

Uchwała nr XXXVII/297/2005
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 2 czerwca 2005r.

w sprawie uchwalenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obszaru południowo – zachodniej części miasta Kłodzka dla terenu położonego przy ul. J. Korczaka

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r. z późniejszymi zmianami.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XX/162/2004 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 26 lutego 2004r. Rada Miejska w Kłodzku postanawia co następuje:

§ 1

1. Uchwała się zmianę w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego obszaru południowo – zachodniej części miasta Kłodzka dla terenu położonego przy ulicy J. Korczaka – działki nr:20/5, 20/6, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10.
2. Ustalenia planu stanowią:
 - 1) niniejsza uchwała;
 - 2) rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.
4. Załącznikiem niniejszego planu są rozstrzygnięcia z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
 - 3) o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 1) realizacja zamierzeń gminy w zakresie tworzenia warunków dla powstania nowych podmiotów gospodarczych;
 - 2) umożliwienie realizacji zamierzeń zgodnie z uprawnieniami inwestora do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny;
 - 3) ochrona interesu publicznego w szczególności w zakresie spełnienia wymogów wynikających z potrzeby ochrony środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;

- 4) uporządkowanie struktury funkcjonalno- przestrzennej całości obszaru w granicach miejscowego planu;
- 5) zapewnienie przestrzennych, technicznych i terenowo - prawnych warunków rozbudowy układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3

Przedmiot ustaleń planu obejmuje:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 4

1. Ilekcóż w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego Kłodzku w rejonie ul. J. Korczaka;
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz

- oznaczony stosownym numerem i symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia miejscowego planu;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu;
 - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt. 5 jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne;
 - 8) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu;
 - 9) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny w obrębie ściśle określonych linii rozgraniczających ulic, placów, wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych, ścieżek rowerowych i innych urządzeń powszechnie dostępnych lub określonych za dostępne przez samorządowe władze miejskie lub organy administracji rządowej;
 - 10) odległości i strefy ograniczeń zabudowy - należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejącego lub projektowanego przeznaczenia terenu, urządzeń i sieci technicznych, dróg i ulic, wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub urządzeń, stosownie do wymaganych standardów technicznych;
 - 11) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynekami garażowymi i gospodarczymi;
 - 12) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczeniem pomieszczeń pod usługi nieuciążliwe, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności;

§ 5

Ustalenia formalno – prawne

1. Uchwalony plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Kłodzku w rejonie ulicy J. Korczaka jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, który określa przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu.

§ 6

1. Dla terenów wyznaczonych w planie miejscowym ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne w następującym zróżnicowaniu:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **MN/ZP** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym;
 - 3) **ZN** – tereny zieleni nie urządzonej;
 - 4) **KX** – tereny komunikacji.
2. Ustalenia szczegółowe w zakresie poszczególnych terenów z uwzględnieniem powyższych symboli literowych oraz podziału numerycznego zawarte są w § 7 niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są spójne z rysunkiem planu miejscowego Dla przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji ustalenia szczegółowe zawarte są w § 9 niniejszej uchwały.
3. Istniejąca oraz projektowana zabudowa realizowana w obrębie poszczególnych terenów wydzielonych w miejscowym planie nie może w żadnym przypadku oddziaływać znacząco na środowisko.
4. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.
5. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dojazdów i uzbrojenia, w zakresie wynikającym z ustaleń planu miejscowego.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 7

1. Dla obszaru objętego planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla poszczególnych terenów:
- 1) **1 MN/ZP, 3 MN/ZP** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym;
 - 2) **2 MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) **4 ZN** – teren zieleni nie urządzonej;
 - 4) **KX** – ciąg pieszo – jezdny.

§ 8

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

1. Teren **1 MN/ZP, 3 MN/ZP**:
- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym;
 - 2) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne usługi nieuciążliwe związane z działalnością na rzecz mieszkańców. Usługi te powinny być realizowane jako wbudowane w zabudowę mieszkaniową;
 - 3) granice projektowanych działek określa rysunek planu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu;
 - 5) na rysunku planu na każdej z działek wyznaczono obowiązujące strefy zabudowy. W granicach tych stref winny być zlokalizowane obiekty kubaturowe. Pozostałą część działki pozostawia się jako biologicznie czynne z bezwzględny zachowaniem istniejącego starodrzewia.

Łączna powierzchnia stref zabudowy z dojazdami nie może przekroczyć 490m² powierzchni;

- 6) ustala się max. wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym;
 - 7) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem 35° - 45°. Główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi. Podstawowy układ kalenicowy określa rysunek planu;
 - 8) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Kotliny Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz. Projektowane obiekty gabarytami, charakterem i detalem architektury winny nawiązywać do architektury regionalnej;
 - 9) garaże należy projektować jako wbudowane w budynkach lub powiązane nimi kubaturowo;
 - 10) na działkach przewidzieć pojemniki na odpady bytowe;
 - 11) dojazd i dojście do działek nr 1, 2 i 3 od ulicy J. Korczaka /droga powiatowa/, docelowo do działki nr 1 od drogi gospodarczej KG włączonej do ulicy J. Korczaka, do działki nr 4 ciągiem pieszo – jezdnią KX włączonym do drogi dojazdowej C O1KD, do działki 3MN/ZP od drogi dojazdowej C O1KD zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
 - 12) dojazd do budynku na terenach działek nr 2 i nr 3 należy zaprojektować i rozwiązać indywidualnie dla każdej działki z uwagi na duże spadki terenu /skarpa terenowa/.
- 2. Teren 2 MN:**
- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne usługi nieuciążliwe związane z działalnością na rzecz mieszkańców. Usługi te powinny być realizowane jako wbudowane w zabudowę mieszkaniową.
- 3. Teren 4 ZN:**
- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe teren zieleni nie urządzonej.

§ 9

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu

Istniejący obszar zabudowy obsługiwany będzie ulicą J. Korczaka LO1KL /droga powiatowa Nr 32 38 D/, ulicą dojazdową C O1KD, ciągiem pieszo – jezdnią KX i drogą gospodarczą KG.

Ciąg pieszo – jezdny KX o szerokości 4.5 m włączony do drogi dojazdowej C O1KD. Docelowo po uruchomieniu terenów ogrodów działkowych jako terenów budowlanych teren ten będzie dodatkowo obsługiwany przez drogę projektowaną w zachodniej części działki włączoną do drogi C O1KD.

§ 10

Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w ul. J. Korczaka.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnej.
3. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejącej miejskiej sieci gazowniczej.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej na warunkach określonych przez właściciela sieci.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą z lokalnych kotłowni przy wykorzystaniu ekologicznych czynników grzewczych takich jak: paliwa płynne lub elektryczne o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
7. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci. Przez teren przebiega sieć energetyczna SN śr. napięcie; strefę ochrony od sieci określa rysunek planu.
8. Wszelkie obiekty infrastruktury technicznej, a w szczególności wod – kan, elektryczne, ciepłownicze należy realizować zgodnie z opracowaniami rozwoju gminnej infrastruktury technicznej.
9. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne – w liniach rozgraniczających drogi.

§ 11

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska.

1. Teren objęty miejscowym planem leży w zasięgu następujących obszarów chronionych:
 - zlewni chronionej rzeki Nysy Kłodzkiej
 - w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 340
2. Wszelkie realizacje na obszarze objętym miejscowym planem nie mogą naruszać zasad ochrony środowiska, pogarszać jego stanu lub uszczuplać jego walorów.
3. Celem ochrony środowiska, gleby, wód powierzchniowych wglębnych przed zanieczyszczeniem należy:
 - 1) drogi dojazdowe, parkingi i chodniki wykonać jako utwardzone;
 - 2) gospodarkę ściekową oraz odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób określony w §10;
 - 3) gospodarkę ciepłą rozwiązać w sposób określony w §10;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji uciążliwej dla środowiska;
 - 5) na odpady stałe przewidzieć kontenerowe zbiorniki odpadów. Wywóz odpadów na zasadach umowy ze służbą komunalną;
 - 6) bezwzględnie zachować na działkach istniejący starodrzew poza określonymi w planie strefami zabudowy i dojazdami do obiektów.
 - 7) przez teren objęty planem miejscowym przebiega granica krawędzi terasy akumulacyjnej rzeki Nysy Kłodzkiej / oznaczenie na rysunku planu /. Przy lokalizacji obiektów kubaturowych w określonych strefach zabudowy należy odsunąć się od krawędzi terasy minimum 5 m. Zaleca się przed projektowaniem wykonanie dla każdej działki indywidualnych ekspertyz geologicznych.
Bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do istniejących rowów ścieków i innych zanieczyszczeń.

Rozdział III
Ustalenia końcowe

§ 12

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kłodzka.

§14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kłodzku
Krzysztof Oktawiec

