

BURMISTRZ MIASTA KŁODZKA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU  
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ OBSZARU OSIEDLA „OWCZA GÓRA” W KŁODZKU.

TEKST UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU

PODSTAWA OPRACOWANIA:

Uchwała Nr XXIX/231/2004 z dnia 29 października 2004 r. Rady Miejskiej w Kłodzku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej obszaru osiedla „Owczka Góra” w Kłodzku.

KŁODZKO – 2006 ROK

UCHWAŁA NR LX/461/2006  
Rady Miejskiej w Kłodzku  
z dnia 26 października 2006

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej obszaru osiedla „Owczka Góra” w Kłodzku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1, art.42 w związku z art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXIX/231/2004 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 29 października 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej obszaru osiedla „owczka Góra” w Kłodzku oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kłodzka ( Jednolity tekst uchwała nr XL/331/2005 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 25 sierpnia 2005r. )

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej obszaru osiedla „Owczka Góra” w Kłodzku.
2. Ustalenia planu stanowią:
  - 1) niniejsza uchwała;
  - 2) rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały – załącznik nr 1. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu;
3. Załącznikiem niniejszego planu są rozstrzygnięcia wynikające z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
  - 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

Rozdział I  
Przepisy ogólne

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - 1) Określenie zasad uporządkowania struktury funkcjonalno – przestrzennej całości obszaru w granicach planu miejscowego ;
  - 2) ustalenie zasad prawidłowego przekształcania bloków urbanistycznych, kształtowanie uzupełniającej zabudowy, rehabilitacje istniejącej zabudowy oraz przekształcanie obszarów zdegradowanych służących ochronie i podkreślenie walorów kompozycyjnych i estetycznych poszczególnych obiektów, bloków urbanistycznych i terenów;
  - 3) ustalenie bloków urbanistycznych przeznaczonych do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych;
  - 4) określenie zasad wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych obiektów znajdujących się w obszarze opracowania planu;
  - 5) ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej i wymogów z nimi związanych – strefa „A” Ochrony Konserwatorskiej;
  - 6) ustalenie zasad pełnego i sprawnie funkcjonującego systemu infrastruktury technicznej;
  - 7) ustalenie zasad podziału geodezyjnego;

- 8) umożliwienie realizacji zamierzeń zgodnie z uprawnieniami inwestora do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny;
- 9) ochrona zasad interesu publicznego w szczególności w zakresie spełnienia wymogów wynikających z potrzeby ochrony środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody.

### § 3

1. Przedmiot ustaleń planu miejscowego 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 zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 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 warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

### § 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
  - 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  - 2) planie miejscowym – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej obszaru osiedla „Owcza Góra” w Kłodzku;
  - 3) rysunku planu miejscowego – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1 000 stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały;
  - 4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne: ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 5) terenie – należy przez to rozumieć teren lub blok urbanistyczny o określonym w planie miejscowym 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 ograniczone liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu;
  - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w ppkt 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 terenów powszechnie dostępnych lub określonych za dostępne przez samorządowe miejskie lub organy administracji rządowej;

- 10) odległościach i strefach 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) bloku urbanistycznym – należy przez to rozumieć kwartał zabudowy ograniczony ulicami z budynkami usytuowanymi obrzeżnie;
- 12) wewnątrz blokowym – należy przez to rozumieć niezabudowaną część wewnątrz bloku urbanistycznego;
- 13) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 14) 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;
- 15) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny lub ich zespół, w którym każdy zawiera dwa lub więcej mieszkań;
- 16) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługową działalność przedsiębiorców, przedsiębiorstw lub innych podmiotów gospodarczych w zakresie świadczenia drobnego hurtu, usług handlu, nieuciążliwego rzemiosła, gastronomii, obsługi komunikacyjnej itp.;
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową o nieznaczącym oddziaływaniu na zdrowie ludzi i środowisko jak: handel detaliczny, usługi rzemiosła, usługi gastronomii, wynajem pokoi noclegowych, gabinety lekarskie, biura, kancelarie oraz inne o podobnym charakterze z wykluczeniem działalności produkcyjnej;
- 18) terenie sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć urządzone boiska, korty tenisowe, hale i podobne obiekty sportowe oraz urządzenia usytuowane na wolnym powietrzu przeznaczone dla sportów letnich i zimowych;
- 19) zieleni urządzonej należy przez to rozumieć starannie urządzone i zakomponowane zespoły zieleni o wysokich walorach krajobrazowych przystosowane dla potrzeb rekreacji i wypoczynku, poprzez urządzenie alejek spacerowych oraz miejsc wypoczynku;

## § 5

### 1. Ustalenia formalno-prawne

- 1) Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej obszaru osiedla „Owcza Góra” w Kłodzku 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. Przeznaczenie terenów

- 1) Dla terenów wyznaczonych w planie miejscowym, ściśle określonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne w następującym zróżnicowaniu:
  - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
  - U - tereny usług komercyjnych
  - US - tereny usług sportu i rekreacji
  - UO - tereny usług oświaty
  - OS/OK - tereny obiektów sakralnych i kościelnych
  - BS - tereny baz, składów, magazynów i hurtowni
  - ZP - tereny zieleni urządzonej (parki, tereny zieleni rekreacyjnej)
  - ZN - tereny zieleni nieurządzonej
  - W - tereny wód powierzchniowych

|      |   |                                     |
|------|---|-------------------------------------|
| WZ   | - | tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę |
| G    | - | tereny stacji redukcji gazu         |
| E    | - | tereny stacji transformatorowych    |
| KD-G | - | ulica główna                        |
| KD-Z | - | ulice zbiorcze                      |
| KD-L | - | ulice lokalne                       |
| KD-D | - | ulice dojazdowe                     |
| KDw  | - | ulice wewnętrzne                    |
| KD-X | - | ciągi pieszo-jezdne                 |
| KD-Y | - | ciągi piesze                        |
| KR   | - | ścieżki rowerowe                    |
| KP   | - | tereny parkingów samochodowych      |

- 2) Ustalenia szczegółowe w zakresie poszczególnych terenów z uwzględnieniem powyższych symboli literowych oraz podziału numerycznego zawarte są w rozdziale II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są spójne z rysunkiem planu. Dla przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji ustalenia szczegółowe zawarte są w rozdziale II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.
- 3) Istniejąca oraz projektowana zabudowa realizowana w obrębie poszczególnych terenów wydzielonych w planie miejscowym nie może w żadnym przypadku negatywnie oddziaływać na środowisko.
- 4) Nie dopuszcza się do realizacji zabudowy w obrębie terenów o innym przeznaczeniu niż podstawowe lub dopuszczalne.
- 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 lub tymczasowo w sposób zgodny z warunkami zabudowy ustalonymi przez Burmistrza Miasta w takim samym trybie jak określa to ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6) Zasady podziału nieruchomości określają aktualne granice nieruchomości wynikające z geodezyjnej ewidencji gruntów oraz ustalenia planu miejscowego. Dopuszcza się wtórne lub dodatkowe podziały nieruchomości, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w ppkt 7.
- 7) Podziały nieruchomości wtórne lub dodatkowe mogą być dokonywane na podstawie projektu zagospodarowania terenu nieruchomości, spójnego z ustaleniami niniejszego planu i zgodnego z przepisami odrębnymi oraz sporządzonego przez osobę przygotowaną zawodowo, posiadającą uprawnienia urbanistyczne lub architektoniczne i wpisaną na listę izby samorządu urbanistów albo architektów.

## Rozdział II

### Ustalenia szczegółowe

#### § 7

1. Ustala się podział obszaru w granicach planu miejscowego na 5 jednostek strukturalnych: A, B, C, D, E.
  - 1) Jednostka strukturalna „A” obejmuje teren ograniczony: ulicą Warty granicą administracyjną miasta Kłodzka i projektowaną ulicą lokalną A1KD-L;
  - 2) Jednostka strukturalna „B” obejmuje teren ograniczony: projektowaną ulicą lokalną A1KD-L, projektowaną ulicą lokalną C1KD-L, projektowaną ulicą zbiorczą E2KD-Z i ulicą Warty;
  - 3) Jednostka strukturalna „C” obejmuje teren ograniczony: projektowaną ulicą lokalną A1KD-L, ulicą Mariańską, ulicą Śląską, projektowaną ulicą zbiorczą E2KD-Z i projektowaną ulicą lokalną C1KD-L;
  - 4) Jednostka strukturalna „D” obejmuje teren ograniczony: ulicą Podgrodzie, ulicą Warty, projektowaną ulicą zbiorczą E2KD-Z, ulicą Śląską, południowo-zachodnią granicą opracowania planu miejskiego (terenu Małej Twierdzy);

- 5) Jednostka strukturalna „E” obejmuje ulice: Podgrodzie – Warty, projektowaną ulicę zbiorczą E2KD-Z, ulicę Mariańską i Śląską;

## § 8

### Jednostka strukturalna „A” – ustalenia szczegółowe

1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe dla poszczególnych terenów, działek i bloków urbanistycznych:
  - 1) A24MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) A2MN, A4MN, A5MN, A7MN, A11MN, A14MN, A16MN, A17MN, A18MN, A20MN, A21MN, A23MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) A6MR, A13MR, A15MR, A19MR, A22MR – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 4) A1UO, A9UO – tereny usług oświaty;
  - 5) A8US – tereny usług sportu i rekreacji;
  - 6) A3ZN/W, A10ZN/W, A12ZN/W – tereny zieleni nieurządzonej z wodami powierzchniowymi;
  - 7) A25ZP - tereny zieleni urządzonej;
  - 8) A1KD-L, A2KD-D, A3KD-D, A4KD-D, A5KD-D, A6KD-D, A7KD-D, A8KD-D, A9KD-D, KD-Y – tereny komunikacji;
2. Teren A24MW  
Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe związane z funkcją podstawową oraz obiekty towarzyszące, uzupełniające funkcję podstawową, zieleni urządzona, parkowa i rekreacyjna.
  - 1) Zabudowę winny stanowić budynki wolnostojące o niewielkiej kubaturze o maksymalnej wysokości 3 ½ kondygnacji z dachami stromymi. Architektura winna być rozczłonkowana, wkomponowana w istniejący teren;
  - 2) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki 40%;
  - 3) W parterach budynków wprowadzić usługi;
  - 4) Teren wymaga osobnego opracowania w zależności od potrzeb Inwestora i struktury zabudowy;
  - 5) Na terenie należy zabezpieczyć działkę pod urządzenia elektroenergetyczne – stacja transformatorowa.
3. Tereny A2MN, A4MN, A5MN, A7MN, A11MN, A14MN, A16MN, A17MN, A18MN, A20MN, A21MN, A23MN  
Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie dopuszczalne – nieuciążliwa funkcja usługowa w kubaturze obiektu podstawowego.
  - 1) Granice projektowanych działek określa rysunek planu, dopuszcza się łączenie dwóch sąsiadujących działek położonych w ciągu ulicy;
  - 2) Obowiązujące linie zabudowy - 7 metrów od linii rozgraniczających ulicy;
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu;
  - 4) Wysokość zabudowy maksymalnie 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym - podstawowy układ kalenicowy równoległe do osi ulicy;
  - 5) Dachy strome dwu- i wielospadowe;
  - 6) Maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki;
  - 7) Garaże należy projektować jako wbudowane w budynki lub powiązane kubaturowo z architekturą budynków;
  - 8) Usługi winny być wbudowane w budynki mieszkalne. Dopuszcza się na większych działkach lokalizację funkcji usługowej jako powiązanej z budynkami mieszkalnymi. Uciążliwość działalności usługowej i gospodarczej nie powinna przekraczać granic nieruchomości;
  - 9) Wszystkie urządzenia nadziemne i elementy małej architektury winny być realizowane według jednorodnej koncepcji materiałowej i kolorystycznej z wzajemnym zharmonizowaniem działek objętych planem;
  - 10) Dla pojemników na odpady bytowe należy wbudować trwałe osłony wkomponowane w ogrodzenie frontu działki;
  - 11) Architektura projektowanych budynków winna mieć charakter reprezentacyjny o wysokim standardzie wykonawstwa utrzymanym w klimacie architektury regionalnej;

- 12) Część frontową działek należy zagospodarować zielenią ozdobną różnogatunkową średniej wysokości;
  - 13) Usytuowanie projektowanych budynków na rysunku planu określono orientacyjnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy na działkach;
  - 14) Istniejąca zabudowa mieszkaniowa na terenie A2MN, A4MN, A11MN, A20MN do zachowania, dopuszcza się jej modernizację, rozbudowę i nadbudowę na warunkach określonych w punktach jw.
4. Tereny A6MR, A13MR, A15MR, A19MR, A22MR  
Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkalno – gospodarczej.
- 1) Docelowo dla tych terenów ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwych usług podstawowych;
  - 2) Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla zabudowy jednorodzinnej określone są w § 8 ust 3 pkt od 1 - 13;
  - 3) Budynek przy ulicy Rajskiej 6 figuruje w gminnej ewidencji zabytków;
    - a) dla budynku przy ulicy Rajskiej 6 należy zachować:
      - bryłę budynku, formę dachu ze ściankami attykowymi oraz układ osi i wykrój otworów w elewacji,
      - podziały gzymsowe, boniowanie ujmujące naroża budynku, pasy boniowania w przyziemiu, oraz obramienia okienne,
5. Tereny A1UO, A9UO  
Przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty.
- 1) Użytkowanie terenu pozostawia się bez zmian z dopuszczeniem usług publicznych;
  - 2) Pozostawia się do konserwacji i zachowania istniejące budynki;
  - 3) Budynki przy ulicy Warty nr 70 i ulicy Rajskiej nr 1 figurują w gminnej ewidencji zabytków;
    - a) dla budynku przy ulicy Warty nr 70 należy zachować:
      - bryłę budynku, formę dachu z ceramicznym pokryciem, sygnaturką i oknami powiekowymi oraz układ osi i wykrój otworów w elewacji,
      - kamienny cokół, profilowany gzyms między kondygnacyjny i gzymsowy pas wieńczący,
 W przypadku wymiany stolarki okiennej zaleca się stosowania podziałów krzyżowych, wzorowanych na oryginalnych,
    - b) dla budynku przy ulicy Rajskiej 1 należy zachować:
      - bryłę budynku, formę dachów i lukarn;
      - układ osi i wykrój otworów w elewacji;
 Wskazane przywrócenie ceramicznego pokrycia dachowego.
6. Teren A8US  
Przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji.  
W przypadku braku inwestora teren przeznaczyć pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną z warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu przez osobę uprawnioną do projektowania urbanistycznego. Warunki dla zabudowy mieszkaniowej jak w § 8 ust 3 pkt 1-13.
7. Tereny A3ZN/W, A10ZN/W, A12ZN/W  
Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej z wodami powierzchniowymi.
- 1) Do utrzymania i pielęgnacji istniejąca zieleń na obrzeżach skarp i wzdłuż potoku „Sokołowiec”;
  - 2) Do bezwzględnie zachowania istniejących starodrzew;
  - 3) Zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych;
  - 4) Teren A12ZN/W przeznaczyć na dolesienie
8. Teren A25ZP  
Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej - parkowej niskiej i średnio-wysokiej.

## § 9

### ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACJI JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „A”

1. Jednostkę „A” obsługuje ulica lokalna A1KD-L łącząca ulice Mariańską z ulicą Warty. Do ulicy A1KD-L włączone są ulice dojazdowe KD-D obsługujące całość jednostki. Uzupełnieniem komunikacji kołowej są ciągi piesze KDY tworzące naturalne skróty komunikacyjne.
  - 1) Ulica lokalna A1KD-L
    - a) linie rozgraniczające ulicy – 20 metrów,

- b) szerokość jezdni – 6 metrów,
- c) obustronne chodniki o szerokości minimum 2 metry z pasem zieleni izolacyjnej od drogi,
- d) w liniach rozgraniczających ulicy A1KD-L po jej południowej stronie wyznaczono ścieżkę rowerową KR o szerokości 2 metry,
- 2) Ulice dojazdowe A2KD-D – A7KD-D
  - a) linie rozgraniczające ulicy – 12 metrów,
  - b) szerokość jezdni – 6 metrów,
  - c) obustronne chodniki o szerokości minimum 2 metry z pasem zieleni izolacyjnej od drogi,
- 3) Ulice dojazdowe A8KD-D i A9KD-D
  - a) linie rozgraniczające ulicy – 10 metrów,
  - b) szerokość jezdni – 5 metrów,
  - c) obustronne chodniki o szerokości minimum 1,5 metra z pasem zieleni izolacyjnej od drogi,
- 4) Ciągi pieszo – jezdne KD-Y o szerokości minimum 10 metrów z pasami zieleni izolacyjnej.

## § 10

### USTALENIA OGÓLNE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „A”

1. Na terenie jednostki postuluje się wprowadzenie rezerwatu faunistycznego płazów i gadów „Boguszyn” w granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. Na terenie jednostki występują chronione pomniki przyrody ożywionej „cis pospolity” i „dąb szypułkowy” oznaczone na rysunku planu.
3. Zakazuje się umieszczania reklam i nośników reklamowych w formie konstrukcji wolnostojących; dopuszcza się informację na poszczególnych obiektach związaną z prowadzoną w nich działalnością.
4. Wprowadza się obowiązek wbudowywania wszelkich kubaturowych urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej bezpośrednio w budynku lub stosowanie modułów podziemnych.
5. Wszelkie dojazdy i dojścia, parkingi wewnętrzne należy realizować w technice trwałej z materiałów naturalnych.
6. Kolorystyka elewacji obiektów zabytkowych winna odpowiadać kolorystyce tradycyjnej wykonanej w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, źródła archiwalne. W przypadku ich braku należy oprzeć się na wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. W ramach konserwacji obiektów zabytkowych i posiadających znaczne wartości kulturowe dopuszcza się prace dostosowujące obiekt do nowych wymogów użytkowych i technologicznych. Zakres i program prac każdorazowo należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8. Wprowadza się zasadę jednoczesnej modernizacji nawierzchni ulic i placów wraz z modernizacją oświetlenia ulicznego i uzbrojenia podziemnego. W przypadku prowadzenia prac związanych z usuwaniem awarii dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą Burmistrza Miasta. Nawierzchnie ulic i placów po remontach i przebudowach sieci podziemnych należy poddać renowacji w pełnych wymiarach poszczególnych płaszczyzn ograniczonych krawężnikami, murami oporowymi, ścianami budynków, lub stanowiących elementy wzoru posadzki.

## §11

### Jednostka strukturalna „B” – ustalenia szczegółowe

1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe dla poszczególnych terenów, działek i bloków urbanistycznych:
  - 1) B4MN, B7MN, B8MN, B9MN, B10MN, B13MN, B14MN, B15MN, B16MN, B17MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) B1U, B2U, B6U – tereny zabudowy usługowej ( usługi komercyjne);
  - 3) B5MR – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 4) B3ZN, B12ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
  - 5) B11ZP – tereny urządzonej zieleni parkowej;
  - 6) B1KD-D, B2KD-D, B3KD-D, B4KD-D, B5KD-D/ZP, B6KDw, B1KDX, KDY - tereny komunikacji z zielenią urządzoną i izolacyjną;
  - 7) B18KP, B19KP – tereny parkingów samochodowych;

## 2. Tereny B4MN, B7MN, B8MN, B9MN, B10MN, B13MN, B14MN, B15MN, B16MN, B17MN

Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeznaczenie dopuszczalne – nieuciążliwa funkcja usługowa w kubaturze obiektu podstawowego.

- 1) Granice projektowanych działek określa rysunek planu, dopuszcza się łączenie dwóch sąsiadujących działek;
- 2) Obowiązujące linie zabudowy – 7 metrów od linii rozgraniczających ulicy;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu;
- 4) Wysokość zabudowy maksymalnie 2 ½ kondygnacji nadziemnych – podstawowy układ kalenicowy równoległe do osi ulicy;
- 5) Dachy strome dwu- i wielospadowe;
- 6) Maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 7) Garaże należy projektować jako wbudowane w budynki lub powiązane kubaturowo z architekturą budynków;
- 8) Usługi winny być wbudowane w budynki mieszkalne. Dopuszcza się na większych działkach lokalizację funkcji usługowej jako wolnostojącej, ale powiązanej z budynkami mieszkalnymi. Uciążliwość działalności usługowej i gospodarczej nie powinna przekraczać granic nieruchomości;
- 9) Wszystkie urządzenia nadziemne i elementy małej architektury winny być realizowane według jednorodnej koncepcji materiałowej i kolorystycznej z wzajemnym zharmonizowaniem działek objętych planem;
- 10) Dla pojemników na odpady bytowe należy wbudować trwałe osłony wkomponowane w ogrodzenie frontu działki;
- 11) Architektura projektowanych budynków winna mieć charakter reprezentacyjny o wysokim standardzie wykonawstwa utrzymanym w klimacie architektury regionalnej;
- 12) Część frontową działek należy zagospodarować zielenią ozdobną różnogatunkową średniej wysokości;
- 13) Usytuowanie projektowanych budynków na rysunku planu określono orientacyjnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy na działkach;
- 14) Dla terenów B4MN i B14MN (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów;
- 15) Rozbudowa obiektów możliwa jest jedynie w głąb działki od strony wschodniej z zachowaniem istniejącej linii zabudowy budynków od ulicy Warty i ulicy Granicznej;

## 3. Teren B5MR

Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej mieszkalno - gospodarczej.

- 1) Docelowo dla tych terenów ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem podziałów wtórnych i lokalizacją wolnostojących budynków mieszkalnych;
- 2) Warunki kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej jak w § 11 ust 2 pkt od 1 - 13;

## 4. Tereny B1U, B2U, B6U

Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej (usługi komercyjne).

Przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa właściciela budynku zlokalizowana w budynku usługowym.

- 1) Obowiązująca linia zabudowy – 7 metrów od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu;
- 3) Wysokość zabudowy 1 ½ kondygnacji nadziemnej;
- 4) Dach stromy;
- 5) Dopuszcza się część mieszkalną w obiekcie usługowym;
- 6) Podstawowy układ kalenicowy równoległe do osi budynku;
- 7) Maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 8) Część frontową działki należy zagospodarować zielenią ozdobną różnogatunkową średniej wysokości;
- 9) Garaże należy projektować jako wbudowane w budynki;

## 5. Tereny B3ZN, B12ZN

Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni nieurządzonej z ciągami pieszymi.

## 6. Teren B11ZP

Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej parkowej.

- 1) W zespole zieleni przewidzieć tereny i urządzenia rekreacyjne oraz zielenią ozdobną niską i średnio-wysoką;

## 7. Tereny B18KP, B19KP

Przeznaczenie podstawowe – teren parkingów samochodowych.

- 1) Dojazd do parkingów od projektowanej ulicy lokalnej C1KD-L;
- 2) Teren parkingów od strony zabudowy mieszkaniowej obsadzić zielenią izolacyjną średnio-wysoką;
- 3) Na terenie należy przewidzieć działkę pod urządzenia elektroenergetyczne – stacja transformatorowa.

## § 12

### ZASADY OBSŁUGI KMUNIKACYJNEJ JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „B”

1. Jednostkę obsługiwać będą projektowane ulice lokalne A1KD-L, C1KD-L. Do ulic lokalnych KD-L włączone są ulice dojazdowe KD-D. W jednostce przewidziano parkingi B18KP i B19KP obsługujące zespół sakralny i kościelny. Uzupełnieniem komunikacji kołowej są ciągi piesze i pieszo-jezdne KDX i KDY wzbogacone pasami zieleni, tworzące naturalne skróty komunikacyjne.
  - 1) Ulice dojazdowe B1KD-D, B2KD-D, B3KD-D, B4KD-D;
    - a) linie rozgraniczające ulicy – 15 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 6 metrów,
    - c) obustronne chodniki o szerokości minimum 2 metry z pasem zieleni izolacyjnej od drogi,
  - 2) Ulica dojazdowa B5KD-D/ZP;
    - a) linie rozgraniczające ulicy – 15 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 6 metrów,
    - c) ulica dojazdowa z zielenią parkową urządzoną i miejscami postojowymi,
    - d) obustronne chodniki o szerokości minimum 2 metry z pasem zieleni izolacyjnej od drogi,
  - 3) Ulica dojazdowa wewnętrzna B6KDw;
    - a) linie rozgraniczające ulicy – 10 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 5 metrów,
    - c) jednostronne chodniki o szerokości – 1,5 metra z pasem zieleni izolacyjnej od drogi,
  - 4) Ciągi pieszo – jezdne B1KDX o szerokości – 5 metrów;
  - 5) Ciągi piesze KD-Y w pasach zieleni izolacyjnej średnio-wysokiej i zieleni nieurządzonej;

## § 13

### USTALENIA OGÓLNE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „B”

1. Stosowanie zakazu umieszczania reklam i nośników reklamowych na obiektach w formie konstrukcji wolnostojących; dopuszcza się na poszczególnych obiektach informację związaną z prowadzoną w nich działalnością.
2. Wprowadza się obowiązek w budowywania wszelkich kubaturowych urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej bezpośrednio w budynku lub stosowanie modułów podziemnych.
3. Wszelkie dojazdy i dojścia, parkingi wewnętrzne należy realizować w technice trwałej z materiałów naturalnych.
4. Wprowadza się zasadę jednoczesnej modernizacji nawierzchni ulic i placów wraz z modernizacją oświetlenia ulicznego i uzbrojenia podziemnego. W przypadku prowadzenia prac związanych z usuwaniem awarii dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą Burmistrza Miasta. Nawierzchnie ulic i placów po remontach i przebudowach sieci podziemnych należy poddać renowacji w pełnych wymiarach poszczególnych płaszczyzn ograniczonych krawężnikami, murami oporowymi, ścianami budynków, lub stanowiących elementy wzoru posadzki.

## § 14

### Jednostka strukturalna „C” – ustalenia szczegółowe

1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe dla poszczególnych terenów, działek i bloków urbanistycznych:

- 1) C1MN, C3MN, C5MN, C8MN, C9MN, C11MN, C13MN, C14MN, C16MN, C17MN, C19MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) C10MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
  - 3) C2MR/MN – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 4) C12U, C15U, C18U – tereny zabudowy usługowej (usługi komercyjne);
  - 5) C20OS/OK – tereny obiektów sakralnych i kościelnych;
  - 6) C4ZN, C6ZN, C7ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
  - 7) C21E – teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa;
  - 8) C1KD-L, C2KD-D, C3KD-D, C4KD-D, C5KDw, C6KDw, C7KD-D, C8KD-D, C9KD-D, C1KD-X/ZP, C2KD-X, KD-Y – tereny komunikacji;
2. Tereny C1MN, C3MN, C5MN, C8MN, C9MN, C11MN, C13MN, C14MN, C16MN, C17MN, C19MN
- Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  
Przeznaczenie dopuszczalne – nieuciążliwa funkcja usługowa w kubaturze obiektu podstawowego.
- 1) Granice projektowanych działek określa rysunek planu, dopuszcza się łączenie dwóch sąsiadujących działek;
  - 2) Obowiązujące linie zabudowy – 7 metrów od linii rozgraniczających ulicy;
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu (od 5 – 7 metrów);
  - 4) Wysokość zabudowy maksymalnie 2 ½ kondygnacji nadziemnych – podstawowy układ kalenicowy równoległe do osi ulicy;
  - 5) Dachy strome dwu- i wielospadowe;
  - 6) Maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki;
  - 7) Garaże należy projektować jako wbudowane w budynki lub powiązane kubaturowo z architekturą budynków;
  - 8) Usługi winny być wbudowane w budynki mieszkalne. Dopuszcza się na większych działkach lokalizację funkcji usługowej jako wolnostojącej, ale powiązanej z budynkami mieszkalnymi. Uciążliwość działalności usługowej i gospodarczej nie powinna przekraczać granic nieruchomości;
  - 9) Wszystkie urządzenia nadziemne i elementy małej architektury winny być realizowane według jednorodnej koncepcji materiałowej i kolorystycznej z wzajemnym zharmonizowaniem działek objętych planem;
  - 10) Dla pojemników na odpady bytowe należy wbudować trwałe osłony wkomponowane w ogrodzenie frontu działki;
  - 11) Architektura projektowanych budynków winna mieć charakter reprezentacyjny o wysokim standardzie wykonawstwa utrzymanym w klimacie architektury regionalnej;
  - 12) Część frontową działek należy zagospodarować zielenią ozdobną różnogatunkową średniej wysokości;
  - 13) Usytuowanie projektowanych budynków na rysunku planu określono orientacyjnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy na działkach;
  - 14) Dla terenu C3MN (istniejąca zabudowa mieszkaniowa) do zachowania i konserwacji. Dopuszcza się rozbudowę obiektów w głąb działek w kierunku północno – zachodnim z zachowaniem istniejącej linii zabudowy od ulicy Mariańskiej;
  - 15) Dopuszcza się podziały wtórne z lokalizacją nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na warunkach określonych w § 14 ust 2 pkt od 1 - 13. Podziały te winny być opracowane przez osoby uprawnione do projektowania urbanistycznego.
  - 16) Na terenie C19MN przewidziano budynki mieszkalne – rezydencyjne o większych kubaturach z możliwością łączenia działek. Warunki zabudowy jak w § 14 ust 2 pkt od 1 – 13.
3. Teren C2MR/MN
- Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej – mieszkalno-gospodarczej.
- 1) Docelowo dla tych terenów ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
  - 2) Dopuszcza się podziały wtórne dla tego terenu pod warunkiem opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania terenu w pełnym zakresie tj. podział na działki budowlane z powiązaniem komunikacyjnymi i zagospodarowaniem terenu;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu jak w § 14 ust 2 pkt od 1 - 13;

- 4) Projekt zagospodarowania terenu winien być opracowany przez osobę uprawnioną do projektowania urbanistycznego;
4. Teren C10MN/U  
Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
  - 1) Zabudowa istniejąca do dalszego użytkowania. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów;
  - 2) Na działce dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z nieuciążliwymi usługami zgodnie z warunkami określonymi w § 14 ust 2 pkt od 1 - 13;
5. Teren C20OS/OK  
Przeznaczenie podstawowe – teren obiektów sakralnych i kościelnych – budynek kościoła i plebani.
  - 1) Teren stanowi oś kompozycyjną osiedla i wymaga kompleksowego opracowania dla całej działki i obiektów, zieleni ozdobnej niskiej i średnio-wysokiej oraz elementów małej architektury;
  - 2) Na terenie znajduje się dawny cmentarz choleryczny. Lokalizacja tego cmentarz jest utrwalona krzyżem drewnianym i starodrzewem ( drzewa lipowe ) do bezwzględnego zachowania;
6. Tereny C12U, C1U  
Przeznaczenie podstawowe – tereny usług komercyjnych.
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – 5 – 7 metrów od linii rozgraniczających ulicy (określa rysunek planu);
  - 2) Wysokość zabudowy 1 ½ kondygnacji nadziemnej;
  - 3) Dachy strome;
  - 4) Maksymalny wskaźnik zabudowy – 25% powierzchni działki;
  - 5) Dopuszcza się część mieszkalną w obiekcie usługowym;
  - 6) Podstawowy układ kalenicowy określa rysunek planu;
  - 7) Część frontową działek należy zagospodarować zielenią ozdobną różnogatunkową średniej wysokości;
7. Teren C18U  
Przeznaczenie podstawowe – teren usług ogólny-osiedlowych.
  - 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu;
  - 2) Wysokość zabudowy maksymalnie 2 ½ kondygnacji nadziemnych;
  - 3) Powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki, na pozostałej części działki należy przewidzieć parking i zieleni ozdobną;;
  - 4) Architektura obiektu winna mieć charakter reprezentacyjny i stanowić jednolity, zharmonizowany zespół;
  - 5) Wzdłuż granic działek budowlanych przewidzieć zieleni izolacyjną średnio-wysoką i wysoką;
8. Tereny C4ZN, C6ZN, C7ZN  
Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni nieurządzonej.
  - 1) Teren do dalszego użytkowania z bezwzględnym zachowaniem istniejącego starodrzewu;
9. Teren C21E  
Przeznaczenie podstawowe – teren stacji transformatorowej.

## § 15

### ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „C”

1. Jednostkę „C” obsługiwać będą projektowane ulice lokalne A1KD-L, C1KD-L i ulice zbiorcze E2KD-Z E3KD-Z ( ulica Mariańska ). Do ulic lokalnych A1KD-L, C1KD-L i ulicy zbiorczej E3KD-Z włączone są ulice dojazdowe KD-D i wewnętrzne KDw. Uzupełnieniem komunikacji kołowej są ciągi piesze KDY wzbogacone pasami zieleni, tworzące naturalne skróty komunikacyjne. W linii rozgraniczającej ulicy C1KD-L wyznaczono ścieżkę rowerową KR po jej południowo-zachodniej stronie.
  - 1) Ulica lokalna C1KD-L;
    - a) linie rozgraniczające ulicy – 20 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 6 metrów,
    - c) obustronne chodniki o szerokości minimum 2 metry z pasem zieleni izolacyjnej od drogi,
  - 2) Ulice dojazdowe C2KD-D, C3KD-D, C4KD-D, C7KD-D, C8KD-D, C9KD-D;
    - a) linie rozgraniczające ulicy – 15 metrów,

- b) szerokość jezdni – 6 metrów,
- c) obustronne chodniki o szerokości 2 metry z pasem zieleni izolacyjnej,
- 3) Ulice wewnętrzne C5KDw, C6KDw;
  - a) linie rozgraniczające ulicy – 10 – 12 metrów,
  - b) szerokość jezdni – 5 - 6 metrów,
  - c) obustronne chodniki o szerokości 1,5 metra z pasem zieleni izolacyjnej,
- 4) Ciąg pieszo – jezdny C1KD-X/ZP i C2KD-X;
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 metrów,
  - b) ciąg pieszo – jezdny z zielenią urządzoną i miejscami postojowymi C1KD-X/ZP,
- 5) Ciągi piesze KD-Y;
  - a) szerokość minimum 3 metry z pasem zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,

## § 16

### USTALENIA OGÓLNE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „C”

1. Na terenie C200S/OK. znajduje się obszar dawnego cmentarza cholerycznego podlegający ochronie. Prace budowlane na tym terenie winny być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim.
2. Stosowanie zakazu umieszczania reklam i nośników reklamowych na obiektach w formie konstrukcji wolnostojących; dopuszcza się informację na poszczególnych obiektach związaną z prowadzoną w nich działalnością. Umieszczenie szyldów, znaków firmowych i innych urządzeń informujących o prowadzeniu działalności usługowej w obiekcie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Wprowadza się obowiązek wbudowywania wszelkich kubaturowych urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej bezpośrednio w budynku lub stosowanie modułów podziemnych.
4. Wszelkie dojazdy i dojścia, parkingi wewnętrzne należy realizować w technice trwałej z materiałów naturalnych.
5. Wprowadza się zasadę jednoczesnej modernizacji nawierzchni ulic i placów wraz z modernizacją oświetlenia ulicznego i uzbrojenia podziemnego. W przypadku prowadzenia prac związanych z usuwaniem awarii dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą Burmistrza Miasta.  
Nawierzchnie ulic i placów po remontach i przebudowach sieci podziemnych należy poddać renowacji w pełnych wymiarach poszczególnych płaszczyzn ograniczonych krawężnikami, murami oporowymi, ścianami budynków, lub stanowiących elementy wzoru posadzki.

## § 17

### Jednostka strukturalna „D” – ustalenia szczegółowe

1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe dla poszczególnych terenów, działek i bloków urbanistycznych.
  - 1) D4MN, D5MN, D7MN, D9MN, D10MN, D11MN, D12MN, D14MN, D15MN, D17MN, D20MN, D22MN, D24MN, D25MN, D26MN, D27MN, D29MN, D30MN, D33MN, D34MN, D37MN, D39MN, D40MN, D42MN, D44MN, D46MN, D47MN, D48MN, D51MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) D13MN/U, D16MN/U, D38MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi;
  - 3) D21U, D23U, D31U, D35U, D41U, D45U, D49U, D50U – tereny usług komercyjnych;
  - 4) D36BS – tereny baz, składów, magazynów i hurtowni;
  - 5) D3G, D19G - tereny stacji redukcyjnej gazu;
  - 6) D28WZ – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
  - 7) D8E, D32E – tereny urządzeń elektroenergetycznych;
  - 8) D1ZP, D6ZP, D18ZP, D43ZP – tereny zieleni urządzonej ( parki, tereny zieleni rekreacyjnej );
  - 9) D2ZN – teren zieleni nieurządzonej;
  - 10) D1KD-L, D2KD-L, D3KD-D, D4KD-D, D5KD-D, D6KD-D, D7KD-D, D8KD-D, D9KD-D, D10KD-D, D11KD-D, D12KD-D, D13KD-D, D14KD-D, D15KD-D, D16KD-D, D17KD-D, D18KD-D, D19KDw, D20KDw, D21KDw, D1KD-X, D3KD-X, KD-Y – tereny komunikacji;

2. Tereny D5MN, D7MN, D9MN, D10MN, D11MN, D12MN, D24MN, D34MN, D47MN, D48MN

Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i wolnostojącej.

- 1) Użytkowanie terenu bez zmian;
- 2) Bezwzględny zakaz budowy nowych obiektów;
- 3) Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w kubaturach budynków nie naruszając interesów sąsiadów;
- 4) Na terenie D34MN dla budynków nowoprojektowanych warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak w § 17 ust 3 pkt 1, 3 – 7, 9 – 13. Dopuszcza się rozbudowę tarasów budynków w poziomie parteru bez ich zabudowy od strony ogrodowej budynku. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tarasu budynków szeregowych – 5 metrów od tylnej granicy działki;
- 5) Pozostałą część terenu pomiędzy zabudową szeregową a terenem D37MN przeznaczyć pod nową działkę budowlaną dla zabudowy jednorodzinnej lub powiększenie działek zabudowy szeregowej bez prawa zabudowy z zabezpieczeniem gospodarczej drogi dojazdowej dla zabudowy szeregowej. Zalecany podział terenu określa rysunek planu linią przerywaną;
- 6) Na terenie D47/MN działki nr 96/5, 96/6, 96/7 przeznacza się na usługi komercyjne lub powiększenie działek budowlanych;

3. Tereny D4MN, D14MN, D15MN, D17MN, D33MN, D37MN, D42MN, D44MN

Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) Granice projektowanych działek określa rysunek planu, dopuszcza się łączenie dwóch sąsiadujących działek;
- 2) Obowiązujące linie zabudowy – 7 metrów od linii rozgraniczających ulicy;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu (od 5 – 7 metrów);
- 4) Wysokość zabudowy maksymalnie 2 ½ kondygnacji nadziemnych – podstawowy układ kalenicowy równoległe do osi ulicy;
- 5) Dachy strome dwu- i wielospadowe;
- 6) Maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 7) Garaże należy projektować jako wbudowane w budynki lub powiązane kubaturowo z architekturą budynków;
- 8) Usługi winny być wbudowane w budynki mieszkalne. Dopuszcza się na większych działkach lokalizację funkcji usługowej jako wolnostojącej, ale powiązanej z budynkami mieszkalnymi. Uciążliwość działalności usługowej i gospodarczej nie powinna przekraczać granic nieruchomości;
- 9) Wszystkie urządzenia nadziemne i elementy małej architektury winny być realizowane według jednorodnej koncepcji materiałowej i kolorystycznej z wzajemnym zharmonizowaniem działek objętych planem;
- 10) Dla pojemników na odpady bytowe należy wbudować trwałe osłony wkomponowane w ogrodzenie frontu działki;
- 11) Architektura projektowanych budynków winna mieć charakter reprezentacyjny o wysokim standardzie wykonawstwa utrzymanym w klimacie architektury regionalnej;
- 12) Część frontową działek należy zagospodarować zielenią ozdobną różnogatunkową średniej wysokości;
- 13) Usytuowanie projektowanych budynków na rysunku planu określono orientacyjnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy na działkach;
- 14) Dla części terenów D4MN i D37MN dopuszcza się podziały wtórne z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na warunkach określonych jw. Podziały te winny być opracowane przez osobę uprawnioną do projektowania urbanistycznego;

4. Tereny D26MN, D29MN, D30MN, D39MN, D40MN, D46MN, D51MN

Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe zlokalizowane w kubaturze budynku.

- 1) Zabudowa istniejąca do zachowania;
- 2) Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków jedynie w głąb działki, jeżeli istnieją ku temu warunki terenowe;
- 3) Dla zabudowy projektowanej warunki zagospodarowania terenu i zabudowy jak w § 17 ust. 3 pkt od 1 - 13.
- 4) Dla terenu D40/MN działki nr 96/1, 96/2, 96/3, 96/4 przeznacza się na usługi komercyjne lub powiększenie działek budowlanych;

#### 5. Tereny D20MN, D22MN, D25MN, D27MN

Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) Dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów z zastosowaniem istniejących linii zabudowy od ulic: Podgrodzie, Warty i Lipowej;
- 2) Warunki dotyczące architektury obiektów jak dla zabudowy mieszkaniowej nowoprojektowanej;
- 3) Budynki przy ulicy Warty 2a i 4 figurują w gminnej ewidencji zabytków;
  - a) dla budynku przy ulicy Warty 2a należy zachować:
    - historyczne granice parceli, bryłę budynku, formę naczółkowego dachu z ceramicznym pokryciem,
    - układ osi i wykrój otworów w elewacji,
    - ceglany cokół, ceglane pasy ujmujące otwory okienne przyziemia, będące zarazem dekoracją narożników budynku oraz okiennice,
  - b) dla budynku przy ulicy Warty 4 należy zachować:
    - historyczne granice parceli, rozczłonkowaną bryłę budynku, formę dachu z ceramicznym pokryciem, układ osi i wykrój otworów w elewacji,
    - kamienny cokół, fakturalny tynk elewacyjny, zachowane obramienia okienne i drzwiowe,
    - kamienne schody zewnętrzne, oraz oryginalną stolarkę okienną i drzwiową,W przypadku wymiany stolarki okiennej zaleca się stosowanie podziałów krzyżowych, wzorowanych na oryginalnych. Wskazane przywrócenie uszkodzonych obramień okiennych i drzwiowych.
- 4) Ochronie podlegają również rzeźby przydrożne i krzyże:
  - a) grupa rzeźbiarska Ukrzyżowanie z XVIII wieku przy ulicy Podgrodzie 18,
  - b) krzyż przydrożny z 1834 roku przy ulicy Warty 12,
  - c) krzyż przydrożny z XIX wieku w rejonie skrzyżowania ulicy Warty i ulicy Granicznej,

#### 6. Tereny D13MN/U, D16MN/U, D38MN/U

Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami komercyjnymi.

- 1) Warunki zabudowy jak dla zabudowy mieszkaniowej określone w § 17 ust 3 pkt od 1 - 13;
- 2) Uciążliwość usług komercyjnych winna mieścić się w granicach działki;

#### 7. Tereny D21U, D23U, D31U, D35U, D41U, D45U, D49U, D50U

Przeznaczenie podstawowe – teren usług komercyjnych.

- 1) Istniejące budynki do zachowania i konserwacji z możliwością rozbudowy w głąb działki dla terenów D21U, D23U;
- 2) Dla nowoprojektowanych obiektów określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca linia zabudowy – 7 metrów od linii rozgraniczających ulicy w innych przypadkach określa rysunek planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu,
  - c) wysokość zabudowy 1 ½ kondygnacji nadziemnych,
  - d) podstawowy układ kalenicowy określa rysunek planu,
  - e) dachy strome,
  - f) dopuszcza się część mieszkalną w obiekcie usługowym,
  - g) maksymalny wskaźnik zabudowy – 25% powierzchni działki,
  - h) część frontową działek należy zagospodarować zielenią ozdobną różnogatunkową średniej wysokości,
- 3) Dla terenu D41U zaleca się wprowadzenie usługi związanej z usługą komunikacji – stacją benzynową;

#### 8. Teren D36BS

Przeznaczenie podstawowe – teren baz, składów, magazynów i hurtowni.

- 1) Użytkowanie bez zmian;
- 2) Istnieje możliwość modernizacji i rozbudowy z warunkiem uciążliwości obiektów w granicach działki;
- 3) Linie zabudowy określa rysunek planu;

#### 9. Tereny D3G, D19G

Przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń gazownictwa:

- 1) Użytkowanie terenu bez zmian;

#### 10. Teren D28WZ

Przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę.

- 1) Użytkowanie bez zmian;
11. Tereny D8E, D32E  
Przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa
- 1) Użytkowanie bez zmian;
12. Teren D2ZN  
Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni nieurządzonej.
13. Tereny D6ZP, D18ZP  
Przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej parkowej powiązanej z funkcją Małej Twierdzy.
  - 1) Na terenie D6ZP do bezwzględnego zachowania;
    - a) starodrzew Małej Twierdzy,
    - b) obiekty militarne w rejonie ewidencji dóbr kultury,
    - c) dzieła obronne ziemne obozu szarżowego fortu „Owczka Góra”,
    - d) teren znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej i w granicach fortecznego parku kulturowego Twierdza Kłodzka,
  - 2) Na terenach obowiązuje zakaz wznoszenia jakichkolwiek zabudowań kubaturowych;
14. Tereny D1ZP, D43ZP  
Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej parkowej, niskiej i średnio-wysokiej.
  - 1) W zespołach zieleni przewidzieć tereny zieleni ozdobnej, urządzeń rekreacyjnych, place zabaw dla dzieci i alejki piesze;

## § 18

### ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „D”

1. Jednostkę „D” obsługiwać będą istniejące ulice: Podgrodzie i Warty ( E1KD-G ), ulica Śląska ( E3KD-Z ) oraz projektowana ulica E2KD-Z. Do ulic KD-G, KD-Z włączone są ulice lokalne KD-L i dojazdowe KD-D, KDw obsługujące całą jednostkę strukturalną „D”. Uzupełnieniem komunikacji kołowej są ciągi pieszo-jezdne KD-X i ciągi piesze KD-Y.
  - 1) Ulica lokalna D1KD-L ( ulica Lipowa );
    - a) linie rozgraniczające ulicy – 15 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 6 metrów,
    - c) obustronne chodniki o szerokości minimum 2 metry z pasem zieleni izolacyjnej od drogi,
  - 2) Ulica lokalna D2KD-L;
    - a) linie rozgraniczające ulicy – od 15 - 20 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 6 metrów,
    - c) obustronne chodniki o szerokości minimum 2 metry z pasem zieleni izolacyjnej od drogi,  
W linii rozgraniczającej ulicy D2KD-L po jej północno-zachodniej stronie wyznaczono ścieżką rowerową KR o szerokości 2 metry.
  - 3) Ulice dojazdowe od D3KD-D do D16KD-D;
    - a) linie rozgraniczające ulicy – 15 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 6 metrów,
    - c) obustronne chodniki o szerokości minimum 2 metry z pasem zieleni izolacyjnej od drogi,
  - 4) Ulice wewnętrzne D19KDw, D20KDw, D21KDw;
    - a) linie rozgraniczające ulicy – 5 – 12 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 5 - 6 metrów,
    - c) obustronne chodniki o szerokości 1 – 1,5 metra w ciągu ulicy D17KDw,
  - 5) Ciągi pieszo – jezdne D1KD-X, D2KD-X, D3KD-X;
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3 - 5 metrów ( wzdłuż ciągu D1KD-X ścieżka rowerowa )
  - 6) Ciągi piesze KD-Y;
    - a) szerokość ciągów – 3 – 5 metra.

## § 19

### USTALENIA OGÓLNE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ „D”

1. Teren jednostki strukturalnej „D” leży w zasięgu następujących obszarów ochronnych:
  - 1) W strefie „K” Ochrony Krajobrazu wyznaczonej dla obszaru Fortu „Owca Góra”;
  - 2) W zasięgu strefy „Ow” obserwacji archeologicznej;
  - 3) W strefie „W” Ochrony archeologicznej;
  - 4) W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 5) W granicy fortecznego parku kulturowego – Twierdza Kłodzka;
2. W strefach ochrony konserwatorskiej ( strefa „A”, „Ow”, „W” ) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Zakazuje się umieszczania reklam i nośników reklamowych na obiektach w formie konstrukcji wolnostojących; dopuszcza się informację na poszczególnych obiektach związaną z prowadzoną w nich działalnością. Umieszczenie szyldów, znaków firmowych i innych urządzeń informujących o prowadzeniu działalności usługowej w obiekcie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Wprowadza się obowiązek wbudowywania wszelkich kubaturowych urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej bezpośrednio w budynku lub stosowanie modułów podziemnych.
5. Wszelkie dojazdy i dojścia, parkingi wewnętrzne należy realizować w technice trwałej z materiałów naturalnych.
6. Wprowadza się zasadę jednoczesnej modernizacji nawierzchni ulic i placów wraz z modernizacją oświetlenia ulicznego i uzbrojenia podziemnego. W przypadku prowadzenia prac związanych z usuwaniem awarii dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą Burmistrza Miasta.  
Nawierzchnie ulic i placów po remontach i przebudowach sieci podziemnych należy poddać renowacji w pełnych wymiarach poszczególnych płaszczyzn ograniczonych krawężnikami, murami oporowymi, ścianami budynków, lub stanowiących elementy wzoru posadzki.
7. Dla terenu D15MN, D17MN, D16MN/U, D19KDw ustala się funkcję dopuszczalną – usługi turystyki - hotel, motel.
9. Dla terenów D15MN, D16MN/U, D17MN – w przypadku podstawowego przeznaczenia terenu zalecany podział terenu określa rysunek planu linią przerywaną.

## § 20

### Jednostka strukturalna „E” – ustalenia szczegółowe

1. Ustala się w sposób następujący linie rozgraniczające dla terenów przestrzeni publicznej tj. ulic, placów wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz określa się obowiązujące dla nich parametry stosowne do ich klasyfikacji funkcjonalnej.
  - 1) E1KD-G ( droga krajowa nr 33 ) ulica główna w ciągu ulic: Podgrodzie, Warty.  
Parametry ulicy:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 25 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 6 - 7 metrów,
    - c) obustronne chodniki,
  - 2) E3KD-Z ( droga powiatowa nr 45 127 ) ulica zbiorcza w ciągu ulic: Śląskiej, Mariańskiej.  
Parametry ulicy:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 25 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 6 - 7 metrów,
    - c) obustronne chodniki,
    - d) ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających ulicy Mariańskiej i Śląskiej,
  - 3) E2KD-Z ulica zbiorcza nowoprojektowana z rondem na skrzyżowaniu ulic D2KD-L i C7KD-2.  
Parametry ulicy:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 25 metrów,
    - b) szerokość jezdni – 6 metrów,
    - c) obustronne chodniki o szerokości 2,5 metra w pasach zieleni izolacyjnej,
    - d) wjazdy do budynków od ulicy należy grupować zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- e) ulica ta w końcowym odcinku w części południowej zakończona jest wiaduktem przebiegającym nad ulicą Śląską i łączącym tereny po drugiej stronie miasta,
- f) skrzyżowanie ulicy E2KD z ulicą D2KD i C1KD-L należy rozwiązać jako skrzyżowanie ulic w formie ronda.

## § 21

### 1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Jako elementy infrastruktury technicznej obszaru w granicach planu miejscowego ustala się istniejące i projektowane obiekty, urządzenia, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, służące zaopatrzeniu w: energię elektryczną, wodę, gaz przewodowy, przyłącza teletechniczne oraz odprowadzenie ścieków bytowych, opadowych i przemysłowych oraz usuwanie odpadów;
- 2) Istniejące obiekty, sieci i urządzenia techniczne oraz urządzenia towarzyszące mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem utrzymania bez zmian swego podstawowego przeznaczenia.
- 3) Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii urządzeń pod warunkiem eliminacji ich negatywnego oddziaływania na tereny sąsiadujące i środowisko;
- 4) Nowo projektowane sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub w ciągach pieszych oraz w granicach innych terenów przestrzeni publicznych;
- 5) Zaopatrzenie w wodę;
  - a) Źródłem zaopatrzenia w wodę jest komunalny zakład wodociągowy tj. miejskie ujęcie wody wraz z istniejącym układem przepompowni, magistrali sieci wodociągowych,
  - b) Dla terenów wyznaczonych w planie pod nowe zainwestowanie należy rozbudować sieci wodociągowe zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

### 2. Gospodarka ściekowa.

- 1) Odbiornikiem ścieków z terenów położonych w granicach planu miejscowego jest komunalna biologiczno - mechaniczna oczyszczalnia ścieków, usytuowana w północnej części miasta Kłodzka, w obrębie dzielnicy Ustronie;
  - 2) Ścieki do istniejącej miejskiej oczyszczalni należy odprowadzać przy udziale istniejących kolektorów przesyłowych i sieci kanalizacyjnej oraz rozbudowanych odcinków tej sieci dla terenów wyznaczonych w planie pod nowe zainwestowanie;
  - 3) Ustala się możliwość odprowadzania ścieków technologicznych do kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych;
  - 4) Obowiązuje bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gleby, rowów melioracyjnych bądź cieków naturalnych;
3. Ścieki opadowe należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej oraz rozbudowanych odcinków tej sieci dla terenów wyznaczonych w planie pod nowe zainwestowanie.

### 4. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) Z istniejących miejskich sieci gazowniczych. Przebudowę i rozbudowę sieci gazowej niskiego ciśnienia na sieć średniego ciśnienia należy realizować zgodnie z przyjętą „KONCEPCJĄ PROGRAMOWĄ ROZBUDOWY SIECI GAZOWEJ W KŁODZKU DLA POTRZEB GAZOWNICTWA DO 2020 ROKU” opracowaną w 1995 roku.

### 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną projektowanej zabudowy przy udziale istniejących obiektów, urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz obowiązek ich rozbudowy dla wyznaczonych w planie nowych terenów zabudowy;
- 2) Zachowuje się bez zmian istniejące przeznaczenie obiektów, urządzeń i sieci istniejących, które służą zaopatrzeniu w energię elektryczną obszar w granicach planu miejscowego oraz zapewniają jego przesył na zewnątrz tego obszaru;
- 3) Zaleca się skablowanie bądź korektę tras, odcinków istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych ś.n. 20 kV, przebiegających przez tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej; wskazanych w rysunku planu miejscowego;
- 4) Odcinki nowych sieci zaleca się realizować jako kablowe, doziemne;
- 5) Celem ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym nakazuje się respektować warunki określone w §18 rozdziału 3 działu II niniejszej uchwały.

6. Zaopatrzenie w energię ciepłą.
  - 1) Ustala się sposób ogrzewania istniejących i projektowanych obiektów poprzez zaopatrzenie z kotłowni lokalnych przy podstawowym wykorzystaniu ekologicznych czynników grzewczych oraz maksymalnym ograniczeniu stałego opału, zmierzając do jego całkowitego wyeliminowania;
  - 2) Dopuszcza się wyjątkowo stosowanie wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na opał stały, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych
7. Usługi telekomunikacyjne.
  - 1) W oparciu o miejską sieć telekomunikacyjną na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci;
  - 2) Ustala się zasadę wyposażenia projektowanej zabudowy w przyłącza teletechniczne przy udziale istniejących sieci funkcjonujących w mieście operatorów; rozbudowanej o nowe odcinki.
8. Gospodarka odpadami.
  - 1) Wszystkie odpady z terenu obszaru objętego planem, z wyłączeniem poprodukcyjnych i niebezpiecznych muszą być składowane na istniejącym składowisku odpadów komunalnych;
  - 2) Odpady komunalne nakazuje się gromadzić w odrębnych pojemnikach i kontenerach, usytuowanych na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy; stwarzając warunki segregacji tych odpadów na miejscu;
  - 3) Ustala się obowiązek systematycznego opróżniania pojemników i kontenerów określonych w pkt 1 niniejszego ustępu przez specjalistyczną służbę komunalną;
  - 4) Ustala się, że odpady komunalne będą w całości wywożone na komunalne składowisko odpadów
  - 5) Odpady poprodukcyjne i niebezpieczne należy usuwać i utylizować zgodnie zobowiązującymi przepisami odrębnymi;

## § 22

1. Ustalenia w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i środowiska naturalnego.
  - 1) Tereny objęte planem miejscowym leżą w zasięgu następujących obszarów chronionych:
    - a) w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia,
    - b) głównego zbiornika Wód Podziemnych NR 340 „Dolina Kopalna rz. Nysa Kłodzka” ( ONO ),
    - c) strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
    - d) strefy „K” ochrony krajobrazowej wyznaczonej dla obszaru fortecznego „Owczka Góra”,
    - e) strefy „W” ochrony archeologicznej,
    - f) granicach fortecznego parku kulturowego – Twierdza Kłodzka,
    - g) projektowanego rezerwatu faunistycznego płazów i gadów „Boguszyn”,
  - 2) Wszelkie realizacje na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą naruszać zasad ochrony środowiska, pogarszać jego stanu lub uszczuplać jego walorów.
  - 3) Celem ochrony środowiska, gleby, wód powierzchniowych i wglębnych przed zanieczyszczeniem należy:
    - a) drogi dojazdowe, parkingi i chodniki wykonać jako utwardzone,
    - b) gospodarkę ściekową oraz odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób określony w § 21 ust 2,
    - c) gospodarkę ciepłą rozwiązać w sposób określony w § 21 ust 6,
    - d) ustala się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji uciążliwej dla środowiska,
    - e) na wszystkich terenach objętych planem bezwzględnie zachować w nienaruszonym stanie istniejący starodrzew i drzewa o wymiarach pomnikowych,
  - 4) Dla terenów objętych ochroną konserwatorską strefa „A” należy stosować wymogi określone w rozdziale II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dla poszczególnych jednostek strukturalnych:
    - a) w strefie „A” ochrony konserwatorskiej ustala się rygor utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania urbanistycznego, zachowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz dostosowania nowej architektury do skali i charakteru historycznej zabudowy,
    - b) ustala się konieczność bezwzględnego zachowania obiektów i zespołów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków oraz objętych postulatami wpisania do rejestru zabytków,
    - c) ustala się konieczność ochrony konserwatorskiej i rewaloryzacji obiektów objętych ewidencją konserwatorską oraz obiektów objętych postulatami ewidencji konserwatorskiej Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków,

- d) ustala się ochronę innych elementów układu przestrzennego obiektów historycznych szczególnie zagrożonych, wymagających szybkiej doraźnej interwencji. Szczególnie wartościowe zespoły lub obszary wymagają sporządzenia specjalistycznych studiów i projektów konserwatorsko – architektonicznych,
- e) ustala się wymóg ochrony konserwatorskiej detali architektonicznych stanowiący integralną część budowli architektonicznych rozdział II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE;
- f) ustala się wymóg uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie remontu i modernizacji starych budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków.

### Rozdział III

#### § 23

1. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości.

- 1) Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wzrost wartości nieruchomości w granicach opracowania planu.
- 2) Ustala się stawkę procentową w wysokości ..... % od wzrostu wartości nieruchomości zabudowanej i przeznaczonej do zabudowy.
- 3) Określona powyżej stawka procentowa jest podstawą do naliczania i pobrania jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości przy zbyciu nieruchomości dla Gminy Miejskiej Kłodzko.

#### § 24

#### Przepisy końcowe

1. Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.
2. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.
3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.