

- 1) usługi nauki;
- 2) usługi edukacji;
- 3) usługi kultury i rozrywki;
- 4) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 5) usługi biurowe i administracji.

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 0,8;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
- 7) ustala się pokrycie dachów 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;
- 8) ustala się, że co najmniej 25% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną vegetację roślin.

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.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **2U** i **3U**.

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 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na:
 - a) 1,0 w ramach terenu **2U**,
 - b) 0,3 w ramach terenu **3U**;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na:
 - a) 2,0 w ramach terenu **2U**,

- b) 1,0 w ramach terenu **3U**;
- 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) 25 m w ramach terenu **2U**,
 - b) 8 m w ramach terenu **3U**;
- 6) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 8) w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego na terenie **3U** nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 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 **2U**, 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 poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia;
- 5) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **4U** i **5U**.

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 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,4
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
- 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.

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.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **6U**, **7U** i **8U**.

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

- 1) obiektów handlu hurtowego;
- 2) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 3) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów;
- 4) 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 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 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 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1Up**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne.

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 80%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na:

a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°,

b) dwuspadowe lub wielospadowe, 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.

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

- 1) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 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 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.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **2Up**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne.

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 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy dla budynków sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy na 10 m;
- 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 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **3Up**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne.

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 0,5;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w odległości większej niż 15 m od obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12° i o dowolnym pokryciu.

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.

§ 31. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **4Up**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne.

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 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 25 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, w kolorze czarnym i jego odcieniach, blachą układaną w karo, w kolorze czarnym i jego odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w odległości większej niż 15 m od obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12° i o dowolnym pokryciu;
- 9) ustala się, że co najmniej 25% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin.

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.

§ 32. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **5Up**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne.

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 0,8;
- 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 15 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 8) w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 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.

§ 33. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **6Up**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne.

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 0,5;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w odległości większej niż 15 m od obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12° i o dowolnym pokryciu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nakazuje się zachowanie akcentu architektonicznego, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w postaci zwieńczenia narożnika dachem hełmowym (cebulastym) na willi, przy ul. Bohaterów Getta 7.

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.

§ 34. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zieleni urządzonej;
- 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 5%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,05;
- 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) obowiązuje punkt szczególny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **2ZP**, w formie obiektów małej architektury, w szczególności: rzeźb, pergoli lub innych do nich podobnych;
- 11) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: część terenu **2ZP** 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.

5. 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.

§ 35. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem **1WSc**.

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: teren narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru 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 oraz dodatkowo nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

§ 36. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1E, 2E, 3E**.

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) dla terenu **2E** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 0,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 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.

§ 37. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna lub placu publicznego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL-KPP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) droga klasy lokalnej;
- 2) plac publiczny.

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 25%;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania;
- 4) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m;
- 5) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna;
- 6) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wspólnej dla ruchu pieszego i kołowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) nakazuje się urządzenie skrzyżowania oraz przejść dla pieszych w formie powierzchni wyniesionej do poziomu chodnika.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDL** do **5KDL**.

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 dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania;
- 3) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego na terenie **1KDL** nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m.

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: części terenu **3KDL** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru 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.

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

§ 39. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**.

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 dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

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.

§ 40. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDW, 2KDW**.

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 dróg w liniach rozgraniczających na:

a) 8 m zakończone placem manewrowym o wymiarach 11,5 m na 12,5 m dla terenu **1KDW**, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

b) 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15,5 m na 18 m dla terenu **2KDW**, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 41. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KPR, 2KPR**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

1) ciąg pieszy;

2) ciąg rowerowy;

3) 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, o których mowa w ust. 2, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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, dróg dla rowerów 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: część terenu **2KPR** 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.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe planu miejscowego

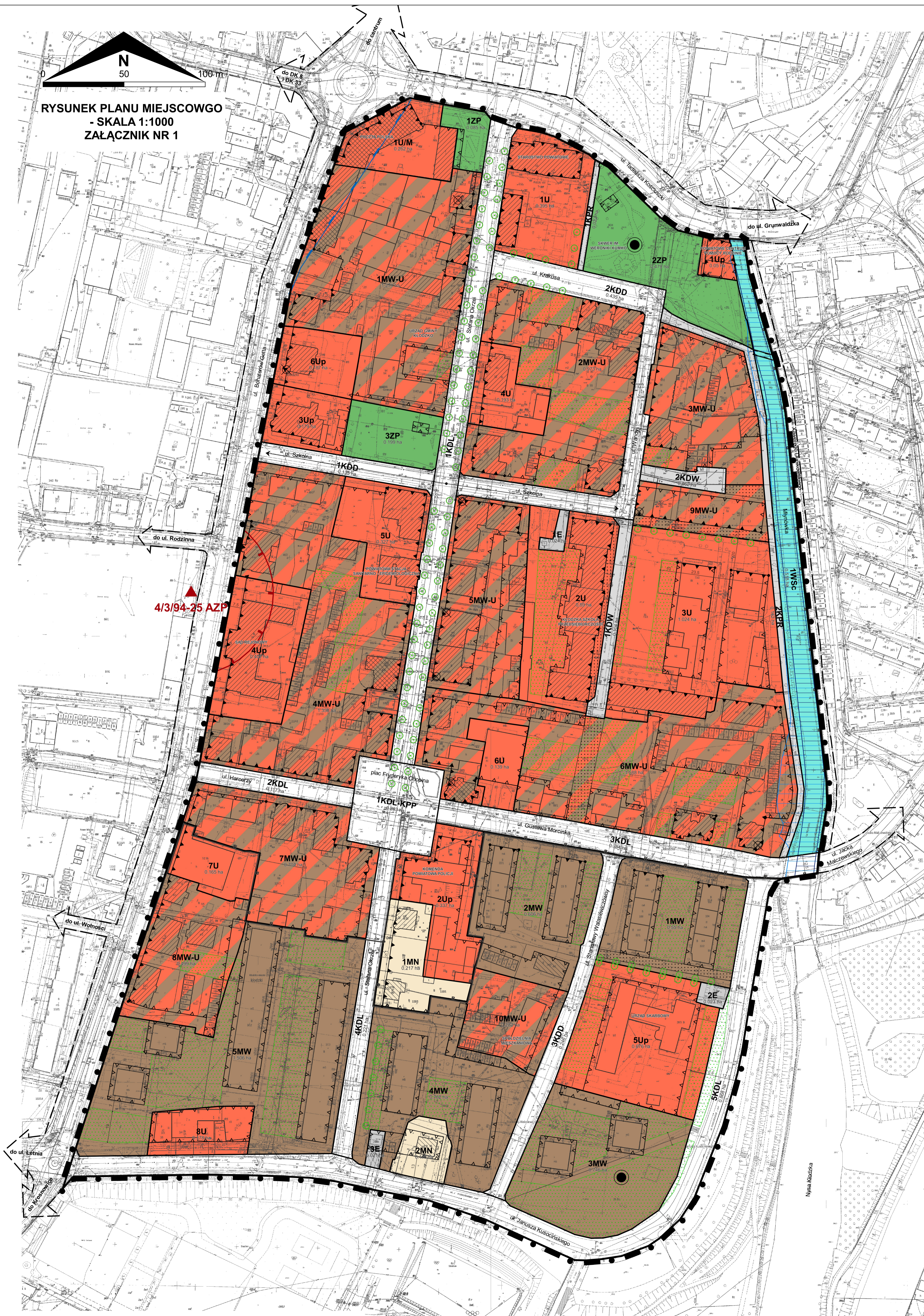
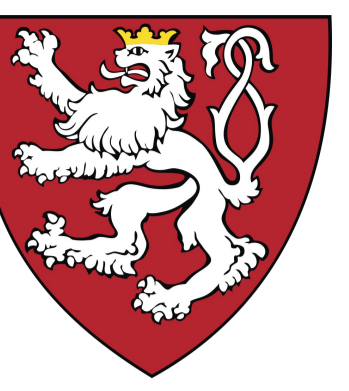
§ 42. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kłodzku

Piotr Bryła

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC JANUSZA KUSOCIŃSKIEGO, BOHATERÓW GETTA, TADEUSZA KOŚCIUSZKI, KANAŁU MŁYNÓWKA ORAZ ULICY GUSTAWA MORCINKA W KŁODZKU



RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO
- SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1

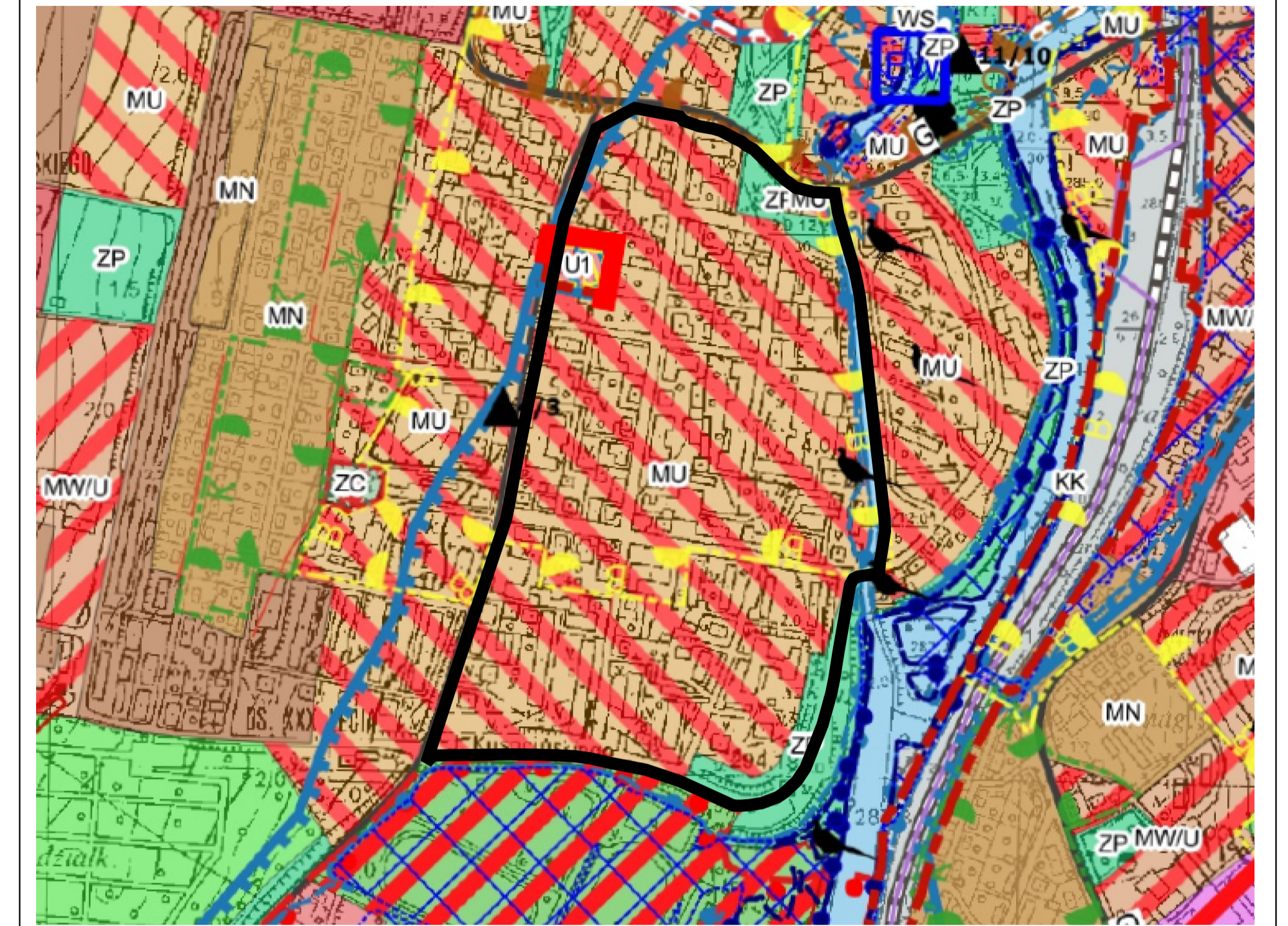
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej układu osadniczego
- granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego o nieokreślonym zasięgu
- granica GZWP Nr 340 „Dolina kopalna rzeki Nysa Kłodzka”
- szpaler drzew
- punkt szczególny
- akcent architektoniczny
- strefa zieleni
- strefa ciągu pieszego
- obiekt figurujący w rejestrze zabytków
- obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków
- obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U/M - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
- U - teren zabudowy usługowej
- Up - teren zabudowy usługowej - usługi publiczne
- ZP - teren zieleni urządzonej
- WSc - teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny
- E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDL-KPP - teren drogi publicznej – droga lokalna lub placu publicznego
- KDL - teren drogi publicznej – droga lokalna
- KDD - teren drogi publicznej – droga dojazdowa
- KDW - teren drogi wewnętrznej
- KPR - teren ciągu pieszko-rowerowego

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU MIEJSCOWEGO:

- kierunek powiązania komunikacyjnego
- oś widokowa
- istniejąca kładka
- istniejąca granica działki
- istniejący budynek
- wymiar charakterystycznej odległości [w metrach]
- powierzchnia terenu
- stanowisko archeologiczne o nieokreślonym zasięgu
- miejsce zmiany typu linii zabudowy
- opis wybranych istniejących obiektów i obszarów

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KŁODZKA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXII/475/2018 RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU Z DNIA 15 LISTOPADA 2018 r. (Z POŹN. ZM.)



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- granica SUKZP miasta Kłodzka
- granice terenów zamkniętych
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze centroworczym
- MN, 2MN - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN/U - obszary zabudowy o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- RM, 2RM - obszary zabudowy zagrodowej
- U, 2U - obszary zabudowy usługowej
- UP - obszary usług publicznych
- US - obszary usług sportu i rekreacji
- US1 - obszary usług sportu i rekreacji (Tereny siłowni oraz zespoły fitness "Owca Góra")
- UC - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- P/U, 2P/U - obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług)
- PE - obszary powierzchniowej eksploatacji złóż
- R - obszary rolnicze
- R/EE - obszary rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji ogniw fotowoltaicznych
- ZL - lasy
- Z - obszary zieleni nieurządzonej
- ZP - obszary zieleni urządzonej
- ZD - obszary ogrodnictwa działkowych
- ZC - cmentarze
- E - obszary infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- W - obszary infrastruktury technicznej - wodociągi
- K - obszary infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków
- C - obszary infrastruktury technicznej - ciepłownictwo
- KD - obszary komunikacji drogowej
- KK - obszary komunikacji kolejowej
- WSc - wody powierzchniowe śródlądowe
- tereny zamknięte
- GP - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego
- GP2 - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego - obwodnica
- G - droga klasy głównej
- G2 - droga klasy głównej - łącznik drogi krajowej
- Z - droga klasy zbiorczej
- linia kolejowa
- obszar wpisany do rejestru zabytków (nr rej. 370 z dn. 25.11.1956 r.)
- stanowiska archeologiczne o powierzchni ponad 0,5 ha
- granice obszaru objętego zmianą studium
- strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- strefa "DW" ochrony zabytków archeologicznych
- strefa "W" ochrony archeologicznej
- granice "Fortecznego Parku Kulturowego"
- stanowiska archeologiczne o pow. do 1 ara do 0,5 ha
- stanowiska archeologiczne archiwalne
- granice obszarów szczególnie zagrożonych powodzią Q1%
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q10%
- granice obszarów zagrożonych powodzią Q0,2%
- udokumentowane złoża kopalin
- granice obszarów górniczych
- granice terenów górniczych
- stanowiska chronionych gatunków zwierząt
- stanowiska chronionych gatunków roślin
- pomnik przyrody
- granica GZWP nr 340 „Dolina kopalna rzeki Nysa Kłodzka”
- postulowane pasy zieleni
- urządzenie pomiarowe Państwowej Służby Hydrologiczno-Meteorologicznej
- strefa ochrony pośredniej ujęć wody
- ujęcia wód
- stacja redukcyjno-pomiarowe gazu
- Dolnośląska Sieć Szerokopasmowa
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia - projektowana
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- linia telekomunikacyjna
- Sieć gazowa podwyższonego średniego ciśnienia
- Sieć gazowa wysokiego ciśnienia
- obszary infrastruktury technicznej - elektroenergie wodne
- waly przeciwpowodziowe
- wyrobisko
- granica obszaru przeznaczanego do rekultywacji
- granice obszaru Specjalnej Strefy Ekonomicznej SSE Walbrzych- Podstrefa Kłodzka
- strefa sanepidnej ochrony cmentarzy - 50 m
- strefa sanepidnej ochrony cmentarzy - 150 m
- granice obszaru nieczynnego składowiska odpadów komunalnych
- granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wykorzystujące energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nominalnej 100kW i większej i reaniami stref ochronnych
- U1 - obszary zabudowy usługowej

PODKŁAD:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Kłodzku

Licencja nr GK.6642.1943.2021.KG8_0208_P

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR II/20/2024
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU
Z DNIA 29 MAJA 2024 R.**

Załącznik Nr 2 do uchwały nr II/20/2024

Rady Miejskiej w Kłodzku

z dnia 29 maja 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz 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 Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i modernizacji dróg należących do gminy, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **KDL-KPP**, **KDL**, **KDD** oraz ciągów pieszo-rowerowych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **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 II/20/2024

Rady Miejskiej w Kłodzku

z dnia 29 maja 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Kłodzku ustala, co następuje:

Do wyłożonego, od 11 grudnia 2023 r. do 5 stycznia 2024 r., do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku”, 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 II/20/2024
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 29 maja 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY NR II/20/2024 RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku”

1. Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku” sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXIII/310/2021 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka, oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku”.
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. (z późn. zm.).
3. Projektem planu miejscowego objęto obszar w centralnej części miasta, ograniczony od północy ul. Kościuszki, od zachodu ul. Bohaterów Getta, od południa i południowego wschodu ul. Kusocińskiego, a od wschodu kanałem Młynówka. Obszar objęty planem miejscowym pokrywa około 23 ha powierzchni miasta.
4. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 i art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na obszarze miasta nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym 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, 1506 i 1597), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwała rada miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. 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. zmienionego uchwałą nr LXX/669/2024 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka” zmienioną uchwałą nr LXXI/673/2024 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXX/669/2024 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka”.
5. Projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy 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 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 Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku przystąpiła uchwałą Nr XXXIII/310/2021 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka, oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku”. 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.

Przed ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu wpłynęły 3 wnioski od osób prywatnych, które zostały rozpatrzone pozytywnie. Do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie wyznaczonym na składanie wniosków, określonym w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły 3 wnioski, które rozpatrzone zostały pozytywnie. Po upływie powyższego terminu wpłynęły 2 wnioski od osób prywatnych, z których jeden rozpatrzono w całości pozytywnie, a drugi w części pozytywnie i w części negatywnie. Dodatkowo wpłynęło 11 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających.

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. Ponownia 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 miejscowego. Ze względu na uzupełnienie ustaleń szczegółowych planu, w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wystąpiono o ponowne uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie we Wrocławiu. Ostatecznie projekt planu miejscowego wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje.

W dniu 1 grudnia 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 11 grudnia 2023 r. do 5 stycznia 2024 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 3 stycznia 2024 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 ład 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 oraz ochrony złóż kopalin;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, weryfikację niewystępowania złóż kopalin, 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 działań 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 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 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 Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku” 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 ówczynie w trakcie sporządzania Studium miasta Kłodzka. W związku z wyznaczeniem w tym dokumencie kierunków zagospodarowania umożliwiających rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych, m.in. w centralnej części miasta, w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku 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 stanowiąć będą koszt dla miasta w postaci wykupu terenów pod komunikację publiczną, budowy oraz wyposażenia dróg i ciągów pieszo-rowerowych

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 budową urządzeń infrastruktury technicznej. W przypadku wzrostu wartości nieruchomości będącego efektem uchwalenia planu, w przypadku zbywania nieruchomości w terminie do 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego, miasto będzie mogło także naliczyć opłatę planistyczną, co stanowić może dodatkowy dochód dla budżetu miasta. Możliwe są także dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości należących do miasta.

Biorąc pod uwagę podtrzymanie przeznaczenia terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach zwartego układu funkcjonalnego, potencjalne wpływy z podatków od nieruchomości, opłat planistycznych i adiacenckich oraz sprzedaży nieruchomości miasta, wpływ na budżet miasta w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.