

UCHWAŁA NR LVII/574/2010  
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU

z dnia 30 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między: rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Śląską, terenami kolei, ulicą Wojciecha Korfantego, rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Podgrodzie, granicami fortu Owcza Góra, zabudową przy ulicy Śląskiej, ulicą Karola Miarki, ulicą Henryka Sienkiewicza, ulicą Kwiatową, potokiem Jawornik, granicami miasta, terenami wojskowymi i ulicą Stanisława Wyspiańskiego w Kłodzku"; w zakresie zmiany przeznaczenia terenów bezpośrednio przyległych do fortu Owcza Góra, zwanej dalej planem miejscowym.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XIX/158/2008 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 24 stycznia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany ww. planu miejscowego; w zakresie zmiany przeznaczenia terenów bezpośrednio przyległych do fortu Owcza Góra

**Rada Miejska w Kłodzku**

po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu miejscowego ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kłodzko” (jednolity tekst i rysunek "studium ..." uchwalony uchwałą Nr XLI/331/2005 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 25 sierpnia 2005 r.)

**Rada Miejska w Kłodzku uchwała:**

zmianę "Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między: rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Śląską, terenami kolei, ulicą Wojciecha Korfantego, rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Podgrodzie, granicami fortu Owcza Góra, zabudową przy ulicy Śląskiej, ulicą Karola Miarki, ulicą Henryka Sienkiewicza, ulicą Kwiatową, potokiem Jawornik, granicami miasta, terenami wojskowymi i ulicą Stanisława Wyspiańskiego w Kłodzku"; w zakresie zmiany przeznaczenia terenów bezpośrednio przyległych do fortu Owcza Góra, zwaną dalej planem miejscowym.

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE  
Rozdział 1.**

**Ustalenia wprowadzające**

§ 1. 1. Plan miejscowy określony powyżej składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, ponadto są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu miejscowego, określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zmianami, ujęte są w postaci:

- 1) ustaleń wprowadzających, określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) ustaleń ogólnych - ustaleń wspólnych, odnoszących się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu miejscowego;
- 3) ustaleń szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu miejscowego.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

§ 2. 1. **Granice planu miejscowego**, przedstawione są na rysunku planu miejscowego.

2. Tereny w obszarze planu miejscowego wchodzą w skład **Fortecznego Parku Kulturowego – Twierdza Kłodzko** i podlegają uregulowaniom planu ochrony parku oraz ustanowionym zakazom i ograniczeniom, które zostały ujęte w planie miejscowym.

§ 3. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte w:

- 1) tekście niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu miejscowego, w zakresie obejmującym następujące oznaczenia:
  - a) granica opracowania planu miejscowego,
  - b) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - c) granica Fortecznego Parku Kulturowego – Twierdza Kłodzko,
  - d) granica obszaru objętego wpisami do rejestru zabytków,
  - e) granica strefy "W" ochrony archeologicznej,
  - f) granica obszaru ścisłej ochrony dzieł twierdzy,
  - g) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - h) oznaczenia przeznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
    - symbol literowy identyfikujący tereny o określonych rodzajach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania,
    - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu,
  - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - j) punkty widokowe.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust.1 pkt 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i m. in. obejmują:

- a) orientacyjne linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu,
- b) prognozowany zasięg strefy możliwego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego od ulicy klasy głównej,
- c) orientacyjne obrysy dzieł i obiektów niezachowanych twierdzy,
- d) orientacyjne usytuowanie planowanych budynków,
- e) orientacyjny układ jezdnii ulic, parkingów i ciągów spacerowych,
- f) usytuowanie pojedynczych drzew o wartościach przyrodniczych,
- g) inne oznaczenia wykazane jako informacyjne na rysunku planu miejscowego.

3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 4. 1. Określenia i nazwy stosowane w planie miejscowym oznaczają odpowiednio:

- 1) **plan miejscowy** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach określonych w § 2. uchwały oraz oznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 2) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Kłodzku;
- 3) **Forteczny Park Kulturowy – Twierdza Kłodzko** – tereny i obiekty w obszarze planu miejscowego podlegające uregulowaniom uchwały nr XLIII/355/2005 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 27 października 2005 r. w sprawie utworzenia Fortecznego Parku Kulturowego - Twierdza Kłodzka w Gminie Miejskiej Kłodzko.
- 4) **rysunek planu miejscowego** – rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000;

- 5) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji planu miejscowego ustawy wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym w rysunku planu miejscowego ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego stosownym symbolem literowym;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczone stosownym symbolem literowym, podanym w nawiasie po symbolu przeznaczenia podstawowego;
- 8) **obiekty towarzyszące** - budynki pomocnicze, garaże, altany, baseny i oczka wodne, obiekty małej architektury oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;
- 9) **urządzenia budowlane** - obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 10) **tereny** – działki budowlane lub działki gruntowe o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu, zawarte w liniach rozgraniczających oraz oznaczone na rysunku planu miejscowego stosownym numerem i symbolem literowym, w obrębie którego obowiązują przypisane mu w tekście ustalenia;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia regulacyjna, wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu miejscowego rodzaje budowli nadziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, dopuszczając możliwość przekroczenia tej linii częścią budynku o wymiarach nie większych niż 25% długości elewacji frontowej budynku przylegającej do obowiązującej linii zabudowy, nie więcej niż na odległość do 1,5 m i nie więcej niż zezwalają na to przepisy odrębne określające odległość budynku od granicy działki budowlanej i od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linię regulacyjną, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia tej linii elementami budynku dopuszczonymi przepisem odrębnym w odniesieniu do pomniejszenia odległości od granicy działki budowlanej ( np. gzymsy, balkony, wykusze, schody, tarasy);
- 13) **odległości i strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania** – ograniczenia spowodowane obecnością lub działaniem istniejącego lub projektowanego przeznaczenia terenu, urządzeń sieci uzbrojeniowych, obiektów i urządzeń komunikacyjnych, wymagające zachowania odległości od innych terenów lub obiektów stosownie do wymagań standardów technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 14) **znaczące oddziaływanie na środowisko** – oddziaływania przedsięwzięć, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zostanie dla nich stwierdzony na podstawie przepisów odrębnych lub indywidualnych decyzji administracyjnych;
- 15) **modernizacja systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej** – określenie odnoszące się do wymiany, przebudowy i rozbudowy dróg i uzbrojenia terenu, zastosowane według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Określenia dotyczące przeznaczenia terenu stosowane w planie miejscowym, m. in. oznaczają odpowiednio:

- 1) **zabudowa usługowa** – ogólnodostępny budynek usług hotelowych obejmujący kompleks pokoi mieszkalnych wraz z zespołem funkcji gastronomicznej, rekreacyjnej, handlowej i obsługi turystycznej z przeznaczeniem dla usług komercyjnych, usytuowany na wydzielonej działce budowlanej wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkownika obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, w tym sieci infrastruktury technicznej, zagospodarowanie terenu oraz zieleń, z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów użytkowników na działce lub terenie własnym;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – budynek mieszkalny jednorodzinny, usytuowany pojedynczo na wydzielonej działce budowlanej wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, w tym sieci lub przyłącza infrastruktury technicznej, zagospodarowanie terenu oraz zieleń; rodzaj zabudowy obejmuje budynki wolnostojące;

- 3) **zielen zadrzewień naturalnych** – zagospodarowanie publicznie dostępnego terenu sąsiadującego od północy z twierdzą Owcza Góra, naturalną zielenią wysoką o charakterze leśno - parkowym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak: alejki i ścieżki, skarpy, place i miejsca rekreacyjne z ławkami, place widokowe oraz obiekty małej architektury;
- 4) **zielen izolacyjna** – zagospodarowanie terenu zwartą zielenią średniowysoką i krzewami, zaleconą w planie ochrony i urządzoną w sposób ograniczający optycznie tereny twierdzy oraz przesłaniający wglądy i widok na sąsiadującą z twierdzą zabudowę mieszkaniową w ciągach ulic Kasztanowej i Lipowej poza obszarem planu;
- 5) **zielen forteczna** – narysy dzieł fortecznych – Fleszy Nowej i Fleszy Goszyckiej wraz z drogami i ekspozycją planów nie zachowanych obiektów, zachowane i do odtworzenia urządzone w formie nasypów, skarp i wykopów ziemnych, z zielenią urządzonych trawników oraz pozostawieniem istniejących okazów zieleni wysokiej o szczególnych wartościach przyrodniczych;
- 6) **zielen niska** – ciągi trawników towarzyszące głównym ciągom spacerowym trasowanym wzdłuż i wokół dzieł fortecznych twierdzy oraz prowadzących do punktów widokowych; zalecane nasadzenia niskich krzewów ozdobnych i bylin; alejki piesze utrzymane w nawierzchni gruntowej, żwirowane lub brukowane, wyposażenie: ławki, stojaki na rowery, tablice informacyjne, bariery i balustrady ochronne, kosze na odpadki i oświetlenie utrzymane w jednolitym standardzie formy i materiału.

3. Sformułowanie - "zaleca się", użyte w przepisach niniejszej uchwały nie określa obligatoryjnego nakazu lub obowiązku wykonania „zaleconego” uregulowania jako wymaganego warunku planu miejscowego – jest to ustalenie wskazujące na możliwość optymalnego wyboru rozwiązania wg warunków określonych planem.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów.**

§ 5. 1. Dla wyznaczonych terenów w granicach planu miejscowego ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, oznaczone w tekście i rysunku planu miejscowego następującymi symbolami literowymi:

- **U** - tereny zabudowy usługowej – kompleks hotelowy;
- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **ZLz** - tereny zieleni zadrzewień naturalnych;
- **ZF** - tereny zieleni fortecznej;
- **ZN** - tereny zieleni niskiej;
- **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
- **Rz** - tereny łąk i pastwisk;
- **Dr** - teren drogi gminnej – rolniczej;
- **KDG** - teren drogi klasy głównej w przebiegu drogi krajowej nr 33 ( w granicach planu miejscowego skarpa wykopu w pasie drogi);
- **KDD** - teren ulicy klasy dojazdowej,
- **KDW** - tereny ulic wewnętrznych,
- **KDX** - teren drogi pieszo – jezdnej;
- **KP** - teren parkingu publicznego.

2. W obrębie każdego terenu o ustalonym rodzaju przeznaczenia podstawowego zakazuje się realizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania i użytkowania o innym przeznaczeniu niż to określono w planie miejscowym.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH PLANU MIEJSCOWEGO Rozdział 1.**

**Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 6. 1. W granicach planu miejscowego zakazuje się realizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) wolnostojących masztów antenowych i radiowych i stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 3) siłowni wiatrowych;
- 4) budowy nadziemnych garaży boksowych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu miejscowego przedsięwzięć zaliczonych do mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zostanie dla nich stwierdzony na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji hotelu powyżej 100 miejsc, budowli układu komunikacyjnego oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, wg parametrów określonych w przeprowadzonym postępowaniu w zakresie ochrony środowiska, podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie w obszarze planu miejscowego.

## **Rozdział 2.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

§ 7. 1. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, dla:

- a) terenów górniczych,
- b) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych występują na skarpie terenu zadrzewień naturalnych oznaczonego **1-ZLz**, w części przylegającej do terenów przeznaczonych pod parking **1-KP** i zieleni forteczną **3-ZF** oraz na skarpach dróg oznaczonych **1 - KDG** i **1-KDW**.

§ 8. 1. Obszar planu miejscowego jest położony w granicach zasięgu:

- 1) Jednolitych Części Wód Podziemnych PL\_GB\_6220-112, potencjalnie niezagrożonych;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 340 "Dolina kopalna rzeki Nisy Kłodzkiej", obszaru najwyższej ochrony (ONO);
- 3) strefy ochronnej ujęć i źródeł wody przeznaczonej do spożycia dla miasta Wrocławia, to jest terenu ochrony pośredniej o mniejszym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntu, określonego na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS. gw. I. 053/17/74 z dnia 31.03.1974 r.

2. Dla obszarów chronionych, określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, należy w pełni respektować wymogi ochrony czystości i zasobów powierzchniowych i i podziemnych określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 9. Określa się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które należy stosować w obszarze planu, respektując nakazy i zakazy obejmujące :

1. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych:

- 1) nakazuje się bezwzględnie chronić przed znaczącym uszczupleniem zasobów i zanieczyszczeniem poziomu wodonośnego głównego zbiornika wód podziemnych: GZWP nr 340 „Dolina kopalna rzeki Nisy Kłodzkiej”, jako obszaru najwyższej i wysokiej ochrony (ONO) oraz przypowierzchniowe wody podziemne wg wymogów przepisów odrębnych;
- 2) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych powierzchni parkingów samochodowych i placów manewrowych należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych i dopiero po neutralizacji odprowadzać do wskazanych odbiorników powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i technologicznych do podłoża gruntowego, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki wodno-ściekowej i systemów infrastruktury technicznej, określone w § 21 - 23 niniejszej uchwały.

2. W zakresie ochrony środowiska przed ponadnormatywnym hałasem i zanieczyszczeniem powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach sąsiednich terenów przeznaczenia podstawowego podlegających ochronie przed hałasem, stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) wskazuje się w obszarze planu miejscowego jako tereny objęte ochroną przed hałasem, którego wartość nie może przekraczać poziomów dopuszczalnych określonych w przepisie odrębnym:
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem – **1-MN**,
  - teren zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem – **1-U(1-ZF)**;
- 3) działalność usługowa, prowadzona w lokalach użytkowych i usługach lokalizowanych w budynkach i na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1-MN**, nie może powodować hałasu i zanieczyszczeń powietrza uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1-MN**, zakazuje się realizacji usług komercyjnych, wymagających wielokrotnej w ciągu dnia obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę), a także ciężkiego transportu dostawczego pojazdami o nośności ponad 3,5 tony;
- 5) zaleca się, w celu ochrony budynków mieszkalnych na terenie **1-MN** przed nadmiernym hałasem komunikacyjnym od drogi krajowej nr 33, uwzględnianie przy budowie i przebudowie budynków mieszkalnych wyposażenie ich w elementy tłumiące hałas i zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, np.: szczelne akustycznie okna, drzwi i wyciszone ściany, a w przypadkach występowania nadmiernego hałasu stwierdzonego pomiarami, tereny zabudowy mieszkaniowej należy zabezpieczyć instalowaniem ekranów akustycznych lub budową obwałowań ziemnych oraz dokonywać nasadzeń zieleni średniowysokiej, szpalerów formowanych krzewów na terenie pasa drogowego ulicy dojazdowej wewnętrznej **1-KDW**;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie o szerokości do 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 33 z uwagi na mogące wystąpić tu przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu oraz wibracji od ruchu pojazdów samochodowych;
- 7) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki cieplnej, określone w § 25 niniejszej uchwały.

### 3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- 1) nakazuje się prace niwelacyjne związane z realizacją planowanych ulic: **KDD** i **KDW** dostosować do zagospodarowania i usytuowania obiektów budowlanych na przyległych terenach usługowych, zabudowy mieszkaniowej, a kształtowanie budowli ziemnych w pasach drogowych ulic projektować uwzględniając nawiązanie do naturalnego ukształtowania stoków oraz kierunku powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 2) ustala się prowadzić prace ziemne na terenach zieleni fortecznej: (**1-ZF**), **2-ZF**, **3-ZF**, przy rekonstrukcji i odtwarzaniu ziemnych budowli fortecznych w oparciu o odpowiednie projekty i pozwolenia konserwatorskie;
- 3) przed realizacją obiektów budowlanych nakazuje się zdjęcie wierzchniej, próchnicznej warstwy gruntu i właściwe jej zagospodarowanie na miejscu budowy lub wykorzystanie na innym miejscu, wskazanym przez władze samorządowe;
- 4) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki odpadami, określone w § 24 niniejszej uchwały;
- 5) na terenach o dużych spadkach oraz skarpach, zagrożonych ruchami masowymi ziemi, zakazuje się wycinki istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz wszelką nieudokumentowaną ingerencję w naturalne ukształtowanie terenu.

### 4. W zakresie ochrony przyrody:

- 1) dopuszcza się, z zastosowaniem procedur określonych w przepisie odrębnym, wycinki istniejącej zieleni wysokiej istniejących zadrzewień w miejscach przeznaczonych planem pod pas drogowy ulicy – **1-KDD**, parking samochodowy – **1-KP**, ciągi piesze w zieleni niskiej: **1-ZN**, **2-ZN**, **3-ZN**, kształtowanie narysów odtwarzanych dzieł fortecznych: **2-ZF** i **3-ZF** oraz pod regulację granic planowanego terenu usług hotelu – **1-U(1-ZF)**;

- 2) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o dobór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;
- 3) ustala się chronić nasadzenia szpaleru istniejących drzew o wartościach dendrologicznych nasadzonych przy fosie twierdzy w miejscach określonych na rysunku planu miejscowego.

5. W zakresie ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym:

- 1) nakazuje się prowadzenie planowanych linii elektroenergetycznych ś.n. 20 kV – linii kablowych jako urządzeń doziemnych;
- 2) nakazuje się realizować stację transformatorową ś.n. dla hotelu jako urządzenie wbudowane, wokół którego nie występuje strefa ochronna II stopnia, w której czas przebywania ludzi byłby ograniczony

6. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się, na terenach planu miejscowego położonych w obszarze Fortecznego Parku Kulturowego - Twierdza Kłodzka, stosować się do ustaleń planu ochrony parku kulturowego zapisanych w planie miejscowym;
- 2) nakazuje się, w obszarze zachowanych dzieł twierdzy oraz ustalonych planem strefach ochrony konserwatorskiej, realizować ustalenia planu miejscowego uwzględniając wymogi ochrony konserwatorskiej wg szczegółowych zasad określonych w § 11 niniejszej uchwały;
- 3) nakazuje się, we wszelkich działaniach projektowych i inwestycyjnych prowadzonych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz w granicach ustalonych planem stref ochrony konserwatorskiej, spełniać wymóg uzyskania określonych przepisem odrębnym uzgodnień, opinii i decyzji właściwego organu ochrony zabytków;
- 4) należy objąć wymogiem ochrony krajobrazu kulturowego twierdzy, kształtowanie formy planowanej zabudowy, stosując się do zasad ogólnych ustaleń zawartych w § 11 oraz ustaleń szczegółowych w § 30 - 34 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 10. 1.** Na obszarze objętym planem miejscowym nakazuje się respektowanie wymogów ochrony ład przestrzennego i zasad jego kształtowania, zgodnie z ustaleniami tego planu.

2. Ochrona ład przestrzennego i jego prawidłowe kształtowanie winno być realizowane poprzez:

- 1) zachowanie ustalonego planem miejscowym rodzaju przeznaczenia terenów zawartych w liniach rozgraniczających, przeznaczonych pod zabudowę, zagospodarowanie i zieleni;
- 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy, skali i formy planowanej oraz przebudowywanej zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania w obrębie każdego z terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) realizację przedsięwzięć na terenie nowej zabudowy usługowej z kompleksem hotelowym – **1-U(1-ZF)**, należy prowadzić w oparciu o kompleksowe projekty określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz dróg i infrastruktury technicznej dla całego obszaru terenów planowanego przeznaczenia podstawowego w nawiązaniu do zabytkowego układu dzieł twierdzy Oweza Góra – zalecane opracowanie w trybie konkursowym koncepcji funkcjonalno - przestrzennej zagospodarowania terenu hotelu wraz z jego sąsiedztwem w nawiązaniu do terenów sąsiedniej zabytkowej twierdzy;
- 4) zaleca się zaprojektowanie ulic **1-KDD** i **1-KDW** wraz z infrastrukturą sieciową oraz wyprzedzające wykonanie robót ziemnych w pasach drogowych i wykonanie jezdni ulic wraz z uzbrojeniem, przed podjęciem realizacji zabudowy kubaturowej terenów usługowych - **U** i mieszkaniowych – **MN** ;
- 5) kształtowanie, ochronę i właściwą pielęgnację istniejącej zieleni zadrzewień naturalnych - **ZLz** oraz prawidłową kompozycję w obrębie terenów zieleni fortecznej - **ZF** ;
- 6) pełne respektowanie ustalonych planem miejscowym wymogów ochrony krajobrazu kulturowego i środowiska.

3. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się, budowę nowego kompleksu hotelowego na terenie – **1-U(1-ZF)** oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie - **1-MN**, która nie może naruszyć ustalonych w planie miejscowym warunków ochrony zabytków, wskaźników zabudowy, liczby kondygnacji lub wysokości, geometrii dachu, linii zabudowy i szerokości elewacji frontowej, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 10 uchwały;
- 2) nakazuje się dostosowanie obiektów w zabudowie usługowej do potrzeb osób niepełnosprawnych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) należy sytuować nowe budynki i budowle zgodnie z ustalonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi w tekście lub na rysunku planu miejscowego;
- 4) budynki na terenach lub działkach budowlanych należy sytuować, określając kierunek kalenicy i zachowując położenie elewacji frontowej:
  - a) równoległe lub prostopadłe do frontowej granicy działek o kształcie prostokątnym lub zbliżonym na terenie zabudowy mieszkaniowej **1-MN**,
  - b) indywidualnie, na działce zabudowy usługowej **1-U(1-ZF)**, zaleca się nawiązanie do usytuowania historycznych budowli sąsiedniej twierdzy, jej cech i parametrów;
- 5) ustala się, dla zabudowy mieszkaniowej na terenie **1-MN**, przy jej budowie i przebudowie, obowiązek zachowania dla wszystkich budynków jednolitych parametrów i cech architektonicznych dotyczących: gabarytów, formy dachu, koloru pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia regulacyjne dla zasadniczej bryły nowych, rozbudowywanych i przebudowywanych budynków oraz zieleni, określone na rysunku planu miejscowego lub w tekście uchwały jako najmniejsze wymagane odległości, dla:

- 1) budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) 20,0 m - 25,0 m - od linii rozgraniczającej ulicę **1-KDG**,
  - b) 6,0 m – 10,0 m - od linii rozgraniczającej ulicę **1-KDD**,
  - c) 6,0 m – 10,0 m - od linii rozgraniczającej ulicę **1-KDW**,
  - d) 12,0 m - od granicy terenów zadrzewień naturalnych;
- 2) budynków technicznych - dopuszcza się odległości mniejsze niż w pkt 1, lecz z zachowaniem odległości od krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zieleni wysokiej – dopuszcza się nasadzenia krzewów przy granicach terenów ulic i ciągów pieszych lub w odległościach co najmniej 1,5 – 3,0 m od tych granic w zależności od rodzaju i gatunku drzew;

5. Ustala się obowiązujące linie zabudowy dla planowanych nowych budynków w północnej części terenu **1-U(1-ZF)**, jako orientacyjny narys Fleszy Nowej, określony przez właściwy organ ochrony zabytków.

6. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własnego terenu lub działki, miejsc postojowych dla samochodów pracowników, dostawców, klientów i użytkowników usług, na parkingach wewnętrznych oraz publicznie dostępnych, w ilościach wg wskaźników określonych w odpowiednich ustaleniach szczegółowych § 30 – 34 niniejszej uchwały.

7. Ustala się stosować zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego dla poszczególnych terenów oznaczonych numerem i symbolem literowym, określone w ustaleniach szczegółowych § 30 – 34 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. 1. Obszar objęty planem miejscowy, położony w granicach w Fortecznego Parku Kulturowego - Twierdza Kłodzka, obejmuje tereny i obiekty zabytkowe twierdzy Owcza Góra podlegające ochronie prawnej, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych oraz ochroną zabytków, której zakres i zasady zostają ustalone w niniejszym planie miejscowym.

2. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego, w obszarze strefy nakazuje się zachowywać wymagania ochrony konserwatorskiej, obejmujące:

- 1) utrzymanie i renowację lub częściowe odtworzenie elementów układu historycznego dzieł twierdzy Owcza Góra wpisanej do rejestru zabytków nieruchomości nr 143/A/02/1-17, oznaczonych w tym:
  - a) narysów lunet - Fleszy Nowej i Fleszy Goszyckiej ,
  - b) zachowanych i nie zachowanych obiektów twierdzy – np. magazyn prochowni , wjazd i część drogi do bramy Polnej ;
- 2) utrzymanie, renowację i urządzenie ciągów spacerowych założonych na terenie flesz (lunet) i przedpola fortyfikacji,
- 3) utrzymanie i pielęgnację zieleni wysokiej starodrzewu oraz sanację i wycinkę drzew kolidujących z zabytkowymi budowlami i obiektami oraz planowanym układem przestrzennym.

3. Ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego, obejmującą stanowisko archeologiczne Fort Owcza Góra, a na terenach objętych strefą „W” nakazuje się dla wszelkich działań inwestycyjnych zachowywać wymóg nadzoru archeologicznego lub obowiązek dokonania badań archeologicznych w zakresie i na warunkach określonych przez służby konserwatorskie.

4. Nakazuje się, projektowaną zabudowę usługową hotelu na terenie **I-U(I-ZF)** harmonijnie wkomponować w krajobraz kulturowy, uwzględniając jego naturalne i historyczne walory oraz bliższe i dalsze wglądy widokowe, a przy projektowaniu i budowie hotelu należy utrzymać układ, gabaryty i kształt bryły oraz usytuowanie elementów zagospodarowania w nawiązaniu do układu geometrii zabytkowego zespołu zachowanych dzieł twierdzy Owcza Góra na przyległych od południa terenach.

5. Stosować się do wymogów ochrony konserwatorskiej, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, wg zasad określonych w § 9 ust. 6, § 10 oraz § 30 - 34 niniejszej uchwały, a dla wszelkich działań inwestycyjnych nakazuje się wymóg uzyskania określonych przepisem odrębnym uzgodnień, opinii i decyzji właściwego organu ochrony zabytków.

6. W przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu co do, którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace w otoczeniu, mogące zniszczyć lub uszkodzić przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce odkrycia oraz powiadomić o tym fakcie służby ochrony zabytków.

## **Rozdział 6.**

### **Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

§ 12.1. Plan miejscowy określa jako przestrzeń publiczną, oznaczone symbolami i wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczenia podstawowego, obejmujące:

- 1) pasy dróg publicznych w ciągach ulic i dróg wszystkich rodzajów i klas oraz skrzyżowania tych ulic i dróg , oznaczone symbolami: **KDG, KDD, KDX, Dr** oraz parking publiczny oznaczony symbolem **KP** ;
- 2) tereny zieleni publicznej z ciągami spacerowymi: zieleni fortecznej, zieleni niskiej zieleni izolacyjnej, zieleni zadrzewień naturalnych, oznaczone symbolami: **ZF, ZN, ZI i ZLz** .

2. Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych określa się następująco:

- 1) należy zachować odpowiedni, ustalony planem miejscowym rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem;
- 2) tereny przestrzeni publicznych nie mogą być przeznaczane na cele zagospodarowania i zabudowy niepublicznej lub ograniczane powierzchniowo i funkcjonalnie oraz nie mogą być przeznaczane do podziałów i obrotu gruntami na cele niezgodne z ich przeznaczeniem określonym w planie miejscowym lub dla użytkowania niepublicznego, poza obiektami dopuszczonymi w pkt 3;
- 3) określa się w pasach drogowych ulic oraz na terenie parkingu publicznego, stosownie do warunków sytuacyjnych w zagospodarowaniu terenu z wyjątkiem skrzyżowań komunikacyjnych ulic, za zgodą zarządcy terenu - możliwość sytuowania i lokalizowania:
  - a) elementów małej architektury, hydrantów ulicznych, znaków informacyjnych i oświetlenia,
  - b) urządzeń oddzielających ruch kołowy od pieszego lub rowerowego,
  - c) elementów małej architektury, zegarów, znaków i planów informacyjnych, oświetlenia i zieleni urządzonej niskiej i wysokiej;

- 4) dopuszcza się doraźne ustawianie toalet kontenerowych obsługiwanych w komunalnym systemie oczyszczania miasta;
- 5) dopuszcza się umieszczanie szyldów i znaków firm i podmiotów działających w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych, wyłącznie na ścianach kondygnacji parteru na nośnikach nie przekraczających powierzchni 2,0 m<sup>2</sup> o kształcie nie zasłaniającym okien mieszkań;
- 6) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków, ogrodzeniach i innych nośnikach przylegających od strony terenów przestrzeni publicznej, tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części i umieszczania komercyjnych reklam podmiotów usytuowanych poza obszarem planu.
- 7) Dopuszcza się jako miejsca dla organizacji publicznych imprez lokalnych (np. festyny i pikniki turystyczno - krajoznawcze), tereny w obszarze przestrzeni publicznych ustalonych planem oznaczone symbolami: **2-ZLz**, **2-ZF** i **2-ZN**, pod warunkiem zachowania zgodności rodzaju imprezy z podstawowym przeznaczeniem terenu i sposobem jego użytkowania, ochroną zabytków oraz po uzyskaniu warunków i zgody zarządcy lub właściciela terenu.

## **Rozdział 7.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 13. Dla wyodrębnionych w planie miejscowym terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym, obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych i są określone w § 30 - 34 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 14. 1. Wydzielenie obszarów przestrzeni publicznej z przeznaczeniem na projektowane ciągi komunikacyjne, usługi publiczne, zieleni publiczną i izolacyjną oraz dokonanie podziału terenu nieruchomości niezabudowanych na działki budowlane nakazuje się dokonać na podstawie ustaleń planu miejscowego po przeprowadzeniu podziału nieruchomości, w przypadkach koniecznych po dokonaniu scalenia gruntów w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.

2. Nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości objętych ustaleniami planu miejscowego.

3. W projektach podziału nieruchomości nakazuje się utrzymać określone w rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające dla układu komunikacyjnego oraz terenów o ustalonym przeznaczeniu oraz zaleca się uwzględnić zasady podziału tych terenów na działki budowlane, określone orientacyjnymi liniami wewnętrznego podziału.

4. Dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości, wyłącznie na terenach lub miejscach dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych, dokonywane zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem pełnego respektowania wszystkich ustaleń planu miejscowego w zakresie: przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, zasad kształtowania zabudowy, dostępu komunikacyjnego, usytuowania wjazdów i obowiązujących linii zabudowy itp.

5. Dopuszcza się, bez naruszania ustaleń planu miejscowego, dokonywanie niezbędnych podziałów geodezyjnych na terenach przeznaczenia podstawowego w celu wydzielenia działek z dostępem do drogi publicznej pod obiekty i urządzenia techniczne komunalnej infrastruktury technicznej o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> w oparciu o projekty budowlane systemów sieciowych nie naruszające przepisów odrębnych oraz po dokonaniu uzgodnień z zarządcami terenów; dopuszczenie wydzielenia dotyczy działek pod takie obiekty jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków komunalnych, separatory wód opadowych oraz inne obiekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania systemów sieciowych uzbrojenia, których usytuowanie jest niemożliwe na terenach przestrzeni publicznych określonych planem miejscowym dla ich lokalizacji.

6. Zakazuje się wydzielenie działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi.

7. Ustala się, zasady podziału nieruchomości i najmniejsze powierzchnie dla wydzielonych działek budowlanych:

1) w nowej zabudowie jednorodzinnej **MN** :

a) nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>, przy najmniejszej szerokości frontu działki - 23,0 m;

- b) zaleca się kompleksowe opracowanie projektu robót ziemnych i makroniwelacji stoku i ustalenie poziomów posadowienia budowli i budynków w dostosowaniu do projektu zagospodarowania terenu przeznaczenia podstawowego **1-MN** wraz z drogą wewnętrzną **1-KDW** i infrastrukturą sieciową oraz wydzielenie działek budowlanych wg orientacyjnych linii podziału, jako podstawy do wydzielania nowych działek pod budynki mieszkalne;
- c) zakazuje się dokonywania podziałów innych niż wg zasad określonych pod lit. b), wtórnych podziałów działek gruntowych, po za przypadkami określonymi w ust. 5, niniejszego paragrafu;
- 2) w zabudowie usługowej **U** :
- a) nie mniej niż 10 000 m<sup>2</sup>, przy najmniejszej szerokości frontu działki - 100,0 m;
- b) zaleca się dokonać wydzielenia działki pod usługi zespołu hotelowego - **1-U(1-F)** po ukształtowaniu trasy ulicy dojazdowej **1-KDD**, tras spacerowych na terenach **1-ZN** i **2-ZN** oraz parkingu **1-KP** ;
- 3) w planowanych terenach komunikacji drogowej **1-KDD** i **1-KP** należy utrzymać trasę i szerokość pasa drogowego ulicy oraz parametry parkingu publicznego wg ustaleń rysunku planu miejscowego, uwzględniając wskazania ochrony układu zabytkowego;
- 4) planowane tereny zieleni zadrzewień naturalnych **1-ZLz**, **2-ZLz**, **3-ZLz** i zieleni fortecznej (**1-ZF**), **2-ZF** i **3-ZF** – należy kształtować i wydzielić w granicach określonych wg rysunku planu miejscowego uwzględniając wskazania ochrony układu zabytkowego.

8. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach planu zasad lub zakazu podziału w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, wynika z wymogów rozwiązań technicznych lub warunków konserwatorskich.

#### **Rozdział 9.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 15. 1. Tereny lub obiekty przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu realizacji planu miejscowego mogą być użytkowane i zagospodarowane bez zmian w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i rozbudowy obiektów na cele niezgodne z planowanym przeznaczeniem terenów określonym w planie miejscowym.

3. Na terenach przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację obiektów o innym przeznaczeniu niż ustalone w planie miejscowym, wyłącznie jako obiektów tymczasowych lub obiektów zaplecza budowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

#### **Rozdział 10.**

##### **Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości .**

§ 16. 1. Ustala się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty od właściciela nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kłodzko, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:

- 1) od nieruchomości niezabudowanych na nowych działkach wyznaczonych w obrębie terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod **zabudowę usługową U** - ustala się na **30 %** ;
- 2) od nieruchomości niezabudowanych na nowych działkach wyznaczonych w obrębie terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN** - ustala się na **20 %** ;
- 3) stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości na terenach istniejącego zainwestowania i zagospodarowania jako **zieleni: ZLz, ZF, ZN**, które w związku z uchwaleniem planu miejscowego, nie zmieniły dotychczasowego przeznaczenia terenu lub użytkowania - ustala się na **0 %** .

2. Stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości na terenach przeznaczonych lub użytkowanych pod komunikację **KDG, KDD, KDW, KDX, KP** oraz **Dr** - ustala się na **0 %** .

**DZIAŁ III.**  
**USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI KOŁOWEJ I INFRASTRUKTURY**  
**TECHNICZNEJ**

**Rozdział 1.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej**

§ 17. Ustala się tereny w zakresie komunikacji drogowej, wyodrębnione w rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i opisane symbolami numerowymi i literowymi - jako pasy drogowe odcinków ulic **KDG**, **KDD**, **KDW**, **KDX** i drogi **Dr** wraz z wyposażeniem i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu pojazdów samochodowych oraz ruchu pieszego i rowerowego, określonym w przepisach odrębnych.

§ 18. 1. Określa się w zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji układu komunikacyjnego w obszarze planu miejscowego, następujące funkcje ulic i dróg oraz zasady dojazdu i dostępu komunikacyjnego do terenów z przyległych ulic, obejmujące:

- 1) powiązania komunikacyjne zewnętrzne:
  - a) pas drogowy, w części objęty planem miejscowym, ulicy klasy głównej **1-KDG** w ciągu drogi krajowej nr 33 - ulica Podgrodzie, przeznaczonej dla obsługi komunikacyjnej połączeń regionalnych i obszarowych miasta,
  - b) obsługa komunikacyjna planowanej zabudowy mieszkaniowej na terenie **1-MN** przez istniejący zjazd indywidualny z ulicy **1-KDG** do ulicy **1-KDW** ;
- 2) ulica układu obsługującego klasy dojazdowej **1-KDD** :
  - a) połączenie komunikacyjne planowanego odcinka ulicy **1-KDD** z układem komunikacyjnym miasta – istniejącym odcinkiem ulicy **1-KD**, stanowiącym dojazd od ulicy *Lipowej*, poza obszarem planu miejscowego, planowaną trasą częściowo przez teren zadrzewiony, omijającą po północnej i zachodniej stronie *Fleszę Goszycką (1-ZF)*, wzdłuż skarpy terenowej *do bramy Polnej* – wg rysunku planu miejscowego,
  - b) ulica **1-KDD** - planowana jest dla obsługi komunikacyjnej, usytuowanej poza południową granicą planu miejscowego, terenów twierdzy Oweza Góra oraz planowanej zabudowy usługowej **1-U(1-ZF)** i parkingu **1-KP** .
- 3) ulice układu obsługującego klasy dojazdowej wewnętrzne **KDW** :
  - a) *ulica planowana 1-KDW* – z wlotem do drogi **1-KDG** - *ul. Podgrodzie*, przeznaczona dla obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy mieszkaniowej na terenie **1-MN** oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej poza obszarem planu,
  - b) *ulica istniejąca 2-KDW* – z wlotem od istniejącego dojazdu do Twierdzy od ulicy *Lipowej* przez istniejącą drogę pieszo - jezdnią na odcinku **1-KDX**, przeznaczona dla obsługi komunikacyjnej terenów rolnych **1-Rz**, **2-Rz** .

2. Sytuowanie i prowadzenie oraz wymiana sieci komunalnych urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogi, ulic i ciągów komunikacyjnych wymienionych w ust. 1, może się odbywać na zasadach określonych w ustaleniach planu miejscowego, przepisach odrębnych oraz na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi lub ulicy.

3. Dla terenów komunikacji – w pasach drogowych ulic i dróg, wyszczególnionych w ust. 1 niniejszego paragrafu określa się w sposób następujący funkcje użytkowe i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ruch kołowy i postój pojazdów samochodowych, zgodnie z klasyfikacją funkcjonalną i parametrami technicznymi, w obrębie jezdni, wjazdów na posesje i zatok postojowych;
- 2) ruch pieszy w obrębie chodników ulicznych i na drogach pieszo-jezdnych;
- 3) ruch rowerowy w obrębie jezdni, po ścieżkach lub chodnikach bez wydzielonych ścieżek rowerowych;
- 4) zieleń izolacyjna i ozdobna;
- 5) infrastruktura techniczna: podziemna i nadziemna - dopuszczona do realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi;

6) obiekty inżynierskie oraz urządzenia techniczne związane z obsługą ruchu drogowego, lokalizowane w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu, w uzgodnieniu z zarządcą drogi i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Plan miejscowy nie ustala rozwiązań technicznych elementów układu komunikacyjnego, dróg i ulic, skrzyżowań, węzłów oraz obiektów i urządzeń towarzyszących – rozwiązania takie powinny być oparte o zasady ustalone w planie miejscowym i zaprojektowane wg wymogów warunków technicznych, jako przedsięwzięcia inwestycyjne odpowiadające przepisom odrębnym.

§ 19. Dla terenów komunikacji kołowej zawartych w granicach planu miejscowego, ustala się klasyfikację funkcjonalną, podstawowe parametry techniczne oraz zasady budowy i modernizacji układu ulic i dróg, w sposób następujący:

1. Droga istniejąca klasy głównej, oznaczona symbolem **1-KDG** - *ul. Podgrodzie* – w ciągu drogi krajowej nr 33, objęta planem miejscowym w części zawierającej: teren pobocza drogi, istniejący zjazd indywidualny i istniejącą skarpe po wschodniej stronie jezdni; dla której ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego w części objętej planem miejscowym : 8,0 – 15,0 m;
- 2) ustala się utrzymać istniejący wjazd i zjazd o szerokości 5,5 - 6,0 m dla planowanej ulicy wewnętrznej **1-KDW** wg oznaczenia rysunku planu miejscowego, nie dopuszcza się realizacji nowych wjazdów - zjazdów do terenów i działek bezpośrednio przyległych do drogi.

2. **Ulica klasy dojazdowej**, oznaczona symbolem **1-KDD**, obsługująca przyległe tereny oraz stanowiąca dojazd do Twierdzy, dla której ustala się następujące warunki:

- 1) istniejąca część ulicy od granic planu do skrzyżowania z drogą pieszo - jezdnią **1-KDX** : - *poszerzenie* - szerokość pasa ulicy: 10,0 m;
- 2) planowana część ulicy od skrzyżowania z drogą pieszo - jezdnią **1-KDX** do obwarowania bramy Polnej - planowana szerokość pasa ulicy: 10,0 m, dopuszcza się poszerzenie pasa ulicy uzasadnione wymogami rozwiązań technicznych lub konserwatorskich.
- 3) przekrój poprzeczny ulicy – odcinki 1) i 2): 1 jezdnia w układzie 1 x 2, o szerokości 5,5 - 6,0 m; chodniki obustronne o szerokości co najmniej 2 x 2,0 m; przykrawężnikowe zatoki postojowe dla samochodów; oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa; nie planuje się wydzielonych ścieżek rowerowych;
- 4) skrzyżowania i obiekty:
- 5) wloty i zjazdy publiczne na teren hotelu **1-U(1-ZF)**, na parking **1-KP** i do *bramy Polnej* oraz możliwość wjazdów na odcinki ciągów spacerowych planowane są jako skrzyżowania zwykłe oraz wjazdy chodnikowe.

3. **Ulice wewnętrzne**, oznaczone symbolami: **1-KDW** i **2-KDW**, dla których ustala się następujące warunki:

- 1) trasę planowanej ulicy **1-KDW** należy wyznaczyć wg ustaleń rysunku planu miejscowego, dopuszcza się odstępstwo uzasadnione wymogami rozwiązań technicznych;
- 2) trasę istniejącej ulicy **2-KDW** należy utrzymać w dotychczasowym pasie drogowym; wg ustaleń rysunku planu miejscowego;
- 3) przekrój poprzeczny ulic **KDW**: 1 jezdnie w układzie 1 x 2, o szerokości 5,5 - 6,0 m; chodniki co najmniej jednostronne lub jezdnie bez wydzielonych chodników, dopuszczalne przykrawężnikowe zatoki postojowe dla samochodów; oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa;
- 4) skrzyżowania i zjazdy:
  - a) wlot planowanej ulicy wewnętrznej **1-KDW** do ulicy klasy głównej **1-KDG** został ustalony w miejscu istniejącego zjazdu indywidualnego, jako skrzyżowanie tylko dla prawoskrętów, z podjazdem ślimakowym na poziom planowanej ulicy, na warunkach dopuszczonych zgodą zarządcy drogi krajowej,
  - b) włączenie ulicy wewnętrznej **2-KDW** do ulicy klasy dojazdowej **1-KDD** planowane jest odcinkiem publicznej istniejącej drogi pieszo-jezdnej **1-KDX** w miejscu wskazanym na rysunku planu,
  - c) zjazdy z ulicy **1-KDW** na tereny zabudowy mieszkaniowej **1-MN**, zaleca się projektować i realizować w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego; dopuszcza się zjazdy w innych miejscach uzasadnionych projektami zagospodarowania terenu **1-MN**, kompleksowym projektem ukształtowania terenu ulicy **1-KDD**, zjazdu ślimakowego i zawrotnicy w uzgodnieniu z zarządcą ulic;

5) przeciwhałasowe wyposażenie ulicy **1-KDW** : zaleca się wykonać od strony skarpy ulicy *ul. Podgrodzie 1-KDG* dla ochrony przeciwhałasowej terenu zabudowy mieszkaniowej na terenach **1-MN** nasadzenia zieleni wysokiej lub żywopłotu o wysokości do 3,0 m, a w przypadkach uzasadnionych badaniami akustycznymi na terenach zabudowy mieszkaniowej w pasie do 50,0 m od jezdni ulicy **1-KDG** , zaleca się rozważyć montaż ekranów dźwiękochłonnych na terenach **1-MN** w miejscach stwierdzonego pomiarami przekroczenia poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych.

**4. Droga pieszo - jezdna** , oznaczona symbolem: **1-KDX** , dla której ustala się następujące warunki:

1) trasę drogi pieszo - jezdnej **1-KDX** należy utrzymać w istniejącym pasie drogi wraz z włączeniem do ulicy **1-KDD** wg ustaleń rysunku planu miejscowego, na warunkach dopuszczonych zgodą zarządcy drogi gminnej;

2) przekrój poprzeczny drogi pieszo - jezdnej **KDX** :

- 1 jezdnia w układzie 1 x 2, o szerokości 5,0 - 5,5 m; chodniki co najmniej jednostronne lub jezdnie bez wydzielonych chodników, zalecane oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa;

3) skrzyżowania i zjazdy:

a) wlot drogi pieszo-jezdnej **1-KDX** do ulicy dojazdowej **1-KDD** planowany jest w miejscu dotychczasowym usytuowaniu wskazanym na rysunku planu,

b) włączenie odcinka publicznej istniejącej drogi pieszo-jezdnej **1-KDX** do ulicy wewnętrznej **2-KDW** planowane jest w miejscu wskazanym na rysunku planu.

**5. Droga gminna - rolnicza** , oznaczona symbolem: **1-Dr** , dla której ustala się następujące warunki:

1) trasę drogi **1-Dr** należy utrzymać w istniejącym pasie drogi;

2) przekrój poprzeczny drogi **1-Dr**:

- 1 jezdnie w układzie 1 x 1, o szerokości 3,0 - 5,0 m; zalecana kanalizacja opadowa; zaleca się nasadzenia wysokiej zieleni towarzyszącej;

3) skrzyżowania i zjazdy:

- włączenie drogi **1-Dr** do ciągu spacerowego na terenie **1-ZLz** dla połączenia ruchu pieszego z planowaną ulicą **1-KDD** wg ustaleń rysunku planu miejscowego, na warunkach określonych przez zarządcę drogi gminnej.

6. Ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej terenów planu miejscowego z przyległych sąsiednich ulic wymienionych w § 19 – istniejącymi lub planowanymi zjazdami usytuowanymi od strony lub w miejscach określonych na rysunku planu miejscowego.

7. Usytuowanie i prowadzenie sieci zewnętrznych uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących tereny przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizować w pasach drogowych ulic i ciągów komunikacyjnych wymienionych w ust. 1 na warunkach dopuszczonych i ustalonych przez zarządcę ulicy.

8. Usytuowanie przyłączy sieciowych komunalnych na terenach przeznaczenia podstawowego zaleca się lokalizować w miejscach zjazdów-wjazdów w pasach dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w planie miejscowym, przepisach odrębnych oraz w pasach drogowych na warunkach dopuszczonych ustalonych przez zarządcę ulicy.

9. Zaleca się stosować określone na rysunku planu miejscowego zasady rozmieszczenia elementów wewnętrznego układu komunikacyjnego, takie jak: miejsca zjazdów z ulic obsługujących; nie ustala się rozwiązań technicznych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących – rozwiązania takie powinny być oparte o zasady ustalone w planie miejscowym i zaprojektowane wg potrzeb funkcjonalnych inwestycji i wymogów warunków technicznych.

## Rozdział 2.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Jako elementy infrastruktury technicznej w obszarze planu miejscowego, ustala się istniejące i planowane: obiekty, urządzenia techniczne, sieci podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, służące zaopatrzeniu terenów zabudowy i zagospodarowania w: energię elektryczną, wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych, ciepło dla ogrzewania budynków, gaz przewodowy, teleinformację oraz odprowadzeniu ścieków komunalnych pochodzących ze ścieków bytowych, przemysłowych i wód opadowych lub roztopowych.

2. Istniejące obiekty, urządzenia techniczne i sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbiórce oraz odbudowie, przebudowie i rozbudowie pod warunkiem utrzymania bez zmian ich przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii obiektów, urządzeń technicznych i sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą powodowały, określonych w przepisach odrębnych znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Ustala się zasadę sytuowania nowych odcinków sieci i przyłączy uzbrojenia technicznego jako urządzeń podziemnych w obrębie terenów przeznaczenia podstawowego w nawiązaniu do sieci zewnętrznych w przylegających pasach ulic lub terenów sąsiednich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę ulic lub właściciela terenu.

5. Do istniejących lub projektowanych komunalnych sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń technicznych, nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu ich zarządców, w celu nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy na warunkach uzgodnionych z właścicielami terenów.

§ 21. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia oraz celów użytkowych z istniejących i planowanych sieci wodociągu komunalnego miasta, poza obszarem planu miejscowego.

2. Określa się trasę wodociągowych sieci magistralnych w pasach ulic lub wzdłuż ulic na terenach przylegających:

1) sieci planowane, w ulicach planowanych: **1-KDD** i **1-KDW**,

2) dopuszcza się sytuowanie sieci wodociągowej w trasach dróg pieszo-jezdnych lub ciągów spacerowych.

3. W obrębie terenów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego nakazuje się spełnić warunki pełnej dostępności do sieci wodociągowych dla celów przeciwpożarowych określone w przepisach odrębnych w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

4. Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla planowanych i przebudowywanych budynków usługowych winno być zapewnione z sieci wodociągowej z dopuszczeniem uzupełnienia wymaganej ilości wody z innych źródeł wodnych - na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Zakazuje się, lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę z lokalnej sieci wodociągu komunalnego może uszczuplić zasoby GZWP nr 340 "Dolina Kopalna Nysy Kłodzkiej".

§ 22. 1. Ustala się zasadę odprowadzania całości ścieków bytowych i komunalnych z terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej **1-MN** i usługowej **1-U(1-ZF)** do istniejących systemów komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej w ciągach przylegających lub sąsiednich ulic - *ul. Podgrodzie* i *ul. Lipowej* do systemu zlewni obszarowej przepompowni ścieków, a następnie tłoczonych do miejskiej oczyszczalni ścieków.

2. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w § 8 i § 9 niniejszej uchwały.

§ 23. 1. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej **1-MN** i usługowej **1-U(1-ZF)** do istniejącej i planowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej sprowadzonej kolektorami w pasach przyległych ulic do kolektorów poza obszarem planu.

2. Dopuszcza się, w przypadku braku komunalnej sieci kanalizacji deszczowej z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu; ścieki z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

3. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w § 8 i § 9 niniejszej uchwały.

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić czasowo w odrębnych pojemnikach kontenerach, usytuowanych na terenach planowanej zabudowy, spełniając jeśli są określone, warunki segregacji tych odpadów na miejscu ich powstawania;
- 2) nakazuje się usuwanie odpadów, określonych w pkt 1 niniejszego ustępu, przez specjalistyczne służby komunalne w zorganizowanym systemie oczyszczania miasta;
- 3) ustala się, że odpady komunalne będą wywożone na komunalne składowisko odpadów oraz do punktów zbioru lub utylizacji odpadów.

2. Gospodarkę odpadami innymi niż komunalne, tj. niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Zakazuje się na wszystkich obszarach planu miejscowego składowania odpadów bytowych, złomu, surowców wtórnych lub odpadów organicznych, a także czasowego gromadzenia odpadów poza kontenerami ustawionymi w zorganizowanych miejscach.

§ 25. 1. Ustala się zasadę dostawy ciepła z systemu lokalnych źródeł i sieci ciepłej do planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2. Zaleca się uzyskiwanie ciepła dla celów grzewczych w oparciu o paliwa proekologiczne: płynne i gazowe spalane w indywidualnych urządzeniach w sposób niepowodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi lub ciepło uzyskiwane w oparciu o wykorzystanie energii elektrycznej, a także wykorzystanie ciepła słonecznego lub innych źródeł odnawialnych.

3. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. 1. Ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z komunalnej sieci gazowej dystrybucyjnej niskiego ciśnienia.

2. Zaopatrzenie w gaz przewodowy planowanej zabudowy powinno być poprzedzone analizą w fazie projektowania inwestycji, potwierdzającej zasadność realizacji inwestycji i uzyskanie opłacalnych wskaźników ekonomicznych.

3. Realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisem odrębnym.

§ 27. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną planowanej zabudowy z istniejących lub planowanych obiektów, urządzeń i podziemnych sieci elektroenergetycznych rozbudowanych przez właściciela sieci o nowe jej odcinki i nowe stacje transformatorowe 20/0,4-0,6 kV na terenie I-MN jako kontenerowe, a lokalizowane na terenie I-U (I-ZF) jako podziemne lub wbudowane w budynki, odpowiednio do zapotrzebowania nowych odbiorów.

2. Ustala się możliwość wydzielenia działek przeznaczonych pod lokalizację nowych, niezbędnych dla zasilania obszaru, kontenerowych stacji transformatorowych z możliwym dojazdem od drogi publicznej lub wewnętrznej, lokalizowanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej na terenach przeznaczenia podstawowego mieszkaniowych lub usługowych, za zgodą właściciela nieruchomości na zasadach ustalonych w § 14 ust. 5 niniejszej uchwały.

3. Ustala się zasadę sukcesywnego kablowania wszystkich istniejących tras i odcinków, napowietrznych linii elektroenergetycznych nn przebiegających przez tereny istniejącego i planowanego zainwestowania; odcinki nowych sieci nn należy realizować jako kablowe, doziemne.

4. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowa urządzeń odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora, w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę lub porozumienie na przebudowę, którą zawrze inwestor zmian z zarządzającym urządzeniami elektroenergetycznymi.

5. Celem ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym nakazuje się respektować warunki określone w § 9 ust. 5 niniejszej uchwały.

§ 28. 1. Ustala się zasadę wyposażenia projektowanej zabudowy w sieci i przyłącza teleinformatyczne przy udziale istniejących sieci funkcjonujących operatorów; prowadzone i rozbudowane przez właściciela tych sieci o nowe, podziemne jej odcinki.

2. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących stacji bazowych i wież telefonii bezprzewodowych na terenach planu miejscowego w formie powodującej naruszenie warunków ochrony krajobrazu historycznego w obszarze planu miejscowego; nakazuje się respektować warunki określone w § 9 ust. 5 niniejszej uchwały.

## DZIAŁ IV. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1.

#### Zasady i zakres stosowania ustaleń szczegółowych

§ 29. 1. Obszar planu miejscowego jest objęty szczegółowymi dla wyodrębnionych terenów przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ujętymi w § 30 do § 34 niniejszej uchwały.

2. Wyodrębnionym terenom położonym w obszarze planu miejscowego przypisane są kolejne dla rodzaju przeznaczenia symbole liczbowe oraz oznaczone symbolem literowym rodzaje przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, dla których określa się ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

3. Ustalenia szczegółowe należy stosować łącznie z ustaleniami ogólnymi uchwały i rysunku planu miejscowego.

### Rozdział 2.

#### Przeznaczenie oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 30. 1. Dla terenu **planowanej zabudowy usługowej** oraz **terenu zieleni fortecznej** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1-U (1-ZF)**, ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu ustala się następująco:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa - U** wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, zagospodarowaniem terenu oraz zielenią.

2) przeznaczenie uzupełniające: **zieleni forteczna – (ZF)**.

3) rodzaje zabudowy ustalonej planem miejscowym:

a) planowany wolnostojący budynek usługowy hotelu powyżej 100 miejsc, w zespole obejmującym budynek podstawowy z usługami towarzyszącymi, pomocniczymi i podziemnymi garażami wbudowanymi, usytuowany na wydzielonej działce,

b) nieuciążliwe usługi towarzyszące, np. sale konferencyjne, restauracja, kawiarnia, sklepy, usługi turystyczne itp., które mogą być sytuowane w przyziemiu, parterze oraz na ostatniej kondygnacji budynku głównego hotelu z punktem widokowym, z zachowaniem warunków:

- łączna powierzchnia usług towarzyszących nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej budynku hotelowego;

4) warunki zagospodarowania terenu, obejmujące:

a) zaleca się opracować i wybrać koncepcję funkcjonalno - architektoniczną hotelu w drodze konkursu architektonicznego z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu miejscowego,

b) należy zaakcentować położenie i kształt narysu Fleszy Nowej, ustalone na podstawie badań archeologicznych, kształtowaniem obrysu planowanego budynku hotelu w kondygnacji pierwszej lub drugiej, a także kształtowaniem terenu z zastosowaniem elementów małej architektury jak np. tarasy, murki ozdobne,

c) należy dostosować zagospodarowanie terenu do określonego na rysunku planu miejscowego układu urbanistycznego, uwzględniając usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie budowli zabytkowej twierdzy; należy stosować się ściśle do warunków ochrony konserwatorskiej ustalonych w § 9 ust. 6 i § 11 niniejszej uchwały,

d) należy stosować ustalenia planu miejscowego zachowując wskaźniki, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu,

e) należy utrzymać wysoki standard ogrodzenia terenu, miejsce na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów, elementów małej architektury, dokonać nasadzenia zieleni ozdobnej od frontu działki,

f) ustala się wszystkie przyłącza oraz obiekty sieciowe jako podziemne;

5) warunki i zakazy działań inwestycyjnych:

a) ustala się:

- budowę, przebudowę, rozbudowę i odbudowę budynków funkcji podstawowej i obiektów uzupełniającej funkcji terenu,

- budowę, przebudowę i remonty obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym dojazdów, parkingów i zieleni, przy zachowaniu zasad planowanego układu urbanistycznego oraz zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym,

b) zakazuje się: budowy na terenie **1-U(1-ZF)** budynków wolnostojących garaży nadziemnych oraz budynków i budowli infrastruktury technicznej, za wyjątkiem standardowych urządzeń sieciowych, np. szafek złączy sieciowych, szafek telefonicznych, baterii słonecznych dla zasilania sygnalizacji, itp.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się podjazdy i dojścia oraz zjazdy indywidualne do zespołu budynków hotelu z planowanej ulicy **1-KDD** – przylegającej do frontowej granicy działki;

2) zasadę usytuowania miejsca zjazdu zaleca się utrzymać wg wskazania na rysunku planu miejscowego,

3) ustala się w rozwiązaniu układu komunikacji wewnętrznej w granicach terenu **1-U(1-ZF)** obowiązek spełnienia wymogów w zakresie dróg pożarowych.

4. Warunki ochrony środowiska:

1) zaleca się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

2) ustala się utrzymać warunki korzystania ze środowiska, zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych oraz stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej hotelu oraz zagospodarowania terenu, dla terenu **1-U(1-ZF)** ustala się w zakresie:

1) wskaźniki zabudowy:

a) ustala się łączną powierzchnię zabudowy w zespole budynków hotelu na terenie utrzymać nie przekraczającą 70% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10 % powierzchni działki;

2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych lub garażowych usytuowanych na działce:

a) co najmniej 5 miejsc na terenie podjazdu do wejścia głównego,

b) 1,0 miejsce/ 1 pokój hotelowy na parkingu,

c) 0,5 miejsca/ 1 pokój hotelowy, w garażu wbudowanym w piwnicach budynku,

d) co najmniej 2 miejsca na terenie podjazdu do wejścia gospodarczego,

e) co najmniej 1,0 miejsce dla autobusu na terenie działki hotelu;

3) parametry i gabaryty zabudowy – ustala się następująco:

a) wysokość budynków :

- budynek główny hotelu: do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość całkowita do 12,0 m,

- części budynku dla funkcji pomocniczych i technicznych hotelu: 1 kondygnacja nadziemna i podziemie budynku,

- garaże wbudowane w kondygnacji podziemnej poniżej poziomu terenu projektowanego dojazdu,

- b) szerokość elewacji frontowej: nie limituje się – może być sprecyzowana w koncepcji architektonicznej;
- 4) forma i cechy dachów – określa się:
- a) budynków hotelu – dachy główne płaskie lub o małym nachyleniu połaci o jednolitej formie dla wszystkich budynków hotelowych na terenie 1-U(1-ZF), kryte materiałem ognioodpornym lub dachy zielone, z dopuszczeniem lukarn, świetlików i okien połaciowych;
  - b) przy przebudowach budynków zachować dotychczasowe formy dachów i rodzaj pokrycia; dopuszcza się zmiany formy dachów uzasadnione niezakłóceniem formy dachów sąsiednich,
  - c) kierunek głównej kalenicy dachów budynków: nie limituje się
    - dopuszcza się formę dachu ustaloną indywidualnie w projekcie architektonicznym hotelu w nawiązaniu do układu form budowli zabytkowej twierdzy.

6. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, określa się następująco:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanych naziemnych budynków, sytuowanych od strony ulicy 1-KDD i granic działki, na terenie 1-U(1-ZF) oznaczone są na rysunku planu miejscowego i określone w odległościach wg § 10 ust 4 niniejszej uchwały;
- 2) obowiązująca linia zabudowy dla planowanych nowych budynków lub elementów zagospodarowania terenu 1-U(1-ZF) w części północnej wg zasad określonych § 10 ust 5 niniejszej uchwały;
- 3) ustalenia regulacyjne:
  - a) ustala się utrzymać usytuowanie budynku hotelu w części bryły głównej i częściach pomocniczych według linii zabudowy określonych na rysunku planu i uzasadnionych rozwiązaniami koncepcji architektonicznej całego kompleksu,
  - b) ustala się sytuowanie pomocniczych obiektów wyposażenia oraz technicznego uzbrojenia terenu, jak: kontenerowe stacje transformatorowe, komory śmietnikowe, magazyny lub zbiorniki na opał – jako pomieszczenia wbudowane w budynek hotelu,
  - c) ogrodzenia należy wznosić jako ażurowe nie przekraczające wysokości 1,2 - 1,4 m, w jednolitej formie i przy użyciu kamienia, cegły i drewna,; zaleca się nie grodzić terenu od frontowych granic działki; zakazuje się stosowania prefabrykatów żelbetonowych.

7. Warunki budowy, modernizacji, rozbudowy i systemów infrastruktury technicznej, ustala się wg odpowiednich zasad zaopatrzenia i odbioru mediów określonych w § 21 – 28 niniejszej uchwały, które na terenie 1-U(1-ZF) ustala się projektować i budować kompleksowo w nawiązaniu do planowanej ulicy 1-KDD oraz modernizować i przebudowywać jako odpowiednie części systemu infrastruktury sąsiedniej twierdzy Owcza Góra.

**§ 31. 1. Dla terenu planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: 1-MN ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu ustala się następująco:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, zagospodarowaniem terenu oraz zielenią;
- 2) rodzaje zabudowy objętej planem miejscowym:
  - a) planowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej wraz z garażami dobudowanymi lub wbudowanymi, w zespole obejmującym 8 budynków na wydzielonych działkach indywidualnych,
  - b) dopuszczone nieuciążliwe usługi podstawowe, które mogą być sytuowane w parterach budynków mieszkalnych, z zachowaniem warunków:
    - w wydzielonych częściach lokali mieszkalnych lub wydzielonych z mieszkań lokalach użytkowych o powierzchniach nieprzekraczających 20% powierzchni użytkowej mieszkania,
    - łączna powierzchnia wbudowanych lokali użytkowych nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) warunki zagospodarowania terenu, obejmujące:
  - a) zagospodarowanie terenu, które należy dostosować do usytuowania na stoku o znacznym pochyleniu,

- b) stosowanie ustaleń planu miejscowego zachowując wskaźniki, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, dojazd z drogi wewnętrznej **I-KDW** do garażu i budynku mieszkalnego, dojścia piesze,
  - c) nakazuje się utrzymać wysoki standard frontowych ogrodzeń terenu, miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów, elementów małej architektury, dokonać nasadzenia zieleni ozdobnej i izolacyjnej od frontu działek,
  - d) ustala się wszystkie przyłącza sieciowe jako podziemne;
- 4) warunki i zakazy działań inwestycyjnych, obejmujące:
- a) budowę, przebudowę, rozbudowę i odbudowę budynków funkcji podstawowej, oraz obiektów i urządzeń uzupełniających funkcję terenu,
  - b) budowę, przebudowę i remonty obiektów towarzyszących i urządzeń budowlanych, w tym dojazdów, parkingów i zieleni, przy zachowaniu zasad planowanego układu urbanistycznego oraz zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym.
3. Warunki obsługi komunikacyjnej: ustala się podjazdy i dojścia oraz zjazdy indywidualne do budynków mieszkalnych z planowanej ulicy wewnętrznej **I-KDW** – przylegającej do frontowej granicy działek;
4. Warunki ochrony środowiska dla terenów **I-MN** :
- 1) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - 2) ustala się utrzymać warunki korzystania ze środowiska, zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych oraz stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały.
5. Warunki podziału nieruchomości: ustala się stosować zasady podziału i powierzchnie działek w planowanej zabudowie jednorodzinnej określone w § 14, ust. 7, pkt 1 niniejszej uchwały.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zagospodarowania terenu, dla terenów **I-MN** ustala się w zakresie:
- 1) wskaźniki zabudowy:
    - a) ustala się łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na terenie nie przekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 25% powierzchni działki;
  - 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych usytuowanych na działce:
    - a) 1-2 miejsc/ 1 mieszkanie na terenie podjazdu od frontu działki budowlanej,
    - b) 1-2 miejsc w garażu dobudowanym z boku budynku,
  - 3) parametry i gabaryty zabudowy – ustala się następująco:
    - a) wysokość budynków :
      - mieszkalnych: do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość całkowita do 10,0 m,
      - garaży: 1 kondygnacja nadziemna lub wbudowane w kondygnacji przyziemia na poziomie terenu projektowanego dojazdu,
    - b) szerokość elewacji frontowej: budynków mieszkalnych wraz z garażem: do 16,5 m;
  - 4) forma i cechy dachów – określa się:
    - a) budynków mieszkalnych – dachy główne czterospadałe lub dwuspadałe o jednolitej formie dla wszystkich budynków na terenie **I-MN** o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, kryte materiałem ognioodpornym, z dopuszczeniem lukarn, facjat i okien połaciowych;
    - b) na budynkach przy ich przebudowach zachować dotychczasowe formy dachów i rodzaj pokrycia; dopuszcza się zmiany formy dachów uzasadnione nie zakłóceniem dachów sąsiedztwa,
    - c) zaleca się kierunek głównej kalenicy dachów budynków:

- prostopadły lub równoległy do ulicy **1-KDW**, przy przebudowach dopuszcza się formę i kierunek dachu ustalony indywidualnie w projekcie budowlanym w nawiązaniu do układu dachów budynków sąsiednich.

7. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanych nowych nadziemnych budynków, sytuowanych od strony ulicy **1-KDW**, położonych na terenach przeznaczenia podstawowego **1-MN** w odległościach określonych w § 10 ust 4 niniejszej uchwały;
- 2) Ustalenia regulacyjne:
  - a) zaleca się utrzymać usytuowanie budynków mieszkalnych i garaży wg zasad określonych na rysunku planu, z możliwością indywidualnych zmian obrysu w kondygnacji parteru w przypadku ich przebudowy na lokale użytkowe,
  - b) dopuszcza się lokalizację w pasach terenu od frontu działek obiektów pomocniczych zagospodarowania i wyposażenia oraz technicznego uzbrojenia terenu, oraz osłony śmietnikowe przy wjazdach i wejściach jako obiekty małej architektury,
  - c) ogrodzenia należy wznosić jako ażurowe nie przekraczające wysokości 1,2 - 1,4 m, jednolitej dla ogrodzeń frontowych wszystkich budynków; zakazuje się stosowania prefabrykatów żelbetonowych.

8. Warunki budowy, modernizacji, rozbudowy i systemów infrastruktury technicznej, ustala się wg odpowiednich zasad zaopatrzenia i odbioru mediów określonych w § 21 –28 niniejszej uchwały, które na terenie **1-MN** ustala się projektować i budować kompleksowo w nawiązaniu do planowanej ulicy wewnętrznej **1-KDW** oraz dopuszcza się modernizować i przebudowywać jako odpowiednie części systemu infrastruktury sąsiedniej ulicy *Podgrodzie*.

§ 32.1. Dla terenów planowanej zieleni fortecznej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **(1-ZF)**, **2-ZF** i **3-ZF** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie i funkcje terenu ustala się następująco:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni fortecznej – ZF**,
- 2) utrzymanie i renowację lub częściowe odtworzenie elementów układu historycznego dzieł twierdzy flesz (lunet):
  - a) *Fleszy Nowej* na terenach oznaczonym symbolem **1-U(1-ZF)** i **3-ZF**,
  - b) *Fleszy Goszyckiej* na terenie oznaczonym symbolem **2-ZF**;
- 3) rodzaje zabudowy ustalonej planem miejscowym:
  - a) zakaz wszelkiej nowej zabudowy kubaturowej naziemnej i podziemnej, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **(1-ZF)**,
  - b) dopuszczone są odtworzenia budynków i budowli fortecznych lub ich zarysów w poziomie terenu z zachowaniem warunków konserwatorskich i przeprowadzeniu badań archeologicznych
- 4) warunki zagospodarowania terenu, obejmujące:
  - a) zagospodarowanie terenu należy dostosować do określonego w na rysunku planu miejscowego układu urbanistycznego, uwzględniając usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie budowli zabytkowej twierdzy; należy stosować się ściśle do warunków ochrony konserwatorskiej ustalonych w § 9, ust. 6 i § 11 niniejszej uchwały,
  - b) stosować ustalenia planu miejscowego zachowując wskaźniki, parametry zagospodarowania terenu,
  - c) należy realizować ukształtowanie i częściowe odtworzenie narysów flesz (lunet) oraz obsadzenie terenów zielenią trawnikową
  - d) utrzymać zasady planowanego układu komunikacyjnego i prowadzenia ulicy **1-KDD** na styku z terenem **1-U(1-ZF)** i **3-ZF**,
  - e) dopuszcza się prowadzenie sieci oraz obiekty sieciowe podziemne z zachowaniem warunków konserwatorskich i przeprowadzeniu na trasie sieci badań archeologicznych;
- 5) warunki i zakazy działań inwestycyjnych:

a) ustala się:

- odbudowę i odtworzenia budynków i budowli fortecznych na terenach **2-ZF** i **3-ZF**,
- włączenie narysu Fleszy Nowej na terenie **1-U(1-ZF)** do obrysu budynków lub obiektów małej architektury planowanego hotelu na terenie **1-U(1-ZF)**, akcentując położenie i kształt narysu Fleszy ustalone na podstawie badań archeologicznych w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków,
- ograniczoną wycinkę drzew rosnących w kolizji z narysem budowli ziemnych na terenie **2-ZF** i **3-ZF**, z zachowaniem procedury przepisu odrębnego,

b) zakazuje się: na terenach **2-ZF** i **3-ZF** wznoszenia wszelkich nowych budynków naziemnych nie związanych z programem konserwatorskim, za wyjątkiem standardowych urządzeń sieciowych, np. punktów oświetlenia, szafek złączy sieciowych, szafek telefonicznych, baterii słonecznych dla zasilania sygnalizacji, itp.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się podjazdy i dojścia do terenów:

- a) **1-U(1-ZF)** i **3-ZF** z planowanej ulicy **1-KDD** – przylegającej do granicy terenu,
- b) **2-ZF** z istniejącej ulicy *Kasztanowej* – poza obszarem planu

4. Warunki ochrony środowiska dla terenów **1-U(1-ZF)**, **2-ZF** i **3-ZF**: ustala się utrzymać warunki korzystania ze środowiska, zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych oraz stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały

5. Warunki podziału nieruchomości - nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu, dla terenów **2-ZF** i **3-ZF** ustala się w zakresie wskaźników zagospodarowania: minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż **80%** powierzchni działki.

7. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:

1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dla planowanych nowych naziemnych budynków, sytuowanych od strony ulicy **1-KDD** i granic działki, na terenach przeznaczenia podstawowego **1-U(1-ZF)** oznaczone są na rysunku planu miejscowego i określone w odległościach wg § 10 ust 5 niniejszej uchwały;

2) ustalenia regulacyjne:

- a) ustala się utrzymać usytuowanie narysów flesz (lunet) fortecznych wg zasad określonych na rysunku planu, z możliwością indywidualnych zmian obrysu w przypadku uzasadnionym szczegółowymi warunkami konserwatorskimi w wyniku badań archeologicznych,
- b) dopuszcza się realizację pomocniczych obiektów zagospodarowania, wyposażenia oraz technicznego uzbrojenia terenu, jak : sytuowane przy wjazdach i wejściach obiekty małej architektury, oświetlenia, tablice i znaki informacyjne oraz punkt widokowy,
- c) ustala się zakaz wznoszenia ogrodzeń wokół obiektów i terenów **2-ZF** i **3-ZF**.

§ 33. 1. Dla terenów istniejącej i planowanej zieleni oraz łąk i pastwisk, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-ZLz**, **2-ZLz**, **3-ZLz**; **1-ZN**, **2-ZN**; **1-ZI** oraz **1-Rz** i **2-Rz** ustala się przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu ustala się następująco:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni zadrzewień naturalnych - **ZLz**,
- b) tereny zieleni niskiej - **ZN**,
- c) tereny zieleni izolacyjnej - **ZI**,
- d) tereny łąk i pastwisk - **Rz**.

2) Rodzaje zabudowy ustalonej planem:

- a) zakaz wszelkiej nowej zabudowy kubaturowej naziemnej i podziemnej,
- b) dopuszczone są na terenach **ZLz** i **ZN** odtworzenia budynków i budowli fortecznych lub ich zarysów w poziomie terenu z zachowaniem warunków konserwatorskich i przeprowadzeniu badań archeologicznych.

3) Warunki zagospodarowania terenu:

- a) zaleca się na terenach **ZLz** i **ZN** opracować projekty renowacji i ekspozycji dzieł twierdzy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu miejscowego i warunków konserwatorskich,
- b) zagospodarowanie terenu należy dostosować do określonego na rysunku planu miejscowego układu urbanistycznego, uwzględniając usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie budowli zabytkowej twierdzy; należy stosować się ściśle do warunków ochrony konserwatorskiej ustalonych w § 9 ust. 6 i § 11 niniejszej uchwały,
- c) nakazuje się stosować ustalenia planu miejscowego zachowując wskaźniki, parametry zagospodarowania terenu,
- d) nakazuje się zachowanie i konserwację istniejącego starodrzewu na terenach **1-ZLz**, **2-ZLz**, **3-ZLz**,
- e) należy na terenach **1-ZN** i **2-ZN** realizować ukształtowanie ciągów spacerowych oraz obsadzić tereny zielenią trawnikową, a na terenie **2-ZN** zachować okazy wartościowych drzew,
- f) utrzymać zasady planowanego prowadzenia trasy ulicy **1-KDD** przez tereny **ZLz**,
- g) dopuszcza się prowadzenie sieci oraz obiekty sieciowe podziemne z zachowaniem warunków konserwatorskich i przeprowadzeniu na trasie sieci badań archeologicznych;

4) warunki i zakazy działań inwestycyjnych:

- a) ustala się:
  - odbudowę i odtworzenia budynków i budowli fortecznych,
  - ograniczoną wycinkę drzew rosnących w kolizji: z trasą planowanej ulicy **1-KDD** na terenach **1-ZLz**, **2-ZLz**, narysem budowli ziemnych na terenach **1-Z**, **2-ZF** oraz ciągów spacerowych na terenie **1-ZN**, **2-ZN** z zachowaniem procedur wymaganych przepisem odrębnym,
- b) zakazuje się budowy na terenach **1-ZLz**, **2-ZLz**, **3-ZLz**; **1-ZN**, **2-ZN**; **1-ZI** wszelkich budynków naziemnych nie związanych z programem konserwatorskim, za wyjątkiem standardowych urządzeń sieciowych, np. punktów oświetlenia, szafek złączy sieciowych, szafek telefonicznych, baterii słonecznych dla zasilania sygnalizacji, itp.,
- c) zakazuje się: budowy na terenach **1-Rz** i **2-Rz** wszelkich budynków i budowli naziemnych.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się podjazdy i dojścia do terenów:

- a) **1-ZLz** i **2-ZLz** oraz **1-ZN**, **2-ZN** z planowanej ulicy **1-KDD** – przylegającej do terenów zieleni,
- b) **2-ZN**, **3-ZL** i **1-ZI** z istniejącej ulicy Kasztanowej poza obszarem planu,
- c) **1-Rz** i **2-Rz** z istniejącej ulicy wewnętrznej **2-KDW** i istniejącej drogi gminnej - rolniczej **1-Dr** – przylegających do terenów łąki i pastwiska

2) ustala się na terenie **2-ZN** przystosowanie parametrów i rozwiązań ciągów spacerowych do ruchu pojazdów gospodarczych do konserwacji zieleni.

4. Warunki ochrony środowiska dla terenów **ZLz**, **ZN**, **ZI** oraz **Rz** : ustala się utrzymać warunki korzystania ze środowiska, zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych oraz stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały.

5. Warunki podziału nieruchomości - nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu ustala się w zakresie wskaźników zagospodarowania, ustalając minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) dla terenów **ZLz**, **ZN**, **ZI** nie może być niższa niż 80% powierzchni działki,
- 2) dla terenów **Rz** nie może być niższa niż 95 % powierzchni działki.

7. Ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:

1) Ustalenia regulacyjne:

- a) ustala się na terenach **1-ZN**, **2-ZN** utrzymać usytuowanie ciągów spacerowych wg zasad określonych na rysunku planu, z możliwością indywidualnych zmian parametrów tych tras w przypadkach uzasadnionych warunkami konserwatorskimi w wyniku badań archeologicznych lub okazami drzew wymagających ochrony,
- b) ustala się dokonanie regulacji granic terenów zadrzewionych **ZLz** wg zasad ustalonych na rysunku planu miejscowego z dopuszczeniem ograniczonej wycinki drzew z zachowaniem procedur wymaganych przepisem odrębnym,
- c) dopuszcza się realizację pomocniczych obiektów zagospodarowania i wyposażenia oraz technicznego uzbrojenia terenu, jak np.: sytuowane przy wjazdach i wejściach obiekty małej architektury, oświetlenia, tablice i znaki informacyjne,
- d) ustala się zakaz wznoszenia ogrodzeń wokół obiektów i terenów.

**§ 34. 1.** Dla terenów planowanego **parkingu publicznego**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1-KP**, ustala się przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu ustala się następująco:

- przeznaczenie podstawowe - parking publiczny dla samochodów osobowych i autobusów - **KP** z obiektami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi.

3. Warunki zagospodarowania terenu, obejmujące:

- parking ogólnie dostępny dla samochodów osobowych i autobusów, w ilości miejsc postojowych:

- 1) dla samochodów osobowych – około 35 miejsc,
- 2) dla autobusów – 2 miejsca przykrawężnikowe.

4. Zakazuje się:

- a) budowy na terenie **1- KP** wszelkich budynków naziemnych, za wyjątkiem standardowych urządzeń sieciowych, np. punktów oświetlenia, szafek złączy sieciowych, szafek telefonicznych, baterii słonecznych dla zasilania sygnalizacji, itp.
- b) wznoszenia ogrodzeń wokół obiektów i terenów.

5. Warunki obsługi komunikacyjnej:

- ustala się podjazdy i dojścia do terenu **1-KP** z planowanej ulicy **1-KDD**.

6. Warunki ochrony środowiska dla terenu **1-KP** - ustala się utrzymać warunki korzystania ze środowiska, zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych oraz stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały.

## **DZIAŁ V. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **Rozdział 1. Ustalenia końcowe**

**§ 35. 1.** Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które należą do zadań własnych gminy miejskiej Kłodzko zapisaną w planie miejscowym, są:

- 1) budowa ulic miejskich, w zakresie drogowym: jezdnie, chodniki, zieleni oraz uzbrojenia sieciowego: wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, obejmująca zadania:
  - a) ulica klasy lokalnej na odcinku oznaczonym **1-KDD**, o długości: ok. 370 mb,
  - b) ulica wewnętrzna na odcinku oznaczonym **1-KDW**, o długości: ok. 250 mb,
  - c) parking publiczny oznaczony **1-KP**, o powierzchni: ok. 1395 m<sup>2</sup>;
- 2) budowa terenów zieleni urządzonej – publicznej i izolacyjnej, obejmująca zadania:

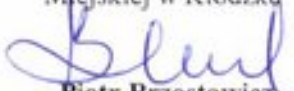
- a) tereny zieleni fortecznej oznaczone jako **2-ZF** i **3-ZF** o powierzchni 5859 m<sup>2</sup> i 1146 m<sup>2</sup>, powierzchnia łączna: 7005 m<sup>2</sup>,
- b) tereny zieleni niskiej z ciągami spacerowymi, oznaczone jako **1-ZN** i **2-ZN**, o powierzchni 1055 m<sup>2</sup> i 9336 m<sup>2</sup>, w tym ciągi spacerowe o długości ok 950 mb – powierzchnia łączna: 10391m<sup>2</sup>,
- c) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone jako **1-ZI**, o powierzchni 1965 m<sup>2</sup>.

2. Wykonanie zadań inwestycyjnych określonych w ust. 1, przyjętych do realizacji i zapisanych w wieloletnich i rocznych planach budżetowych miasta powinno przebiegać etapowo w kolejności potrzeb w zagospodarowywaniu terenów przeznaczenia podstawowego objętych planem miejscowym.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

§ 37. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Miasta Kłodzka.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kłodzku  
  
Piotr Brzostowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LVII/574/2010  
Rady Miejskiej w Kłodzku  
z dnia 30 września 2010 r.  
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVII/574/2010  
Rady Miejskiej w Kłodzku  
z dnia 30 września 2010 r.  
Zalacznik2.pdf

#### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłodzku**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVII/574/2010  
Rady Miejskiej w Kłodzku  
z dnia 30 września 2010 r.  
Zalacznik3.pdf

#### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłodzku**



Załącznik nr 2  
do Uchwały nr LVII/574/2010  
Rady Miejskiej w Kłodzku  
z dnia 30 września 2010r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany "Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między: rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Śląską, terenami kolei, ulicą Wojciecha Korfantego, rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Podgrodzie, granicami fortu Owcza Góra, zabudową przy ulicy Śląskiej, ulicą Karola Miarki, ulicą Henryka Sienkiewicza, ulicą Kwiatową, potokiem Jawornik, granicami miasta, terenami wojskowymi i ulicą Stanisława Wyspiańskiego w Kłodzku" w zakresie zmiany przeznaczenia terenów bezpośrednio przyległych do fortu Owcza Góra, zwanej dalej planem miejscowym.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz na podstawie oświadczenia Burmistrza Kłodzka z dnia 9 lipca 2010 r., w którym stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie zostały zgłoszone uwagi

**Rada Miejska w Kłodzku**

uznaje za bezprzedmiotowe podejmowanie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany ww. planu miejscowego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kłodzku  
  
Piotr Brzostowicz

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie "Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między: rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Śląską, terenami kolei, ulicą Wojciecha Korfantego, rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Podgrodzie, granicami fortu Owcza Góra, zabudową przy ulicy Śląskiej, ulicą Karola Miarki, ulicą Henryka Sienkiewicza, ulicą Kwiatową, potokiem Jawornik, granicami miasta, terenami wojskowymi i ulicą Stanisława Wyspiańskiego w Kłodzku" w zakresie zmiany przeznaczenia terenów bezpośrednio przyległych do fortu Owcza Góra, zwaną dalej planem miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. ) art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( jednolity tekst ustawy: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 184, ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych ( Dz. U. Nr 249, poz.2104 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Kłodzku**  
rozstrzyga, co następuje:

### **I. Lista inwestycji o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej - zapisanych w planie jako zadania własne gminy, obejmuje realizację:**

- 1) W zakresie infrastruktury drogowej:
  - a) budowa ulicy klasy dojazdowej 1-KDD o łącznej długości ok. 370 mb,
  - b) budowa ulicy wewnętrznej 1-KDW ze zjazdem z drogi krajowej nr 33 o łącznej długości ok. 250 mb,
  - c) budowa parkingu publicznego o powierzchni 1340 m<sup>2</sup>.
- 2) W zakresie infrastruktury sieciowej:
  - a) budowa sieci wodociągowej o długości ok. 620 mb,
  - b) budowa kanalizacji sanitarnej o długości ok. 620 mb,
  - c) budowa kanalizacji deszczowej o długości ok. 620 mb.
- 3) W zakresie zagospodarowania terenów zieleni publicznej wraz z ciągami spacerowymi i małą architekturą:
  - a) zagospodarowanie terenów zieleni fortecznej 2-ZF, 3-ZF,
  - b) zagospodarowanie terenów zieleni niskiej 1-ZN, 2-ZN,
  - c) zagospodarowanie terenów zieleni izolacyjnej 1-ZI.
- 4) W zakresie dokonania podziałów geodezyjnych.

## II. Wyszczególnienie prognozowanych wydatków na poszczególne zadania:

Lp.	Wyszczególnienie	Szacowany koszt
1	Koszty budowy dróg publicznych i parkingu publicznego <ul style="list-style-type: none"><li>• ulica dojazdowa 1-KDD,</li><li>• ulica wewnętrzna 1-KDW,</li><li>• parking publiczny.</li></ul>	185 tys. zł 125 tys zł 139 tys zł
2	Koszty budowy sieci <ul style="list-style-type: none"><li>• budowa sieci wodociągowej</li><li>• budowa kanalizacji sanitarnej</li><li>• budowa kanalizacji deszczowej</li></ul>	434 tys. zł 558 tys zł 248 tys zł
3.	Zagospodarowanie terenów zieleni publicznej: fortecznej, niskiej oraz izolacyjnej wraz z ciągami spacerowymi i małą architekturą	460 tys. zł
4.	Dokonanie podziałów geodezyjnych	75 tys. zł
	<b>ŁĄCZNE NAKŁADY INWESTYCYJNE</b>	<b>2 224,0 tys.zł</b>

## III. Zasady finansowania:

1. Do finansowania zadań, zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy stosować montaż finansowy, na który będą się składać:
  - a) środki własne,
  - b) fundusze strukturalne,
  - c) kredyty preferencyjne,
  - d) środki prywatne (z chwilą wejścia w życie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym)
  - e) kredyty komercyjne.
2. Dopuszcza się możliwość zmiany ustaleń zawartych w niniejszym załączniku, jeżeli względy formalne i interes gminy będą wymagały ich zmiany.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kłodzku  
  
Piotr Brzostowicz

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr LVII/574/2010 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 30 września 2010r.

w sprawie uchwalenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między: rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Śląską, terenami kolei, ulicą Wojciecha Korfantego, rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Podgrodzie, granicami fortu Owcza Góra, zabudową przy ulicy Śląskiej, ulicą Karola Miarki, ulicą Henryka Sienkiewicza, ulicą Kwiatową, potokiem Jawornik, granicami miasta, terenami wojskowymi i ulicą Stanisława Wyspiańskiego w Kłodzku"; w zakresie zmiany przeznaczenia terenów bezpośrednio przyległych do fortu Owcza Góra, zwanej dalej planem miejscowym.

Projekt planu miejscowego sporządzono na podstawie uchwały Nr XIX/158/2008 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 24 stycznia 2008 r. oraz zgodnie z wymogami przepisów, określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Granice zmiany planu miejscowego zostały określone w załączniku graficznym do ww. uchwały Rady Miejskiej.

Projekt planu miejscowego stanowi zmianę ustaleń części obszaru "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między: rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Śląską, terenami kolei, ulicą Wojciecha Korfantego, rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Podgrodzie, granicami fortu Owcza Góra, zabudową przy ulicy Śląskiej, ulicą Karola Miarki, ulicą Henryka Sienkiewicza, ulicą Kwiatową, potokiem Jawornik, granicami miasta, terenami wojskowymi i ulicą Stanisława Wyspiańskiego w Kłodzku" uchwalonego uchwałą Nr XLIX/407/2006 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 30 marca 2006 r. Obszar zmiany planu, obejmujący teren o powierzchni około 9.40 ha, graniczy od południa z terenem fortu Owcza Góra.

Podstawowymi rozstrzygnięciami planistycznymi projektu planu miejscowego są:

- powiększenie powierzchni terenu, który może być przeznaczony na planowaną zabudowę usługową - hotel na ponad 100 miejsc noclegowych,
- utrzymanie przeznaczenia terenu w rejonie ulicy Podgrodzie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- planowanie układu komunikacyjnego, obsługującego zabudowę usługową, mieszkaniową oraz parking publiczny w powiązaniu z układem komunikacyjnym miasta,
- ochrona dziedzictwa kulturowego,
- ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- modernizacja infrastruktury technicznej.

Powyższe rozstrzygnięcia planistyczne projektu planu miejscowego są zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kłodzko” (jednolity tekst i rysunek "studium ..." uchwalony uchwałą Nr XLI/331/2005 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 25 sierpnia 2005 r.).

W projekcie planu miejscowego zostały uwzględnione wnioski instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. Osoby fizyczne i jednostki organizacyjne nie zgłosiły wniosków. Projekt planu miejscowego został poddany obowiązującej procedurze, określonej w art. 17 przywołanej wyżej ustawy:

- uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Kłodzku oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu;
- został uzgodniony przez stosowne organy administracji samorządowej i rządowej, w tym przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego i Wojewodę Dolnośląskiego,
- został wyłożony do publicznego wglądu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do sporządzonego planu miejscowego, składającego się z tekstu i rysunku planu miejscowego oraz rozstrzygnięć w sprawie wniesionych uwag i o sposobie realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, opracowano zgodnie z wymogami przepisów ustawy:

- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe,

- prognozę oddziaływania na środowisko,
- prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Zgodnie z wymogami ustawy u z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm. ) przeprowadzono procedurę związaną ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego.

Stosownie do przyjętych w planie rozwiązań oraz zgodnej z przepisami procedury można stwierdzić, że projekt planu miejscowego spełnia wszystkie wymogi formalno - prawne i merytoryczne dla jego uchwalenia przez Radę Miejską w Kłodzku, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kłodzku  
  
Piotr Brzostowicz