



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 12 czerwca 2024 r.

Poz. 3366

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

z dnia 29 maja 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXXIII/310/2021 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 24 czerwca 2021 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka, oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku” oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka”, zatwierdzonego uchwałą nr LXI/475/2018 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 15 listopada 2018 r. zmienionego uchwałą nr LXX/669/2024 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka” zmienioną uchwałą nr LXXI/673/2024 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXX/669/2024 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka”, Rada Miejska w Kłodzku uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne planu miejscowego**

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku”, zwany dalej planem miejscowym.

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

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

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

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

§ 2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem U/M;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 6) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 10) teren drogi publicznej – droga lokalna lub placu publicznego, oznaczony symbolem KDL-KPP;
- 11) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 12) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 13) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 14) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KPR.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu osadniczego;
- 6) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego o nieokreślonym zasięgu;
- 7) granica GZWP nr 340 „Dolina kopalna rzeki Nysa Kłodzka”;
- 8) szpaler drzew;
- 9) punkt szczególny;
- 10) akcent architektoniczny;
- 11) strefa zieleni;
- 12) strefa ciągu pieszego;
- 13) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 14) obiekt figurujących w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego;
- 16) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 17) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 18) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

4. W planie miejscowym nie ustalono:

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

#### **§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) „akcencie architektonicznym” – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 2) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
  - a) podziemne części budynków,
  - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
  - c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - d) wykusze o długości nieprzekraczającej 35% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - e) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
  - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stać ściana zewnętrzna pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 5) „przestrzeni ogólnodostępnej” – należy przez to rozumieć przestrzeń wolną od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniającą dostępność bez ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu miejscowego kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 8) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 9) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;

- 10) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyżej położonego elementu konstrukcji;
- 11) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego;
- 12) „reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni” – należy przez to rozumieć jednolite ukształtowanie posadzki, z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) tereny objęte planem stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3 i przepisów odrębnych;
- 6) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 7) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 8) nakazuje się realizację dachów symetrycznych o głównych połaciach dachowych stykających się na tej samej wysokości i pod tym samym kątem w biegnącej równoległe do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu;
- 9) ustalenie, o którym mowa w pkt 8, nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 10) dla dachów płaskich nakazuje się realizację konstrukcji służącej utrzymaniu estetycznych walorów obiektu i stanowiącej architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, zamontowanych na dachu budynku, z wyłączeniem anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych i instalacji odgromowej;
- 11) dla konstrukcji, o których mowa w pkt 10 obowiązują:
  - a) wysokość nie większa niż 2,5 m,
  - b) wycofanie na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 12) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami, tarasami, wykuszami i lukarnami;
- 13) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 14) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 15) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w rozdziale 2 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną;

- 16) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 17) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

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

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

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

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układów osadniczych, obejmującą obszar przedmieścia południowego oraz plant, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1:
  - a) nakazuje się zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, w szczególności: rozplanowanie dróg, ulic i placów, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych i historycznej zieleni,
  - b) w działalności inwestycyjnej nakazuje się zachować i utrwalić relacje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących przeznaczeń niekolidujących z pierwotnym charakterem zabudowy historycznej,
  - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia telekomunikacyjne wyłącznie w formie uwzględniającej walory historyczne obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego,
  - d) dodatkowo dla nowej zabudowy nakazuje się:
    - dostosować obiekty do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,

- nawiązywać formami współczesnymi do zabudowy historycznej;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- a) poczta, przy pl. Władysława Jagiełły 2 (decyzja nr A/4391/1082/Wł z 3 grudnia 1984 r.),
  - b) dom, przy ul. Bohaterów Getta 3 (decyzja nr A/5817 z 29 marca 2012 r.),
  - c) dom, przy ul. Stefana Okrzei 20 (decyzja nr A/4390/1348/Wł z 31 lipca 1991 r.),
  - d) willa, przy pl. Fryderyka Chopina 1 (decyzja nr A/6166 z 30 stycznia 2020 r.);
- 4) ustala się ochronę obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) kamienica, przy ul. Bohaterów Getta 1,
  - b) domy mieszkalne, przy ul. Bohaterów Getta 5, 5a, 13, 17, 21, 23, 23a, 25,
  - c) willa, przy ul. Bohaterów Getta 7,
  - d) siedziba Łoży Wolnomularskiej „Jahannisloge”, przy ul. Bohaterów Getta 9,
  - e) sąd, przy ul. Bohaterów Getta 15,
  - f) urząd powiatowy, ul. Stanisława Okrzei 1,
  - g) browar, przy ul. Stanisława Okrzei 2,
  - h) powiatowa kasa oszczędności „Kreissparkasse”, przy ul. Stanisława Okrzei 3,
  - i) budynek przemysłowy, przy ul. Stanisława Okrzei 4,
  - j) dom mieszkalno-usługowy, przy ul. Stanisława Okrzei 6,
  - k) budynek administracyjny, przy ul. Stanisława Okrzei 7,
  - l) domy mieszkalne, przy ul. Stanisława Okrzei 11, 13, 15, 16, 22, 25,
  - m) siedziba gminy ewangelickiej, przy ul. Stanisława Okrzei 14,
  - n) oficyna, przy ul. Stanisława Okrzei 15a, 16a, 22a,
  - o) kamienice, przy ul. Stanisława Okrzei 17, 19,
  - p) dom mieszkalny dla rodzin żołnierzy 2 Batalionu 38 Pułku Strzelców, przy ul. Stanisława Okrzei 21,
  - q) domy mieszkalne, przy pl. Fryderyka Chopina 3, 4,
  - r) siedziba Evangelische Rettung – Confirmandenhaus, przy ul. Harcerzy 3,
  - s) domy mieszkalne, przy ul. Harcerzy 6, 8,
  - t) domy mieszkalne, przy ul. Gustawa Morcinka 11, 13,
  - u) koszary, przy ul. Gustawa Morcinka 15,
  - v) kamienica, przy ul. Szkolnej 6,
  - w) koszary, przy ul. Szkolnej 8,
  - x) sala ćwiczeń w zespole koszar, przy ul. Szkolnej 8,
  - y) kamienice, przy ul. Wandy 4, 7, 10,
  - z) dom mieszkalny, przy ul. Wandy 6,
  - aa) restauracja, przy ul. Wandy 9,
  - bb) dom mieszkalny, przy ul. Krakusa 2,
  - cc) garaże, przy ul. Krakusa 2,

- dd) oficyna mieszkalna, przy ul. Tadeusza Kościuszki 2,
- ee) garaże w zespole poczty, przy ul Władysława Jagiełły 2;
- 5) ustala się ochronę obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dom mieszkalny, przy ul. Stanisława Okrzei 27,
  - b) dom mieszkalny, przy ul. Janusza Kusocińskiego 5,
  - c) dom mieszkalny, przy ul. Stanisławy Walasiewiczówny 2;
- 6) dla obiektów wymienionych w pkt 4 i 5:
  - a) nakazuje się zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz tektonikę elewacji,
  - b) nakazuje się stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego,
  - c) nakazuje się stosować tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę,
  - d) nakazuje się stosować na elewacjach kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - e) nakazuje się zachować lub odtworzyć kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - f) nakazuje się zachować lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, w tym kształt i podział skrzydeł okiennych i drzwiowych,
  - g) nakazuje się zachować lub odtworzyć historyczny detal architektoniczny, w tym elementy rzeźbiarskie, snycerskie, kute o cechach zabytkowych, wmurowane w elewacje lub zamontowane na elewacji, np. rzeźby, portale, opaski okienne, witryny elementów kutych, szyldy i kraty,
  - h) montowanie elementów instalacji technicznych na elewacji dopuszcza się pod warunkiem uwzględnienia wartości zabytkowych obiektów;
- 7) ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego o nieokreślonym zasięgu, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7 w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne;
- 9) pozostałe zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w rozdziale 2.

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

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

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

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

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

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

**§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez:
  - a) ul. Stanisława Okrzei (**1KDL, 4KDL**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Tadeusza Kościuszki (droga powiatowa nr 3226D) – ul. Janusza Kusocińskiego,
  - b) ul. Harcerzy (**2KDL**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Stanisława Okrzei – ul. Bohaterów Getta,
  - c) ul. Gustawa Morcinka (**3KDL**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Stanisława Okrzei – ul. Jacka Malczewskiego,
  - d) ul. Janusza Kusocińskiego (**5KDL**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Gustawa Morcinka – ul. Bohaterów Getta,
  - e) ul. Szkolną (**1KDD**) – droga gminna, o kierunku powiązania komunikacyjnego: ul. Stefana Okrzei – ul. Bohaterów Getta;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów handlowych i gastronomicznych,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów hotelowych i pensjonatów,
  - e) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów kultury,
  - f) 1,5 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach biur i urzędów,
  - g) 4 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach szkół i przedszkoli,
  - h) 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach szpitali,
  - i) 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
  - j) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pozostałych lokali użytkowych;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;

- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 4, w: drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub na parkingach, lecz nie dalej niż 100 m mierzone w linii prostej od granicy działki budowlanej;
- 6) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 m;
- 7) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) nakazuje się realizować sieci uzbrojenia terenów, w ramach dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, wyłącznie jako ziemne;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje następujące ustalenie: nakazuje się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

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

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

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

- 1) na obszarze objętym planem występuje inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa: „Ochrona przeciwpowodziowa doliny Nysy Kłodzkiej (Nysa Kłodzka od Różanki do Białej Łądeckiej, Nysa Kłodzka od Białej Łądeckiej do Ścinawki)” (K37);
- 2) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w pkt 1, ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

**Rozdział 2.**

**Ustalenia szczegółowe planu miejscowego**

**§ 17. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MW-U** do **8MW-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
  - a) 20%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 80% w ramach stref zieleni na terenach **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 6MW-U, 8MW-U**;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 18 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy dla budynków sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
  - a) 4, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) jak w lit. a, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

9) ustala się pokrycie dachów:

a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglonym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,

b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nakazuje się zachowanie akcentów architektonicznych, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w postaci:

1) wieży z kominem na budynku browaru, przy ul. Stanisława Okrzei 2;

2) zwieńczenia narożnika dachem hełmowym (cebulastym) na domu mieszkalnym, przy ul. Stanisława Okrzei 13;

3) zwieńczenia narożnika dachem wieżowym na domu mieszkalnym, przy ul. Stanisława Okrzei 17;

4) zwieńczenia narożnika dachem wieżowym na domu mieszkalnym, przy ul. Stanisława Okrzei 19;

5) wykuszu zwieńczonego dachem wieżowym na willi, przy pl. Fryderyka Chopina 1;

6) zwieńczenia narożnika dachem wieżowym na domu mieszkalnym, przy ul. Gustawa Morcinka 13.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: części terenu **6MW-U** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

1) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

2) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;

3) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;

4) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

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

1) wielkość działki nie może być mniejsza niż:

a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:

a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) 10 m dla zabudowy usługowej.

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

1) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;

2) nakazuje się relację ciągu pieszego;

3) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna;

4) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **9MW-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
  - a) 4, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 9) obowiązuje akcent architektoniczny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla którego nakazuje się wyróżnienie części budynku poprzez detal i formę architektoniczną obiektu oraz materiał i kolor elewacji.

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

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

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

- 1) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się relację ciągu pieszego;
- 3) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna;

- 4) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;
- 5) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
  - a) 4, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

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

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

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

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;

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

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

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

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

§ 21.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **3MW**, **4MW** i **5MW**.

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
  - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 80% w ramach stref zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 18 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
  - a) 5, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 9) w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego na terenie **4MW** nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m;
- 10) obowiązuje punkt szczególnie, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **3MW**, w formie obiektów małej architektury, w szczególności: rzeźb, pergoli lub innych do nich podobnych.

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

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

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

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

- a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:

- a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;

8) ustala się geometrię dachów na:

- a) czterospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

9) ustala się pokrycie dachów:

- a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

1) zabudowa usługowa:

- a) usługi nauki,
- b) usługi edukacji,
- c) usługi kultury i rozrywki,
- d) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- e) usługi biurowe i administracji;

2) zabudowa mieszkaniowa.

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

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
  - a) wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12° dla wiat i garaży;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
  - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czarnym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
  - b) o dowolnym pokryciu, w przypadku dachów płaskich dla wiat i garaży;
- 9) ustala się, że co najmniej 25% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin.

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglastym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka;
- 8) ustala się, że co najmniej 25% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin.

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa:

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na:
  - a) 1,0 w ramach terenu **2U**,
  - b) 0,3 w ramach terenu **3U**;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na:
  - a) 2,0 w ramach terenu **2U**,
  - b) 1,0 w ramach terenu **3U**;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
  - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) 90% w ramach stref zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 25 m w ramach terenu **2U**,
  - b) 8 m w ramach terenu **3U**;
- 6) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 8) w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego na terenie **3U** nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m.

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę ciągu pieszego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **2U**, dla której:

- 1) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się relację ciągu pieszego;
- 3) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna;
- 4) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia;
- 5) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów.

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

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

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat i garaży;

7) ustala się pokrycie dachów:

- a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglastym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,
- b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat i garaży.

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

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

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

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

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

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

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

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

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

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

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

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

- b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat i garaży;

7) ustala się pokrycie dachów:

- a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze ceglastym lub czarnym i ich odcieniach, łupkiem lub imitacją łupka,  
b) jak w lit. a oraz materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat i garaży.

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

- 1) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 3) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 4) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

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

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 6) ustala się minimalną wysokość zabudowy dla budynków sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

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

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w odległości większej niż 15 m od obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12° i o dowolnym pokryciu.

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

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

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

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

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

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

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

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
  - a) 30% z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 90% w ramach stref zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 8) w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m.

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

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

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

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, w kolorze ceglonym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w odległości większej niż 15 m od obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12° i o dowolnym pokryciu.

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

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

- 1) wielkość działki nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) szalety.

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

- 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem szaletów, o których mowa w ust. 2 pkt 3;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 5%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,05;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 9) ustala się realizację zabudowy we współczesnych formach architektonicznych;
- 10) obowiązuje punkt szczególny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **ZZP**, w formie obiektów małej architektury, w szczególności: rzeźb, pergoli lub innych do nich podobnych;
- 11) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

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

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

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciek wodny.

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

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

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne oraz dodatkowo nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

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

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

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

- 1) dla terenu **2E** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: części terenu **3KDL** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

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

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

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

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

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

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

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających na:
  - a) 8 m zakończone placem manewrowym o wymiarach 11,5 m na 12,5 m dla terenu **1KDW**, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15,5 m na 18 m dla terenu **2KDW**, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) ciąg pieszy;
- 2) ciąg rowerowy;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość ciągów, o których mowa w ust. 2, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

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

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: część terenu **2KPR** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe planu miejscowego**

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kłodzku:  
**Piotr Bryła**



Załącznik nr 2 do uchwały nr II/20/2024  
Rady Miejskiej w Kłodzku  
z dnia 29 maja 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), Rada Miejska w Kłodzku rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

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

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

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr II/20/2024  
Rady Miejskiej w Kłodzku  
z dnia 29 maja 2024 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO**

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

Do wyłożonego, od 11 grudnia 2023 r. do 5 stycznia 2024 r., do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Janusza Kusocińskiego, Bohaterów Getta, Tadeusza Kościuszki, kanału Młynówka oraz ulicy Gustawa Morcinka w Kłodzku”, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik nr 4 do uchwały nr II/20/2024

Rady Miejskiej w Kłodzku

z dnia 29 maja 2024 r.

Zalacznik4.gml

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