Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno - zachodniej części obszaru miasta Bystrzyca Kłodzka i części obszaru wsi Stara Bystrzyca.

Dolno.2016.2258 z dnia 2016.05.04
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 4 maja 2016r.

Wejście w życie:
19 maja 2016 r.

UCHWAŁA Nr XXIII/207/16
RADY MIEJSKIEJ W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części obszaru miasta Bystrzyca Kłodzka i części obszaru wsi Stara Bystrzyca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniui zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/465/13 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 28 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części obszaru miasta Bystrzyca Kłodzka i części obszaru wsi Stara Bystrzyca i uchwałą Nr XIX/161/15 z dnia 16 grudnia 2015 r. Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej w sprawie zmiany uchwały Nr XLIX/465/13 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 28 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części obszaru miasta Bystrzyca Kłodzka i części obszaru wsi Stara Bystrzyca, a także po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bystrzyca Kłodzka uchwalonego uchwałą Nr XLI/412/13 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 28 lutego 2013 r. - **Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

przedmiot uchwały

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części obszaru miasta Bystrzyca Kłodzka i części obszaru wsi Stara Bystrzyca.

§ 2. Plan jest wyrażony w postaci tekstu niniejszej uchwały oraz rysunku planu miejscowego w skali 1:1 000 stanowiącego załącznik nr 1.

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

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego stanowi

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określającym:

1) granicę obszaru objętego planem miejscowym,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) obowiązujące linie zabudowy,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) strefę "B" ochrony konserwatorskiej,
6) strefę "OW" obserwacji archeologicznej,
7) strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego,
8) budynki wpisane do ewidencji zabytków,
9) siedlisko awifauny chronionej,
10) strefę oddziaływania cmentarza,
11) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych 20kV,
12) odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV do skablowania,
13) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q10% (raz na 10 lat),
14) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q1% (raz na 100 lat),
15) obszary o niskim prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi - Q 0,2% (raz na 500 lat),
16) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
17) obszary ograniczonego inwestowania wzdłuż linii kolejowej,
18) miejsce włączenia terenu do ulicy,
19) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami:
    a) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    b) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    c) RM - teren zabudowy zagrodowej,
    d) U - teren zabudowy usługowej,
    e) US - teren usług sportu i rekreacji,
    f) UO - teren usług oświaty,
    g) UA - teren usług administracji,
    h) UT - teren usług turystyki,

i) UKR - teren usług kultu religijnego,
j) WS - teren wód otwartych,
k) ZP - teren zieleni urządzonej,
l) ZN - teren zieleni naturalnie ukształtowanej,
m) ZI - teren zieleni izolacyjnej,
n) ZC - teren cmentarza,
o) R - teren rolniczy,
p) RO - teren ogródków działkowych,
q) ITg - teren infrastruktury technicznej - gazowej,
r) ITc - teren infrastruktury technicznej - ciepłowniczej,
s) ITw - teren infrastruktury technicznej - zbiorniki wyrównawcze wody pitnej,
t) ITmew - teren infrastruktury technicznej - małej elektrowni wodnej,
u) KS - teren obsługi komunikacji,
v) KDG - teren ulicy klasy głównej,
w) KDL - teren ulicy klasy lokalnej,
x) KDD - teren ulicy klasy dojazdowej,
y) KDW - teren ulicy wewnętrznej.
z) KPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego,
aa) KX - teren ciągu pieszego,
bb) KR - teren drogi transportu rolnego,
cc) KLS - teren lotniska polowego.

2.Wymienione niżej oznaczenia informacyjne na rysunku planu nie stanowią przedmiotu ustaleń planu:

1) rezerwa pod drogę krajową S-5 oznaczoną na rysunku planu jako pas o szerokości 50 m,
2) granice administracyjne miasta.

§ 6. Określenie terminologii:

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bystrzyca Kłodzka,
2) planie miejscowym - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części obszaru miasta Bystrzyca Kłodzka i części obszaru wsi Stara Bystrzyca,
3) rysunku planu miejscowego - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
4) terenie - należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji,
5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, której przebieg nie może ulec zmianie, 2
6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewację frontową przynajmniej jednego budynku lokalizowanego na działce budowlanej, z wyjątkiem:

a) obiektów infrastruktury technicznej, których obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy,
b) garaży i budynków gospodarczych, dla których dopuszcza się lokalizowanie w głębi działki,
7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą powierzchnię terenu, na którym można lokalizować budynki o wszystkich funkcjach dopuszczonych na terenie; linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
8) zabudowie - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków,
9) zabudowie wielorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkaniowy wielorodzinny lub zespół takich budynków, w których dopuszcza się lokalizowanie usług o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej liczonej oddzielnie dla każdego budynku,
10) budynku o charakterze willi miejskiej - należy przez to rozumieć budynek wielorodzinny, wolnostojący, jedno-klatkowy,
11) mieszkaniu funkcyjnym - należy przez to rozumieć mieszkanie dla właściciela działalności gospodarczej prowadzonej na wskazanym terenie, w ilości nie większej niż dwa mieszkania na każdą działalność,
12) usługach - należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, która może być uzupełniona drobną produkcją nie stanowiącą uciążliwości dla środowiska i mieszkańców oraz usługi z zakresu: oświaty, kultury i edukacji, zdrowia, kultu religijnego, turystyki, sportu i rekreacji oraz administracji, a także usługi społeczno - socjalne, w tym świetlice i kluby hobbistyczne,
13) usługach w parterach zabudowy mieszkaniowej - należy przez to rozumieć, że dopuszcza się także usługi dobudowane do tej zabudowy o wysokości nie większej niż jedna kondygnacja,
14) ilości kondygnacji - należy przez to rozumieć wyłącznie ilość kondygnacji nadziemnych,
15) dachu stromym -należy przez to rozumieć dach:
a) o dwóch lub więcej połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem wskazanym w ustaleniach szczegółowych, w którym dopuszcza się lukarny okienne, okna połaciowe i inne formy dachowe takie jak wieżyczki i subdominanty,
b) mansardowy, pod warunkiem, że dach ten będzie wprost naśladował formę dachu mansardowego stosowanego w obiektach zabytkowych,
16) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia podziemne i naziemne związane z infrastrukturą techniczną,
17) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.
ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. W planie nie ustala się:
1. Zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr.

2. Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, ze względu na ich niewystępowanie w obrębie obszaru planu.

3. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Podporządkowanie wszelkich działań inwestycyjnych nadrzędnemu obowiązkowi ochrony wartości zabytkowych i krajobrazowych.

2. Zakaz lokalizowania:

1) obiektów usługowych o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem:

a) kiosków prasowych,

b) obiektów obsługujących okresowe imprezy, które należy likwidować każdorazowo po ich zakończeniu,

2) garaży i budynków gospodarczych tymczasowych tzw. kontenerów i blaszaków, z wyjątkiem lokalizowania ich wgłębi działek zabudowy jednorodzinnej,

3) masztów, wolnostojących konstrukcji wieżowych, silosów,

4) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem linii energetycznych lokalizowanych na terenach oznaczonych w planie symbolem R,

5) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych - wzdłuż ulic,

6) wolnostojących tablic reklamowych, z zastrzeżeniem w ust. 3,

7) obiektów naturalnych i sztucznych mogących stanowić zagrożenie dla funkcjonowania lotniska polowego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem A26KLS, określonych w przepisach odrębnych,

8) składowisk i magazynów nie obudowanych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem A4U,

3. Dopuszcza się lokalizowanie:

1) wolnostojących tablic reklamowych będących nośnikami reklam społecznych, każdorazowo likwidowanych po zakończeniu kampanii,

2) reklam naściennych wyłącznie na budynkach nie wpisanych do ewidencji zabytków, położonych poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej i strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego, pod warunkiem:

a) umieszczenie reklam wyłącznie na elewacjach bez okien,

b) nie naruszenia detalu architektonicznego - jeżeli taki wystąpi.

4. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz remonty budynków istniejących oraz adaptacji budynków poprzemysłowych na cele ustalone dla terenu, na którym się znajdują, pod warunkiem, że działania te nie naruszą ustaleń szczegółowych dla terenów ustalonych w Rozdziale III, z zastrzeżeniem:

1) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1,

2) w przypadku gdy budynek istniejący przekracza ustaloną linię zabudowy, dopuszcza się remonty oraz rozbudowę i przebudowę tego budynku, pod warunkiem, że dobudowywana część budynku będzie zlokalizowana na części terenu ograniczonej przez tę linię,

3) w przypadku gdy budynek istniejący przekracza ustaloną ilość kondygnacji lub ustaloną wysokość budynku, dopuszcza się remonty oraz rozbudowę i przebudowę tego

budynku, pod warunkiem, że budynek nie przekroczy się ustalonej ilości kondygnacji i wysokości,

4) w przypadku gdy budynek istniejący posiada dach płaski, a ustalenia dla terenu, na którym się znajduje, nakazują dachy strome, dopuszcza się dla tego budynku zachowanie tej formy dachu,

5) w przypadku dobudowy do budynku z dachem stromym dobudówki, dopuszcza się dla tej dobudówki dach płaski, pod warunkiem wykorzystania dachu dobudówki na taras.

5. Garaże dla mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) dopuszcza się lokalizowanie garaży na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, pod warunkiem:

a) nadanie zabudowie garażowej charakteru szeregowego - co najmniej po 5 garaży w zespole, murowane, o jednorodnej formie architektonicznej, dachach stromych o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 30º - 45 º lub płaskich oraz wysokości nie większej niż 3 m dla garażu z dachem płaskim i 6 m dla garażu z dachem stromym, z wyjątkiem terenów o których mowa w lit. c),

b) zespoły garaży należy odizolować od zabudowy mieszkaniowej pasem zieleni wielopiętrowej zimozielonej, o szerokości minimum 3 m,

c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami B15-18MW, B29U/MW i C8MW/MN/U dopuszcza się garaż wolnostojący, a w przypadku lokalizowania następnych garaży należy kontynuować w zabudowie szeregowej,

2) dopuszcza się także garaże w formie wariantowej, takie jak:

a) podziemne,

b) dobudowane do budynku, tworzącej z tym budynkiem spójną kompozycję architektoniczną,

c) wielopiętrowe.

6. Budynkom gospodarczym i garażowym należy nadać dachy o formie analogicznej jak dla zabudowy ustalonej w planie.

7. Miejsca przeznaczone do lokalizacji pojemników na odpady bytowe należy obudować.

8. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, pod warunkiem uwzględnienia ustaleń szczegółowych dla terenów, a w szczególności:

1) ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego i przyrodniczego,

2) zachowania obszarów założeń zieleni urządzonej oraz okazów przyrodniczych.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego, w obrębie której obowiązuje:

1) nowe budynki oraz budynki istniejące przeznaczone do rozbudowy należy kształtować w sposób zharmonizowany z zabudową historyczną,

2) utrzymanie i konserwacja elementów krajobrazu urządzonego - dróg i alei oraz historycznie ukształtowanych ciągów pieszych, w tym kamiennych schodków zlokalizowanych na skarpach.

2.Należy podporządkować wszelkie zamierzenia inwestycyjne ochronie krajobrazu przyrodniczego doliny rzeki Bystrzyca Kłodzka, tj.:

1) utrzymanie widoczności krajobrazu wzdłuż doliny rzeki poprzez zachowanie rozłogów łąkowych,

2) zachowanie istniejących skupisk zieleni wysokiej i zakrzewień,

3) zakaz lokalizowania nowej zabudowy oraz ogrodzeń, z wyjątkiem terenów wskazanych pod zabudowę; dopuszczone ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe.

3.Ochronie podlega siedlisko awifauny chronionej - pluszcza zwyczajnego Cinclus cinclus objętego ścisłą ochroną gatunkową, zlokalizowane we wschodniej części terenu oznaczonego symbolem C23ZN.

4.Istniejące założenia zielni urządzonej oraz skwery w obrębie terenów mieszkaniowych, aleje i szpalery drzew wzdłuż ulic oraz zespoły zieleni wysokiej naturalnie ukształtowanej należy zachować.

5.Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie obszaru ONO - najwyższej ochrony zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 341 "Niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój - Bystrzyca Kłodzka" gromadzącego wody w górnokredowych osadach szczelinowo - porowych, inwestycje nie mogą naruszać stanu tego zbiornika.

6.Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej nie może przekraczać granic działki, na której działalność ta jest prowadzona.

7.Działalność usługowa i produkcyjna, które dopuszczono w obrębie terenów mieszkaniowych nie może powodować uciążliwości dla mieszkańców.

8.Zakazuje się lokalizowania warsztatów samochodowych w obrębie terenów, na których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.

9.Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

1) dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie miejscowym obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach szczególnych, a mianowicie:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U w przypadku występowania na terenie zabudowy mieszkaniowej - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) dla terenów usług oświaty oznaczonych w planie symbolem UO - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) dla terenów usług turystyki oznaczonych symbolem UT - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

f) dla terenów o funkcji mieszanej mieszkaniowej i usługowej oznaczonych w planie symbolami U/MW, MW/U i MN/U oraz MN/MW/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

2) w przypadku występowania na terenie kilku funkcji wymienionych w pkt 1 za dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć najniższy dopuszczalny poziom hałasu określony dla występujących na terenie funkcji, z zastrzeżeniem w pkt 1 f),

10.Nową zabudowę dopuszczoną do lokalizacji w bliskiej odległości od krawędzi jezdni należy zabezpieczyć przed negatywnym oddziaływaniem ruchu drogowego, jeśli taki wystąpi, w tym w szczególności drgań i hałasu.

11.Dopuszcza się, obrębie terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, lokalizowanie ogólnodostępnych założeń zieleni urządzonej, takiej jak skwery i parki.

12.W obrębie wszystkich założeń zieleni urządzonej należy, oprócz dopuszczonych w ustaleniach urządzeń parkowych, zabezpieczyć miejsce rekreacji i wypoczynku dla osób starszych i niepełnosprawnych.

13.Wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne.

14.W przypadku występowania warstwy glebowo - próchniczej na gruntach przeznaczonych pod zainwestowanie, warstwę tę należy zdjąć i wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego.

15.Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie systemy grzewcze o wysokiej sprawności spalania i paliwa stałe lub gazowe o niskim zasiarczeniu i wysokiej energii spalania.

16.Dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej i cieplnej ze źródeł odnawialnych, z wyjątkiem energii wiatrowej.

17.Nową zabudowę dopuszcza się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 metrów od górnej krawędzi cieków wodnych.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1.Ustala się ochronę konserwatorską dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wykazanych w tabeli nr 1, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) historyczne elementy budynku, tj.: bryłę budynku, detal architektoniczny, kompozycję elewacji oraz kształt, geometrię dachu i rodzaj jego pokrycia należy zachować, a w przypadku remontu, modernizacji i rozbudowy stosować materiały i kolorystykę właściwe dla stylu obiektu,

2) pod warunkiem zharmonizowania z elementami wymienionymi w pkt 1, dopuszcza się:

a) rozbudowę budynku,

b) wprowadzenie nowych otworów okiennych i drzwiowych,

c) do remontu elewacji należy stosować materiały tradycyjne,

3) obiekty pomnikowe należy zachować, a w przypadku remontu stosować materiały i kolorystykę właściwe dla stylu obiektu,

4) dopuszcza się rozbiórkę budynków i obiektów, pod warunkiem, że obiekty te zostaną wcześniej skreślone z ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi. Tabela nr 1. Wyciąg z Kart adresowych zabytku nieruchomego dla m. Bystrzyca Kłodzka

poz.	nazwa	Czas powstania	adres

1	Kapliczka	1661 r.	Ul. Wojska Polskiego 35 a
2	Kapliczka	1 poł. XIX w.	Ul. Wojska Polskiego 35 a
3	Kapliczka	k. XIX w.	skrzyżowanie ul. Wojska Polskiego i ul. Leńskiego
4	Remiza strażacka	1909 r.	ul. Strażacka 2
5	Urząd Skarbowy pierwotnie dom mieszkalny	1913 r.	Ul. Mickiewicza 5
6	Obiekty poprzemysłowe	Początek XX w.	Ul. Mickiewicza 15
7	Dom mieszkalny	ok.1930 r.	Ul. Młynarska 2
8	Dom mieszkalny	3 ćw. XIX w	Ul. Młynarska 4
9	Dom mieszkalny	poł. XIX w.	Ul. Młynarska 6
10	Dom mieszkalny	ok. 1910 r.	Ul. Polna 18
11	Dom mieszkalny	XIX/XX w.	Ul. Strażacka 4
12	Dom mieszkalny	XIX/XX w.	Ul. Strażacka 5
13	Dom mieszkalny	ok. 1905 r.	Ul. strażacka 7
14	willa	ok. 1915 r.	Ul. Strażacka 10
15	Dom mieszkalny w zespole z budynkiem gospodarczym -obecnie budynek handlowy	ok. 1905 r.	Ul. Strażacka 12
16	Dom mieszkalny	1908 r.	Ul. Wojska Polskiego 26
17	Dom mieszkalny	k. XIX w.	Ul. Wojska Polskiego 27
18	Dom mieszkalny	ok. 1910 r.	Ul. Wojska Polskiego 35
19	Dom mieszkalny	ok. 1860 r.	Ul. Wojska Polskiego 44
20	Dom mieszkalny	XIX/XX w.	Ul. Wojska Polskiego 46
21	Dom mieszkalny	XIX/XX w.	Ul. Wojska Polskiego 47
22	Zespół zabudowy mieszkaniowej	lata 20. XX w	Obszar położony wzdłuż ul. Leńskiego i ul. 1-go. Sierpnia

2.W przypadku:

1) wpisania nowych obiektów do ewidencji zabytków po uprawomocnieniu się niniejszego planu miejscowego, dla obiektów tych obowiązywać będą ustalenia, o których mowa w ust. 1,

2) wpisania obiektów do rejestru zabytków obowiązywać będą przepisy odrębne.

3.Ustala się strefy:

1) "B" ochrony konserwatorskiej dla układu zabudowy mieszkaniowej położonej w rejonie ulicy Leńskiego i ulicy 1go - Sierpnia wpisanego do ewidencji zabytków, w obrębie której obowiązują:

a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania przestrzennego, w tym układu dróg, podziału działek i sposobu ich zagospodarowania,

b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły oraz linii zabudowy,

c) zachowanie alei lipowej biegnącej wzdłuż ul. 1 - go Sierpnia,

2) "OW" obserwacji archeologicznej, w obrębie której, z uwagi na zawartość reliktów archeologicznych miejscowości o genezie średniowiecznej, w tym ochrony średniowiecznych budowli i szlaków, obowiązują przepisy odrębne dla inwestycji związanych z robotami ziemnymi.

4.Ustalenia dla strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego określono w § 9 ust. 1

§ 11. Wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej

1.Ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą dla działek przeznaczonych na cele zabudowy:

1) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - od 0,05 do 1,5,

2) mieszkaniowe jednorodzinnej bliźniaczej - od 0,05 do 1,

3) mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - od 0,03 do 1,

4) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - od 0,05 do 1,5,

5) usługowej i usługowo - produkcyjnej - od 0,05 do 1,5, z wyjątkiem:

a) zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem C11U, dla której intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5,

b) zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczony symbolem B11UO, dla której intensywność zabudowy nie może przekroczyć 3,

6) mieszkaniowej wielorodzinnej - od 0,05 do 2,

7) mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - od 0,2 do 2,

8) zagrodowej - nie może przekroczyć 0,1, minimalnej intensywności zabudowy nie ustala się,

9) garażu wielopiętrowego - od 0,1 do 3,

10) małej elektrowni wodnej - nie większa niż 0,3, minimalnej intensywności zabudowy nie ustala się.

2.Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, linię zabudowy oraz gabaryty obiektów określono w ustaleniach szczegółowych.

3.Minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji określono w § 15 ust. 2.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1.Zgodnie z przepisami odrębnymi ochronie podlegają:

1) siedlisko awifauny chronionej - pluszcz zwyczajny Cinclus cinclus objęty ścisłą ochroną gatunkową, w obrębie którego zakazuje się naruszania stanu zieleni wysokiej i zaroślowej,

2) budynki wpisane do ewidencji zabytków, których wykaz i ustalenia określono w § 10 ust. 1.

2.Wyznacza się na podstawie przepisów odrębnych:

1) strefy "B" i "OW ochrony konserwatorskiej" oraz "K" ochrony krajobrazu kulturowego,

2) strefy oddziaływania cmentarza oznaczonego symbolem A28ZC oraz cmentarza przy ul. Kłodzkiej zlokalizowanego poza obszarem planu.

3) pas technologiczny szerokości 12 m wzdłuż napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV (po 6 m od osi tej sieci),

a) w przypadku skablowania sieci lub jej fragmentu tracą moc, na odcinku równym skablowaniu, ustalenia dotyczące wyznaczenia pasa technologicznego,

b) w przypadku przełożenia przebiegu sieci napowietrznej lub jej fragmentu, przepisy odrębne dla pasa technologicznego będą obowiązywać odpowiednio w miejscu nowego przebiegu sieci,

4) obszar ograniczonego zainwestowania wzdłuż terenu linii kolejowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania,

5) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o zasięgu wskazanym na rysunku planu miejscowego, tj.:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q10% (raz na 10 lat),

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q1% (raz na 100 lat),

c) obszary o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q 0,2% (raz na 500 lat),

6) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych o zasięgu wskazanym na rysunku planu miejscowego.

3.Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie obszaru ONO najwyższej ochrony zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 341 "Niecka wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój - Bystrzyca Kłodzka" gromadzącego wody w górnokredowych osadach szczelinowo - porowych, obowiązują przepisy odrębne.

4.Dla części terenów oznaczonych symbolami B34MN, C21MN i C9MN położonych w obrębie rezerwy pod drogę krajową S-5 obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scaleń i podziału nieruchomości.

2. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

1) dla działek przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, dopuszcza się:

a) minimalną powierzchnię - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,

c) minimalny kąt nachylenia granicy działki do drogi - 60º,

2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się:

a) minimalną powierzchnię - 700 m^2,
b) minimalną szerokość frontu działki - 15 m,
c) minimalny kąt nachylenia granicy działki do drogi - 60º,
3) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej dopuszcza się:
a) minimalną powierzchnię - 700 m^2,
b) minimalną szerokość frontu działki - 10 m,
c) minimalny kąt nachylenia granicy działki do drogi - 60º,
4) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługą, dopuszcza się:
a) minimalną powierzchnię - 1000 m^2,
b) minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
c) minimalny kąt nachylenia granicy działki do drogi - 60º,
5) dla działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i mieszkaniową wielorodzinną z usługami dopuszcza się:
a) minimalną powierzchnię - 1500 m^2,
b) minimalną szerokość frontu działki 50 m,
c) minimalny kąt nachylenia granicy działki - 60º,
6) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową, produkcyjną oraz produkcyjno-usługową dopuszcza się, z zastrzeżeniem w pkt 7:
a) minimalną powierzchnię - 700 m^2,
b) minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
c) minimalny kąt nachylenia granicy działki do drogi - 60º,
7) dla małych obiektów usługowych o powierzchni całkowitej nie większej niż 30m^2, nie ustala się minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości frontu działki, pod warunkiem, że wydzielona działka będzie posiadać powierzchnię niezbędną dla lokalizacji takiego obiektu wraz z miejscami do parkowania oraz dostęp do drogi publicznej.
3. W przypadku wydzielenia działki w drugim rzędzie od drogi i mającej dostęp do tej drogi poprzez pas działki o szerokości minimum 6 m przeznaczony na komunikację, front działki stanowi część od strony tych pasów, z zastrzeżeniem w ust. 4.
4. Dla działek, o których mowa w ust. 3 obowiązują, odpowiednio od przeznaczenia, parametry działek określone w ust. 2.
5. Dla działek przeznaczonych pod:
1) urządzenia infrastruktury technicznej nie ustala się minimalnej powierzchni, pod warunkiem, iż wydzielona działka będzie posiadać powierzchnię niezbędną dla lokalizacji takich urządzeń oraz dostęp do drogi publicznej.
2) parkingi ogólnodostępne, w tym garaże wielopiętrowe nie ustala się minimalnej powierzchni, pod warunkiem, iż wydzielona działka będzie posiadać powierzchnię niezbędną dla lokalizacji takich obiektów oraz dostęp do drogi publicznej.
6. Dla każdej dopuszczonej do wydzielenia w obrębie terenów działki nie posiadającej dostępu do drogi publicznej należy zapewnić taki dostęp wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną, o której mowa w § 15 ust. 1 pkt 2, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod

infrastrukturę techniczną i terenu przeznaczonego na cele zieleni naturalnie ukształtowanej oznaczonej w planie symbolem ZN, dla których dopuszcza się dostęp poprzez ustanowienie w obrębie terenów sąsiadujących, służebności gruntowej dla przejazdu.

7. Linie rozgraniczające ulic oznaczonych symbolami KDG, KDL, KDD, KDW, ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KPJ i ciągów pieszych oznaczonych symbolem KX oraz dróg transportu rolnego oznaczonych symbolem KR, będą granicami działek wydzielonych pod te drogi.

§ 14. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Do przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem należą tereny:

1) publicznych ulic, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych oznaczonych w planie symbolami: KDG, KDL, KDD, KPJ i KX,

2) parkingów ogólnodostępnych na terenach oznaczonych symbolem KS,

3) zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP,

4) zieleni naturalnie ukształtowanej oznaczone symbolem ZN,

5) zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem ZI,

6) usług publicznych oznaczone symbolami UO, UA i US, których tereny są własnością jednostek samorządowych.

2. Szczegółowy sposób zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 określono w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1.Zasady modernizacji i rozbudowy systemu komunikacyjnego:

1) ustalenia szczegółowe dla dróg określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi podano w Rozdziale VI - ustalenia szczegółowe dla układu komunikacyjnego oznaczonego literą "D",

2) obsługę komunikacyjną terenów należy urządzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) dla wewnętrznych dróg dojazdowych dopuszczonych do wydzielenia na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ustala się:

a) każdej drodze wewnętrznej będącej drogą przelotową łączącą dwie inne drogi należy nadać szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m,

b) każdej drodze wewnętrznej obsługującej nie więcej niż dwie działki budowlane należy nadać szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6 m,

c) każdej drodze wewnętrznej nieprzelotowej i obsługującej od 2 do 10 działek budowlanych, należy nadać szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m,

d) każdej drodze wewnętrznej nieprzelotowej i obsługującej więcej niż 10 działek budowlanych należy nadać szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m,

e) drogi nieprzelotowe należy zakończyć placem manewrowym o powierzchni minimalnej 250m^2 i ukształtować w sposób umożliwiający właściwe manewrowanie pojazdami technicznymi i ratownictwa,

4) dla wewnętrznych dróg dojazdowych dopuszczonych do wydzielenia na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową ustala się:

a) każdej drodze wewnętrznej należy nadać szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m,

b) drogi nieprzelotowe należy zakończyć placem manewrowym o powierzchni minimalnej 500m^2 i ukształtować w sposób umożliwiający właściwe manewrowanie pojazdami technicznymi i ratownictwa,

5) w miejscach skrzyżowań dróg wewnętrznych, naroża ich linii rozgraniczających należy ściąć w celu uzyskania trójkątów widoczności o wymiarach minimum 5 m x 5 m,

6) włączenia dróg wewnętrznych do dróg publicznych muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,

7) drogi wewnętrzne muszą spełniać, w zależności od potrzeb, warunki dróg pożarowych, określone w przepisach odrębnych.

2.Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych lokalizowanych w obrębie każdej wydzielonej działki, z zastrzeżeniem w pkt 11 i 12, w ilości:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MN - co najmniej 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny, a w przypadku prowadzenia w budynku usług:

a) pensjonatowych - co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdy pokój pensjonatowy, a przypadku prowadzenia usług gastronomicznych - należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 20 m^2 powierzchni sali konsumenckiej lokalu,

b) innych - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50m^2 powierzchni całkowitej usługi,

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MW:

a) co najmniej 1,3 miejsca parkingowego w przeliczeniu na jedno mieszkanie,

b) w przypadku usług lokalizowanych jako dodatkowa funkcja w budynku, co najmniej 1 miejsce dodatkowe na każde 50m^2 powierzchni całkowitej tej usługi, a przypadku prowadzenia usług gastronomicznych - należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 20 m^2 powierzchni sali konsumenckiej lokalu,

3) dla funkcji usługowej i usługowo-produkcyjnej dopuszczonej na terenach o symbolu U, U/MW, MW/U i MN/U należy zapewnić:

a) co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 70m2 powierzchni całkowitej usług, z wyjątkiem usług gastronomii, dla których należy zapewnić co najmniej 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni sali konsumenckiej lokalu,

b) co najmniej 1,5 miejsca parkingowego w przeliczeniu na jedno mieszkanie,

4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej dopuszcza się 50% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2 lit. a lokalizować w garażach,

5) dla funkcji usługowych dopuszczonych na terenach o symbolu UA - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni całkowitej usługi, dla usług sportu dopuszczonych na terenie o symbolu US - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni całkowitej usług,

6) dla usług oświaty dopuszczonych na terenach o symbolu UO - co najmniej 1,5 miejsca parkingowego w przeliczeniu na każdy oddział lub klasę,

7) dla usług kultu religijnego dopuszczonego na terenie oznaczonym symbolem 8MW/MN/U, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem C5UKr i C6UKr przeznaczonych pod kaplice przydrożne - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni całkowitej usługi,

8) dla usług turystycznych dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem UT, w przypadku lokalizacji:

a) hotelu, hostelu, pensjonatu - co najmniej 1 miejsce parkingowe na jeden pokój,

b) gastronomii - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 20m^2 powierzchni sali konsumenckiej lokalu,

c) biura podróży, informacji turystycznej, wypożyczalni sprzętu turystycznego- co najmniej 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni usługi,

9) dla cmentarza dopuszczonego na terenie oznaczonym symbolem A28 ZC - co najmniej 1 miejsce na każde 0,5 ha powierzchni cmentarza,

10) dla ogrodów działkowych dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem A 14 RO i A27RO - co najmniej 1 miejsce na 0,5 ha terenu,

11) w ramach ustalonej ilości miejsc parkingowych należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

12) dla działek z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową, w przypadkach gdy powierzchnia działki uniemożliwia umieszczenie ustalonej minimalnej ilości miejsc parkingowych, a także dla usług mających powierzchnię całkowitą mniejszą niż określono w pkt od 1 do 8 dopuszcza się możliwość wskazania miejsc parkingowych wzdłuż ulic, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, oraz na terenach oznaczonych symbolami A18KS, A39KS,

3.Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci szerokopasmowe dopuszcza się prowadzić, zgodnie z przepisami odrębnymi, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszych i pieszo- jezdnych oraz dróg wewnętrznych,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) podziemnych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń dla sieci szerokopasmowych na terenach dróg i terenach własnych inwestorów, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych, w tym dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych w obrębie dróg publicznych, z zastrzeżeniem w lit. b),

b) wszystkie napowietrzne sieci przesyłowe, w tym napowietrzne linie elektroenergetyczne 20kV dopuszcza się wyłącznie terenach oznaczonych symbolem R,

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów gospodarczo - bytowych ustala się:

a) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę,

b) w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) indywidualne ujęcia wody dopuszcza się dla ogrodów działkowych oznaczonych symbolami A14RO i A27RO oraz cmentarza oznaczonego symbolem A28ZC - wyłącznie do celów gospodarczych,

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych ustala się:
   a) rozmieszczenie hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych na sieci wodociągowej przeciwpożarowej,
   b) ilość i sposób rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
   d) w przypadku braku możliwości zapewnienia wymaganej ilości wody dla celów przeciwpożarowych z sieci miejskiej dopuszcza się wykonanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, źródeł uzupełniających lokalizowanych na terenach własnych inwestorów,
5) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
   a) odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej i poprzez jej rozbudowę,
   b) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) bezodpływowe zbiorniki ścieków dopuszcza się dla obiektów sanitarnych lokalizowanych na terenach ogrodów działkowych oznaczonych symbolami A14RO i A27RO oraz obiektów sanitarnych lokalizowanych terenie cmentarza oznaczonego symbolem A28ZC,
6) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
   a) tereny zainwestowania należy wyposażyć w kanalizację deszczową,
   b) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych wyłącznie w przypadkach określonych w przepisach odrębnych,
7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) zasilanie obiektów lokalizowanych na obszarze objętym planem poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną i jej rozbudowę,
   b) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie,
   c) obowiązek skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV w obrębie terenu oznaczonego symbolem A21US,
   d) budynkom elektroenergetycznych stacji transformatorowych należy nadać formę kubaturową, dachy strome, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
   e) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych na inne cele, pod warunkiem dostosowania się do ustaleń szczegółowych dla terenu, na którym ta stacja będzie lokalizowana,
   f) dla wszystkich stacji transformatorowych nie obowiązują ustalone w planie linie zabudowy; dopuszcza się ich lokalizowanie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach publicznych,
   g) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej sieci gazowej i poprzez jej rozbudowę,

9) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się:

a) poprzez indywidualne i grupowe urządzenia grzewcze,

b) z istniejącej kotłowni osiedlowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem B9ITc,

c) ze źródeł odnawialnych,

10) w zakresie sieci telekomunikacyjnych w tym sieci szerokopasmowych ustala się realizację połączeń telekomunikacyjnych z sieci istniejących lub budowy sieci innych dysponentów,

11) w zakresie usuwania odpadów ustala się: odpady bytowe należy gromadzić i usuwać w sposób zgodny z miejskim systemem gospodarki odpadami.

§ 16. Ustala się podział obszaru planu miejscowego na:

1) jednostki planistyczne oznaczone literami: "A", "B" i "C",

2) wydzielony liniami rozgraniczającymi układ komunikacyjny oznaczony literą "D".

Rozdział 3.

ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi położonych w obrębie jednostki planistycznej oznaczonej literą "A"

§ 17. Wyznacza się tereny o symbolach **A1-2R,** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze z zakazem wprowadzania zabudowy.

2. Dopuszcza się lokalizowanie:

1) dróg wewnętrznych i transportu rolnego,

2) urządzeń nawadniających.

3. Z uwagi na położenie części terenów w obrębie:

1) strefy oddziaływania cmentarza, dla tej części terenu obowiązują przepisy odrębne,

2) pasa technologicznego napowietrznej linii elektromagnetycznej 20 kV, dla tej części terenu obowiązują przepisy odrębne,

3) obszaru ograniczonego inwestowania wzdłuż linii kolejowej, dla tej części terenu obowiązują przepisy odrębne,

4) rezerwy pod drogę krajową S5, zakazuje się lokalizowania urządzeń podziemny lub naziemnych związanych z infrastruktura techniczną.

4. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się odpowiednio dla terenu:

1) oznaczonego symbolem A1R - z drogi oznaczonej symbolem D42KR,

2) oznaczonego symbolem A2R - z dróg oznaczonych symbolami D42KR i D43KR.

§ 18. Wyznacza się teren o symbolu **A3MN,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi,

2) wewnętrzne drogi dojazdowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy wolnostojącej,
b) usług stanowiących integralną część budynku mieszkalnego,
2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej:
a) od linii rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem D1KDG - 15 m,
b) od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem D44KDW - 10 m,
c) od dróg wewnętrznych - 10 m,
3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej,
4. Zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 9 m,
2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D44KDW.

§ 19. Wyznacza się teren o symbolu **A4U,** dla którego ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe - usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
1) działalność produkcyjna,
2) magazyny, składy,
3) mieszkanie funkcyjne,
4) zespoły garaży
5) parkingi ogólnodostępne,
6) kotłownie osiedlowe,
7) wewnętrzne drogi dojazdowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się lokalizowanie:
a) zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
b) zespołu zabudowy garażowej,
2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
a) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonego symbolem D1KDG - 15 m,
b) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonego symbolem D44KDW - 10 m,
c) od wewnętrznych dróg dojazdowych - 10 m,
3) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej na cele:
a) usługowe lub usługowo-produkcyjne należy zachować minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
b) zespołu zabudowy garażowej należy zachować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Zasady kształtowania zabudowy:
1) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się:
a) zabudowę wolnostojącą lub kształtowaną w zespole budynków,

b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji lecz nie większa niż 10 m w przypadku dachu płaskiego i nie większa niż 12 m w przypadku dachu stromego,

2) dla zabudowy zespołu garaży dopuszcza się:

a) wyłącznie zabudowę szeregową o jednorodnej formie architektonicznej,

b) wysokość budynków dla budynków z dachem płaskim nie większa niż 4 m, dla budynku z dachem stromym nie większa niż 6 m,

3) dla wszystkich budynków dopuszcza się dachy płaskie lub dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 40°,

4) dla obiektów i urządzeń technologicznych wynikających z rodzaju produkcji dopuszcza się odstępstwo od ustalonych wysokości, pod warunkiem, że obiekty te nie będą wyższe niż 20 m.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D44KDW.

§ 20. Wyznacza się teren o symbolu **A5ITw,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna - wyrównawcze zbiorniki wody pitnej wraz z urządzeniami technicznymi rozprowadzającymi wodę.

2. Zasady zagospodarowania terenu określają przepisy odrębne.

3. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy towarzyszącej urządzeniom infrastruktury technicznej.

4. Zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej u oznaczonej symbolem D1KDG - 15 m.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, z wyłączeniem obiektów określonych przepisami odrębnymi,

2) dachy płaskie lub strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

6. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ternu ulicy oznaczonej symbolem D1KDG.

§ 21. Wyznacza się teren o symbolu **A6MN/U**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: wewnętrzne drogi dojazdowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowaną lub dobudowaną usługą,

c) zabudowy usługowej wolnostojącej lub w zespole budynków,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczających terenu ulicy oznaczonej symbolem D44KDW oraz wewnętrznych dróg dojazdowych - 10 m,

b) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem 1KDG - 15 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej na cele:

a) zabudowy mieszkaniowej należy zachować minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej,

b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej należy zachować minimum 30 % powierzchni biologicznie czynnej,

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższą niż 9 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D44KDw.

§ 22. Wyznacza się teren o symbolu **A7MN**

1.Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2.Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi,

2) ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5 m.

3.Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej,

b) usług, wyłącznie w parterach zabudowy, z wyjątkiem usług pensjonatowych, których lokalizację dopuszcza się na całej powierzchni budynku,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących od linii rozgraniczającej terenu:

a) ulicy oznaczonej symbolem D10KDD - 10 m,

b) ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D29KPJ - 3 m,

c) ciągu pieszo-jezdnego wymienionego w ust. 2 pkt 2-6 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną:

a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 40% powierzchni działki,

b) dla zabudowy szeregowej - minimum 30% powierzchni działki,

4.Zasady kształtowania zabudowy

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 9 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

5.Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D10KDD i ciągu pieszo- jezdnego oznaczonego symbolem D29KPJ.

§ 23. Wyznacza się tereny o symbolu **A8MN/MW**

1.Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna.

2.Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi,

2) wewnętrzne drogi dojazdowe.

3.Zasady zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze wolnostojących willi miejskich,

c) usług, wyłącznie w parterach zabudowy, z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni zabudowy, o której mowa w pkt 1 lit. a,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących od linii rozgraniczających terenów ulic oznaczonych symbolami D11KDD D12KDD i D46KDD - 10 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną:

a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 40% powierzchni działki,

b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - minimum 30% powierzchni działki,

c) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 20% powierzchni działki,

4) dla części terenu leżącego w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV obowiązują przepisy odrębne.

4.Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

2) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 15 m,

3) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

5.Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów ulic oznaczonych symbolami D46KDD, D11KDD i D12KDD.

§ 24. Wyznacza się teren o symbolu **A9U,** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi związane z obsługą cmentarza, z wyłączeniem obiektów i powierzchni związanych z pochówkiem.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi funeralne,

2) wewnętrzne drogi dojazdowe,

3) parking.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wolnostojącej lub w zespołach budynków,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczających terenu ulicy oznaczonej symbolem D15KDD - 10 m,

b) od wewnętrznych dróg dojazdowych - 6 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej,

4) z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy oddziaływania cmentarza, dla terenu obowiązują przepisy szczególne.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dachy płaskie lub dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45° krytych materiałem dachówkopodobnym,

2) dla budynków z dachem płaskim - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji lecz nie większa niż 8 m,

3) dla budynków z dachem stromym - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 9 m,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D15KDD.

§ **25.**Wyznacza się tereny o symbolach **A10-12MN,** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi,

2) wewnętrzne drogi dojazdowe.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy wolnostojącej.

b) usług, wyłącznie w parterach zabudowy, z wyjątkiem usług pensjonatowych, których lokalizację dopuszcza się na całej powierzchni budynku,

2) zabudowę należy lokalizować odpowiedni dla terenów z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczających terenów ulic oznaczonych symbolami D6KDD i D7KDD - 10m,

b) od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D8KDD - 6m na odcinku południowym ulicy oraz 10 m na odcinku zachodnim ulicy,

c) od linii rozgraniczającej drogi transportu rolnego oznaczonej symbolem D42KR - 10 m,

d) od wewnętrznych dróg dojazdowych - 6 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 9 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

5. Obsługę komunikacyjną terenów dopuszcza się odpowiednio dla terenu, z ulic oznaczonych symbolami D6KDD, D7KDD i D8KDD.

§ **26.**Wyznacza się teren o symbolu **A13U**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi,

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) działalność produkcyjna,

2) mieszkanie funkcyjne,

3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
4) zespół zabudowy garażowej,
5) wewnętrzne drogi dojazdowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się lokalizowanie:
a) zabudowy usługowej i produkcyjnej wolnostojącej lub w zespołach budynków,
b) zespołu zabudowy garażowej we wschodnie części terenu,
2) w przypadku lokalizowania zespołu zabudowy garażowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem A41MN należy wprowadzić wzdłuż wspólnej granicy tych terenów, pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 10 m,
3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej ulicy 1-go Maja zlokalizowanej poza obszarem opracowania oraz wewnętrznych dróg dojazdowych - 4 m,
4) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej na cele usługowe i produkcyjne należy zachować minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
5) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej na cele zespołu zabudowy garażowej należy zachować powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 10% powierzchni działki,
4. Z uwagi na położenie:
a) terenu w obrębie strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,
b) części terenu w obrębie strefy oddziaływania cmentarza położonego poza obszarem planu, dla tej części terenu obowiązują przepisy odrębne,
c) części terenu w obrębie obszaru ograniczonego inwestowania wzdłuż linii kolejowej położonej poza obszarem planu, dla tej części obowiązują przepisy odrębne.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
1) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się:
a) zabudowę wolnostojącą lub kształtowaną w zespole budynków,
b) dachy płaskie oraz dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 40°,
c) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, lecz nie większa:
- dla budynków z dachem płaskim - niż 12 m,
- dla budynku z dachem stromym - niż 15 m,
2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem nadania jej:
a) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 12 m,
b) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.
3) dla zabudowy zespołu garaży:
a) dopuszcza się wyłącznie zabudowę szeregową o jednorodnej formie architektonicznej,

b) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30-40°,

c) wysokość zabudowy:

- dla budynków z dachem płaskim - nie większa niż 4 m,
- dla budynku z dachem stromym - nie większa niż 6 m,

6. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy 1-go Maja położonej poza obszarem planu.

§ 27. Wyznacza się teren o symbolu **A14RO,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu:.

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) świetlicy

b) budynku sanitarnego,

c) altan ogrodowych,

d) parkingów, wyłącznie dla posiadaczy ogrodów zlokalizowanych na tym terenie,

2) budynki należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami D7KDD, D 8KDD i D46KDD - 10 m.

3) dla części terenu położonego w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektromagnetycznej 20 kV obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą jednokondygnacyjną,

2) dachy płaskie lub strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°,

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków z dachem płaskim - nie większa nie 3,5 m,

b) dla budynków z dachem stromym - nie większa nie 6 m.

4. Obsługę komunikacyjną terenów dopuszcza się z ulic oznaczonych symbolami D7KDD, D8KDD i D46KDD - pośrednio poprzez plac manewrowy oraz z ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami D28KPJ i D29KPJ.

§ 28. Wyznacza się tereny o symbolach **A15-16MN,** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi,

2) wewnętrzne drogi dojazdowe.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,

b) usług, wyłącznie w parterach zabudowy, z wyjątkiem usług pensjonatowych, których lokalizację dopuszcza się na całej powierzchni budynku,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej:

a) od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem D1KDG:

- dla terenu oznaczonego symbolem A15MN - 20 m,

- dla części terenu oznaczonego symbolem A16MN w obrębie działki nr ewidencyjny 50- 15 m,

b) od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami D27KPJ i D28KPJ - 6 m,

c) od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem D38KX - 10 m,

d) od wewnętrznych dróg dojazdowych - 6 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej,

4) dla części terenu oznaczonego symbolem A16MN leżącego w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 9 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

5. Obsługę komunikacyjną terenów:

1) oznaczonego symbolem A15MN dopuszcza się z ulic oznaczonych symbolami D1KDG i D27KPJ,

2) oznaczonego symbolem A16MN dopuszcza się z ulic oznaczonych symbolami D27KPJ i D28KPJ.

§ 29. Wyznacza się teren o symbolu **A17UT,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi turystyczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi odnowy biologicznej, kosmetyczno-fryzjerskie, fitness, handlowe i informacja turystyczna.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy wolnostojącej lub zespołu budynków w zabudowie zwartej,

b) zabudowy campingowej lub bungalowów - na zapleczu terenu,

c) zieleni urządzonej wraz ze sprzętem służącym rekreacji i odnowy biologicznej,

d) basenu kąpielowego otwartego i obudowanego,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem D28KPJ - 10 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, lecz nie wyższa niż:

a) dla budynków z dachem płaskim - 12 m,

b) dla budynków z dachem stromym - 15 m,

2) dachy płaskie lub strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z drogi oznaczonej symbolem D28KPJ.

§ 30. Wyznacza się teren o symbolu **A18KS,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacji: parkingi ogólnodostępne.

2. Przeznaczenie uzupełniające - zespół garaży.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie zespołu zabudowy garaży,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D29KPJ - 6 m,

3) teren należy ogrodzić a wzdłuż jego granic wprowadzić szpaler wielopiętrowej zieleni zimozielonej,

4) wzdłuż granicy terenów oznaczonych symbolami A17UT i A19MN należy wprowadzić ogrodzenie w formie litej,

5) dla części terenu leżącego w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) zespół garaży należy wykonać jako zabudowę szeregową według jednorodnej formy architektonicznej,

2) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30-40°,

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków z dachem płaskim wysokość budynków nie większa niż 4 m,

b) dla budynku z dachem stromym nie większa niż 6 m.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D29KPJ.

§ 31. Wyznacza się teren o symbolu **A19MN,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy wolnostojącej,

b) usług, wyłącznie w parterach zabudowy, z wyjątkiem usług pensjonatowych, których lokalizację dopuszcza się na całej powierzchni budynku,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D29KPJ - 12 m, za wyjątkiem południowego fragmentu linii zabudowy - 10 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 12 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D29KPJ.

§ 32. Wyznacza się teren o symbolu **A20 ZP,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona - plac rekreacyjny dla celów imprez plenerowych.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa obsługująca imprezy plenerowe,

2) parking ogólnodostępny lokalizowany w południowej części terenu.

3. Zasady zagospodarowania terenu

1) powierzchnie terenu utrzymywać jako nawierzchnie trawiaste natomiast zieleń wysoką i średnią należy kształtować z sposób umożliwiający urządzanie imprez plenerowych, tj.: w formie szpalerów i żywopłotów lokalizowanych wzdłuż granic terenu,

2) zabudowę, o której mowa w ust. 2 pkt 1, należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem D39KX - 10 m,

b) od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolami D10KDD - 10 m,

c) od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami D28KPJ i D29KPJ -10 m,

3) należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 70% powierzchni działki,

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 9 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D10KDD oraz z terenów ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami D28KPJ i D29KPJ.

§ **33.**Wyznacza się teren o symbolu **A21US,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń i obiektów sportowo - rekreacyjnych, w tym hale sportowe,

b) budynki klubu sportowego, świetlicy,

c) usługi z zakresu odnowy biologicznej,

2) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej terenu drogi oznaczonej symbolem D46KDD - 10 m,

b) od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem D45Kx -6m,

c) od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D29KPJ - 10 m,

3) napowietrzą linię elektroenergetyczną przebiegającą nad północną częścią terenu należy przełożyć lub skablować,

4) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynku z dachem stromym do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

b) dla budynku z dachem płaskim 9 m,

2) dachy płaskie lub strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

3) dopuszcza się przykrycie boisk namiotową powłoką pneumatyczną,

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D46KDD - pośrednio przez plac manewrowy oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D29KPJ.

§ 34. Wyznacza się teren o symbolu **A22RM,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi związane z działalnością rolniczą,

2) agroturystyka.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 15 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem D42KR,

2) należy zachować co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy zagrodowej:

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

b) dla budynku usługowego i zagrodowego - do dwóch kondygnacji w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 15 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu drogi transportu rolnego oznaczonej symbolem D42KR.

§ 35. Wyznacza się teren o symbolu **A 23MN/MW/U,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające - wewnętrzne drogi dojazdowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową,

b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o charakterze willi miejskich,

c) zabudowę usługową wolnostojącą lub stanowiącą zespół z zabudową mieszkaniową,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - 10 m,

b) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D10KDD - odcinek północny i wschodni linii - 10 m, odcinek południowy linii - 2 m, odcinek zachodni linii narastająco od 2 m do 5 m (jak pokazano na rysunku planu),
c) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D11KDD - 10 m,
d) od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem D37KX - 10 m,
e) od wewnętrznych dróg dojazdowych - 6 m,
3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną:
a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 40% powierzchni działki,
b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - minimum 30% powierzchni działki,
c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 30% powierzchni działki,
d) dla zabudowy usługowej - minimum 20%.
4. Zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy:
a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,
b) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyżej niż 15 m,
c) dla budynku usługowego - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyżej niż 15 m,
2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów ulic oznaczonych symbolami D1KDG - wyłącznie dla działek z zabudową istniejącą oraz D10KDD i D11KDD.

§ 36. Wyznacza się teren o symbolu **A24MN**, dla którego ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się lokalizowanie:
a) zabudowy wolnostojącej,
b) wewnętrznych dróg dojazdowych,
2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
a) od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami D6KDD, D8KDD i D9KDD - 6 m,
b) od wewnętrznej drogi dojazdowej - 6m,
3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższą niż 9 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów ulic oznaczonych symbolami D6KDD, D8KDD i D9KDD.

§ 37. Wyznacza się teren o symbolu **A25ZP/US**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zieleń urządzona: park,

2) usługi sportu i rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) należy zachować istniejącą zieleń wysoką oraz wprowadzić komponowaną zieleń wielopiętrową z układem alejek i placyków,

2) dopuszcza się:

a) zabudowę związaną z usługami sportu i rekreacji,

b) świetlicę,

c) place zabaw i rekreacji,

d) boiska do gier małych,

e) małą architekturę parkową,

f) urządzenia rekreacyjno-sportowe,

3) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących od linii rozgraniczających terenów ulic oznaczonych symbolami: D6KDD, D9KDD i D12KDD oraz ciągu pieszo- jezdnego oznaczonego symbolem D34KPJ - 10 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 12 m,

2) dachy strome wielospadowe o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów ulic oznaczonych symbolami D6KDD, D9KDD i D12KDD.

§ 38. Wyznacza się teren o symbolu **A26KLS**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - lotnisko

2. Zasady zagospodarowania terenu określają przepisy odrębne dla lotnisk polowych.

1) Dopuszcza się budowle obsługujące lotnisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2) Budowle należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami D6KDD i D15KDD - 10 m,

b) od linii rozgraniczających dróg transportu rolnego oznaczonych symbolami D42KR i D43KR - 10 m.

3. Dla części terenu leżącego w obrębie:

1) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV, obowiązują przepisy odrębne,

2) strefy oddziaływania cmentarza, obowiązują przepisy odrębne.

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów ulic oznaczonych symbolami D6KDD i D15KDD.

§ **39.**Wyznacza się teren o symbolu **A27RO,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) świetlicy,

b) budynku sanitarnego,

c) altan ogrodowych,

d) parkingów, wyłącznie dla posiadaczy ogrodu zlokalizowanego na tym terenie,

2) budynki należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej ulic oznaczonych symbolami D6KDD i D15KDD - 10 m,

3) dla części terenu leżącego w obrębie:

a) strefy oddziaływania cmentarza, obowiązują przepisy odrębne,

b) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV, obowiązują przepisy odrębne,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dachy płaskie lub strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°,

2) wysokość zabudowy:

a) dla budynków z dachem płaskim - nie większa niż 3,50 m,

b) dla budynków z dachem stromym - nie większa niż 6,00 m.

4. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulic oznaczonych symbolami D6KDD i D15KDD.

§ **40.**Wyznacza się tereny o symbolach **A28ZC**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - cmentarz.

2. Zasady zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) powierzchni grzebalnych, w tym kolumbaria,

b) kaplicy cmentarnej,

c) budynków dla obsługi administracyjnej i gospodarczej cmentarza,

d) budynków sanitarnych, dla których dopuszcza się zastosowanie bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe bez konieczności podłączania się do gminnej infrastruktury technicznej,

e) wewnętrzne ciągi komunikacyjne,

f) parking dla odwiedzających cmentarz - od strony ulicy oznaczonej symbolem D15KDD,

g) pomników, obelisków i rzeźb pamiątkowych nie związanych z nagrobkami,

2) budynki należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej ulic oznaczonych symbolami D15KDD i D26KDD, drogi transportu rolnego oznaczonej symbolem D43 KR oraz od drogi położonej poza obrębem obszaru planu i biegnącej wzdłuż wschodniej granicy opracowania - 10 m,

3) dla części terenu leżącego w obrębie:

a) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, obowiązują przepisy odrębne,

b) obszaru ograniczonego inwestowania wzdłuż linii kolejowej, obowiązują przepisy odrębne,

4) Zakazuje się lokalizowania obiektów związanych z kremacją.

3. Zasady kształtowania zabudowy

1) dla kaplicy cmentarnej dopuszcza się wysokość budynku nie większą niż 8 m, z możliwością lokalizacji subdominanty o wysokości nie większej niż określają przepisy odrębne dotyczące lotniska polowego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem A26KLS,

2) dla pozostałych budynków wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. c i d dopuszcza się:

a) dachy płaskie lub strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°-45°,

b) wysokość zabudowy:

- dla budynków z dachem płaskim - nie większą niż 3,5 m,
- dla budynków z dachem stromym - nie większą niż 6 m,

4. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulic oznaczonych symbolami D15KDD i D26KDD.

§ 41. Wyznacza się teren o symbolu **A29 MN/U**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa,

2. Przeznaczenie uzupełniające - wewnętrzne drogi dojazdowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zabudowę:

a) usługową wolnostojącą lub w zespole budynków,

b) mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub w zespole z budynkiem usługowym,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczających ulicy oznaczonej symbolem D15KDD -10 m,

b) wewnętrznych dróg dojazdowych - 6 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej na cele zabudowy:

a) usługowej należy zachować minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej należy zachować minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej,

4) dla części terenu leżącego w obrębie strefy oddziaływania cmentarza obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dachy płaskie lub dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45°,

2) dla budynków z dachem płaskim - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji lecz nie większa niż 7 m,

3) dla budynków z dachem stromym - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 9 m,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D15KDD.

§ **42.**Wyznacza się teren o symbolu **A30ZN**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń naturalnie ukształtowana.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) ścieżki rowerowej,

b) ścieżki wyposażonej w urządzenia rekreacyjne,

3) dla części terenu leżącego w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV obowiązują przepisy odrębne.

3. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D6KDD.

§ **43.**Wyznacza się teren o symbolu **A31MW/U**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna i zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające- wewnętrzne drogi dojazdowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) zabudowę wielorodzinną o charakterze willi miejskich,

b) zabudowę usługową,

c) drogi wewnętrzne,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej:

a) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D12KDD - 10 m,

b) od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D13KPJ - 6 m,

c) od drogi wewnętrznej - 6 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną - minimum 20% powierzchni działki,

4) dla części terenu leżącego w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższą niż 15 m,

b) usługowej do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższą niż 12 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D12KDD.

§ **44.**Wyznacza się teren o symbolu **A32ZP**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona skwerowa.

2. Zasady zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń parkowo-rekreacyjnych,

2) z uwagi na przebiegającą przez teren sieć gazową lokalizowanie urządzeń, o których mowa w pkt 1 oraz nasadzenia zieleni wielopiętrowej należy podporządkować przepisom odrębnym.

3. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D14KDD.

§ 45. Wyznacza się teren o symbolu **A33ITg**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - urządzenie infrastruktury technicznej gazowej - stacja redukcyjna gazu.

2. Zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zagospodarowania terenu z urządzeniem gazowym.

3. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D14KDD i z ciągu pieszo- jezdnego oznaczonego symbolem D13KPJ.

§ 46. Wyznacza się teren o symbolu **A34MN/MW**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi,

2) wewnętrzne drogi dojazdowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

b) zabudowy wielorodzinnej o charakterze willi miejskich,

c) usług, wyłącznie w parterach zabudowy, z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni zabudowy jednorodzinnej,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D46KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D34KPJ -10 m,

b) od linii rozgraniczającej terenów dróg oznaczonych symbolami D8KDD i D9KDD - 6m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną:

a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 40% powierzchni działki,

b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - minimum 30% powierzchni działki,

c) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 20% powierzchni działki,

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

b) mieszkaniowej wielorodzinnej - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 15 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów ulic oznaczonych symbolami D46KDD, D8KDD i D9KDD.

§ **47.**Wyznacza się tereny o symbolach **A35-36U**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi.

2. Przeznaczenie uzupełniające - mieszkanie funkcyjne.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się zabudowę usługową wolnostojącą lub zblokowaną w zespole budynków,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - 10 m,

b) od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D11KDD - 10 m, z wyjątkiem odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem A35U przebiegającej wzdłuż linii rozgraniczającej placu manewrowego - 5 m,

c) od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D12KDD - 10 m,

d) od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem D37KX - 16,5 m,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi oznaczonej symbolem D30KPJ dla terenu oznaczonego symbolem A36U jest tożsama z linią rozgraniczającą tej drogi,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej na cele usługowe należy zachować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dachy płaskie lub dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45°,

2) wysokość zabudowy:

a) dla budynku z dachem płaskim - wysokość budynków do trzech kondygnacji, lecz nie wyższa niż 12 m,

b) dla budynku z dachem stromym - wysokość do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 15 m.

5. Obsługę komunikacyjną terenów dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D12KDD.

§ **48.**Wyznacza się teren o symbolu **A37MN**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zieleń urządzona - skwer,

2) usługi,

3) wewnętrzna droga dojazdowa,

4) istniejący zespół garaży.

3. Zasady zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

b) usług, wyłącznie w parterach zabudowy jednorodzinnej, z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni tej zabudowy,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej:

a) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - 10 m,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D30KPJ jest tożsama z linią rozgraniczającą tej drogi,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną,

a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 40% powierzchni działki,

b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - minimum 30% powierzchni działki,

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższą niż 9 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

3) dla zespołu garaży dopuszcza się dachy płaskie i wysokość nie większą niż 3 m.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów ulicy oznaczonej symbolem D12KDD i ciągu pieszo-jezdnego D30KPJ.

§ 49. Wyznacza się tereny o symbolach **A38 U/MW**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) mieszkania funkcyjne,

2) parkingi ogólnodostępne, w tym parking wielopiętrowy,

3) wewnętrzne drogi dojazdowe,

4) ciągi piesze,

5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

6) istniejący zakład produkcyjny,

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zabudowę:

a) usługową wolnostojącą i w zespołach budynków,

b) mieszkaniową wielorodzinną,

c) wymienioną w ust. 2 pkt 5 i 6,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - jak pokazano na rysunku planu,

b) od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D13KPJ i D30KPJ - 10m,

c) od linii rozgraniczającej ul. Mickiewicza położonej poza obszarem opracowania: na odcinku południowym linii zabudowy - 5 m, na odcinku północnym linii zabudowy - 10 m,

d) od wewnętrznych dróg dojazdowych - 6 m,

3) należy zachować powierzchnię biologicznie czynną w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej pod:

a) usługi i zakład produkcyjny - minimum 10% powierzchni działki,

b) zabudowę wielorodzinną - minimum 20% powierzchni działki,

c) zabudowę jednorodzinną, o której mowa w ust. 2 pkt 6 - minimum 40% powierzchni działki,

d) parking ogólnodostępny, w tym parking wielopiętrowy - minimum 5% powierzchni działki,

4) wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D1KDG należy urządzić ogólnodostępny ciąg pieszy,

5) zakazuje się lokalizowania magazynów niezabudowanych oraz składów.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla niżej wymienionych budynków wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1:

a) budynek mieszkalny i gospodarczy - obecnie budynek usługowy, zlokalizowany przy ulicy Strażackiej 12,

b) budynek poprzemysłowy zlokalizowany przy ul. Mickiewicza 15,

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zakładu produkcyjnego - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

b) usługowej - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 15 m,

c) parkingu wielopiętrowego do trzech kondygnacji, lecz nie wyższa niż 12 m,

3) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, z wyjątkiem garażu piętrowego, dla którego dopuszcza się dach płaski.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów:

1) ulicy oznaczonej symbolem D1KDG, z zastrzeżeniem w ust. 6,

2) ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego symbolem D30KPJ,

3) ulicy Mickiewicza położonej poza obszarem planu,

6. Obsługę komunikacyjną terenu z ulicy oznaczonej symbolem D1KDG dopuszcza się wyłącznie za pośrednictwem dróg wewnętrznych, których zjazdy należy lokalizować w miejscu zjazdów istniejących.

§ 50. Wyznacza się teren o symbolu **A39KS,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacji: zespół garaży,

2. Przeznaczenie uzupełniające - parkingi ogólnodostępne.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D26 KDD - 10 m,
2) teren należy ogrodzić, a wzdłuż jego granic wprowadzić szpaler wielopiętrowej zieleni zimozielonej,
3) wzdłuż odcinka południowej granicy terenu stanowiącej również granicę terenu planowanej zabudowy poza obrębem planu, należy wprowadzić ogrodzenie w formie litej.
4. Z uwagi na położenie:
1) terenu obrębie strefy oddziaływania cmentarza obowiązują przepisy odrębne,
2) części terenu w obrębie obszaru ograniczonego inwestowania wzdłuż linii kolejowej, obowiązują przepisy odrębne.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
1) zespół garaży należy wykonać jako zabudowę szeregową o jednorodnej formie architektonicznej,
2) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45°,
3) wysokość zabudowy:
a) dla budynku z dachem płaskim - nie większa niż 4 m,
b) dla budynku z dachem stromym - nie większa niż 6 m.
6. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się:
1) z ulicy oznaczonej symbolem D26 KDD,
2) z ulicy oznaczonej symbolem D6KDD poprzez drogę wewnętrzną w istniejącym poza obszarem planu zespole garaży.

§ 51. Wyznacza się teren o symbolu **A40ZN**, dla którego ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń kształtowana naturalnie.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) należy zachować zieleń wielopiętrową, pod warunkiem, że zieleń ta nie będzie naruszać statyczności skarpy,
2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych,
3) dla części terenu leżącego w obrębie obszaru ograniczonego użytkowania wzdłuż linii kolejowej obowiązują przepisy odrębne.
3. Dostęp do terenu ustala się z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D31KPJ.

§ 52. Wyznacza się teren o symbolu **A41MN**, dla którego ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
1) usługi,
2) wewnętrzne drogi dojazdowe
3. Zasady zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się:
a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą,
b) usługi, wyłącznie w parterach zabudowy,
2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D31KPJ - 4 m,
b) od linii rozgraniczającej ulicy 1- Maja położonej poza obszarem opracowania - 4 m,
c) od wewnętrznej drogi dojazdowej - 6 m.
3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 40% powierzchni działki,
4) dla części terenu położonej w obrębie obszaru ograniczonego inwestowania wzdłuż linii kolejowej obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 9 m,
2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się:
1) z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D31KPJ,
2) z ulicy 1- Maja.

Rozdział 4.
ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi położonych w obrębie jednostki planistycznej oznaczonej literą "B"

§ 53. Wyznacza się tereny o symbolach **B 1-3MW/U** dla których ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
1) mieszkania funkcyjne,
2) wewnętrzne drogi dojazdowe,
3) place i ciągi piesze,
3. Zasady zagospodarowania terenów:
1) dopuszcza się zabudowę:
a) mieszkaniową wielorodzinną o charakterze willi miejskiej i blokową,
b) usługową wolnostojącą i w zespołach budynków,
2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej odpowiednio:
a) dla terenu B1MW/U
- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - 15 m,
- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D2KDL - 12 m, z wyjątkiem północnego odcinka linii - 15m,
- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D16KDD - 4 m,
b) dla terenu B2MW/U
- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D2KDL - w północnym odcinku linii - po licu budynku istniejącego, na dalszym odcinku - 10 m,
- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D3KDL - 10 m,

- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D16KDD - 4 m,

c) dla terenu oznaczonego symbolem B3MW/U

- od linii rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami D2KDL, D3KDL oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D17KPJ - 6 m,

- od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem D40KX odległość linii zabudowy wynosi odpowiednio: 6 m na odcinku zachodnim linii i dalej na odcinku wschodnim linii od 8 m do 6 m (jak pokazano na rysunku planu),

- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - 10 m,

- od wewnętrznych dróg dojazdowych oraz placów - 10 m,

3) należy zachować powierzchnię biologicznie czynną w obrębie działek przeznaczonych na cele:

a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 30% powierzchni działki,

b) zabudowy usługowej - minimum 20% powierzchni działki,

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dachy płaskie lub strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,

b) wysokość zabudowy:

- dla budynków z dachem płaskim do trzech kondygnacji, lecz nie większa niż 12 m,

- dla budynków z dachem stromym do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 15 m,

2) dla zabudowy usługowej:

a) dachy płaskie lub strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,

b) wysokość zabudowy:

- dla budynków z dachem płaskim do trzech kondygnacji, lecz nie większa niż 12 m,

- dla budynków z dachem stromym do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 15 m,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się:

1) dla terenu oznaczonego symbolem B1MW/U - z terenów ulic oznaczonych symbolami D1KDG wyłącznie przez istniejące zjazdy oraz D2KDL i D16KDD,

2) dla terenu oznaczonego symbolem B2MW/U - z terenów ulic oznaczonych symbolami D2KDL i D16KDD

3) dla terenu oznaczonego symbolem B3MW/U - z terenów ulic oznaczonych symbolami D1KDG pośrednio przez teren oznaczony symbolem D40KX i wyłącznie przez istniejące zjazdy oraz terenu ulicy oznaczonej symbolem D2KDL oraz terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D17KPJ.

§ 54. Wyznacza się teren o symbolu **B4MN/MW/U,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa, w tym zabudowa usługi kultu religijnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) wewnętrzne drogi dojazdowe,

2) ciągi piesze i place,

3. Zasady zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się zabudowę:
a) mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową,
b) mieszkaniową wielorodzinną o charakterze willi miejskie i blokową,
c) usługową wolnostojącą i w powiązanych ze sobą zespołach budynków,
2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:
a) od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - 15 m
b) od wewnętrznych dróg dojazdowych i placów - 10 m,
3) należy zachować powierzchnię biologicznie czynną:
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 40% powierzchni działki,
b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - minimum 20% powierzchni działki,
c) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 30% powierzchni działki,
d) dla zabudowy usługowej - minimum 10% powierzchni działki,
4. Z uwagi na położenie części terenu:
1) w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, dla tej części terenu obowiązują przepisy odrębne,
2) w obrębie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, dla tej części terenu obowiązują przepisy odrębne,
3) w sąsiedztwie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, dla tej części terenu obowiązują przepisy odrębne.
5. Zasady kształtowania zabudowy:
1) dachy strome o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 30º - 45º, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
2) wysokość zabudowy:
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu - lecz nie wyższa niż 12 m,
b) dla zabudowy wielorodzinnej - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu - lecz nie wyższa niż 15 m,
c) dla zabudowy usługowej - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu - lecz nie wyższa niż 15 m,
3) dla zabudowy kultu religijnego dopuszcza się:
a) dla budynku kościoła dowolną formę architektoniczną i wysokość nie większą niż 15 m oraz dominantę o wysokości nie większej niż 20 m,
b) dla pozostałych budynków związanych z kultem religijnym - do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu - lecz nie wyżej niż 12 m,
6. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy:
a) oznaczonej symbolem D1KDG - z zastrzeżeniem w ust. 7,
b) oznaczonej symbolem D16KDD.
7. Zjazd z terenu na ulicę D1KDG należy urządzić wyłącznie poprzez dopuszczoną do lokalizowania drogę wewnętrzną w miejscu wskazanym na rysunku planu.

§ **55.**Wyznacza się teren o symbolu **B 5ZN,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń ukształtowana naturalnie.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zachować zieleń wielopiętrową, pod warunkiem, że zieleń ta nie będzie naruszać statyczności skarpy,

2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i naruszania uformowania skarpy,

3) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych.

3. Z uwagi na położenie:

1) terenu w obrębie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, obowiązują przepisy odrębne,

2) części terenu w obrębie pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, dla tej części terenu obowiązują przepisy odrębne

4. Dostęp do terenu ustala się z ulicy oznaczonej symbolem D3KDL.

§ **56.**Wyznacza się tereny o symbolach **B 6-8KS,** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren obsługi komunikacji: zespół zabudowy garażowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się modernizację lub wymianę zabudowy,

2) w przypadku wymiany zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej odpowiednio:

a) dla garaży zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem B6KS i B7KS - 4 m od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem B17KPJ,

b) dla garaż zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem B8KS - tożsama z linią rozgraniczającą terenu,

3) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się, wyłącznie dla całego zespołu w celu uzyskania jednorodnej formy architektonicznej, zmianę formy dachu na dach stromy o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 30° - 45°,

2) wysokość zabudowy:

a) dla budynku z dachem płaskim - nie większa niż 3 m,

b) dla budynku z dachem stromym - nie większa niż 6 m.

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D17KPJ.

§ **57.**Wyznacza się teren o symbolu **B9ITc,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna ciepłownicza - kotłownia osiedlowa.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowa wolnostojącą lub zwarta,

2) lokalizowanie obiektów budowlanych z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy tożsamej z linią rozgraniczającą ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D17KPJ,

3) dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy terenu,

4) miejsce magazynowania opału sypkiego należy obudować.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dachy płaskie lub strome o połaciach symetrycznych nachylonych pod kątem 30° - 45°,

2) wysokość zabudowy:

a) dla budynku z dachem płaskim - nie większa niż 9 m,

b) dla budynku z dachem stromym - nie większa niż 12 m,

3) wysokość kominów i innych urządzeń technicznych obsługujących kotłownię, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ciągi pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D17KPJ.

§ **58.**Wyznacza się teren o symbolu **B10U,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające - droga wewnętrzna.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowa wolnostojąca lub w zespole budynków,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D17 KPJ - 6 m,

3) w obrębie terenu należy zachować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

a) dachy płaskie lub dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45°,

b) wysokość zabudowy:

– dla budynków z dachem płaskim - do dwóch kondygnacji lecz nie większa niż 8 m,

– dla budynku z dachem stromym - do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż nie większa niż 12 m,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D17KPJ.

§ **59.**Wyznacza się teren o symbolu **B11UO,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi edukacji,

2) usługi sportu i rekreacji,

3) mieszkanie funkcyjne.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowa wolnostojąca lub w zespole budynków,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej:

3) od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D3KDL - 10 m,

4) od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D17KPJ - 6 m,

5) w obrębie terenu należy zachować minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) nową zabudowę należy integralnie powiązać z zabudową istniejącą,

2) dachy płaskie,

3) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji lecz nie większa niż 12 m.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D3KDL i ciągu pieszo- jezdnego oznaczonego symbolem D17KPJ.

§ 60. Wyznacza się tereny o symbolach **B12-14MN,** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

1) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy B" ochrony konserwatorskiej dla układu zabudowy mieszkaniowej wpisanego do ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 3 pkt 1 oraz:

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,

b) usług, wyłącznie w parterach budynków, z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni budynku,

3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem ukształtowanych historycznie obowiązujących linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - od 7 m do 9 m - jak pokazano na rysunku planu,

b) od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D3KDL - 6 m,

c) od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D18KDD - 6 m,

d) od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D17KPJ - 5 m,

4) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy określonej w pkt 3 i lokalizowanie tych budynków na zapleczu działki,

5) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 40% powierzchni działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) w przypadku przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejącej zabudowy oraz dla nowej zabudowy obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 3 pkt 1 oraz:

a) dachy strome o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 40°- 45° kryte dachówką ceramiczną,

b) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 9 m.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulic oznaczonych symbolami D3KDL i D18KDD i D1KDG wyłącznie poprzez zjazd istniejący oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D17KPJ.

§ 61. Wyznacza się tereny o symbolach **B15-18MW** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) usługi.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

1) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy B" ochrony konserwatorskiej dla układu zabudowy mieszkaniowej wpisanego do ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 3 pkt 1 oraz:
2) dopuszcza się lokalizację:
a) zabudowy o charakterze willi miejskich, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami B16-17 MW, dla których dopuszcza się zabudowę blokową,
b) usług, wyłącznie w parterach budynków,
3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem ukształtowanych historycznie obowiązujących linii zabudowy wynoszących odpowiednio:
a) w obrębie terenu oznaczonego symbolem B15MW:
- dla budynków sytuowanych w pierwszym rzędzie od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D19KDD - 5m,
- dla budynków sytuowanych w drugim rzędzie od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D19KDD - 31m,
- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - 5 m,
- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D3KDL - 6 m,
b) dla terenu oznaczonego symbolem B16MW zabudowę należy lokalizować z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - 4m,
c) dla terenu oznaczonego symbolem B17MW zabudowę należy lokalizować z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL - 6m,
d) dla terenu oznaczonego symbolem B18MW zabudowę należy lokalizować z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy wynoszącej:
- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D3KDL - 4m,
- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D19KDD - 5m,
- od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem D41KX - 2m,
4) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy określonej w pkt 3 i lokalizowanie tych budynków na zapleczu działki,
5) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 30% powierzchni działki,
4. Zasady kształtowania zabudowy:
1) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub wymiany istniejącej zabudowy oraz dla nowej zabudowy obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 3 pkt 1 oraz:
a) dachy strome o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 40°- 45° kryte dachówką ceramiczną,
b) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 12 m.
5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się:
1) dla terenu oznaczonego symbolem B15MW- z terenu ulic oznaczonych symbolami D19KDD i D3KDL,
2) dla terenu oznaczonego symbolem B16MW - z terenu ulicy oznaczonej symbolem D1KDG,

3) dla terenu oznaczonego symbolem B17MW - z terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL.

4) dla terenu oznaczonego symbolem B18MW - z terenu ulic oznaczonych symbolami D19KDD i D3KDL oraz z terenu ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - pośrednio przez teren oznaczonym symbolem D41KX wyłącznie przez istniejący zjazd.

§ **62.**Wyznacza się teren o symbolu **B19 MN/U** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wolnostojącej i szeregowej,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących od linii rozgraniczających terenów ulic oznaczonych symbolami D22KDD - 5m, D20KDD - 5m i terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem D41KX - 2 m,

3) w obrębie terenu należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 10% powierzchni działki,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów ulic oznaczonych symbolami D22KDD i D20KDD oraz z terenu ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - pośrednio przez teren oznaczonym symbolem D41KX wyłącznie przez istniejący zjazd.

§ **63.**Wyznacza się tereny o symbolach **B20-22MN** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi,

2) dojazdowe drogi wewnętrzne.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

b) usług wyłącznie w parterach zabudowy, z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni budynków jednorodzinnych,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) dla terenu oznaczonego symbolem B20MN od linii rozgraniczających terenów ulic oznaczonych symbolami:

- D21KDD i D22KDD - 6m,
- D23KDD - 4 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem B21MN od linii rozgraniczających terenów ulic oznaczonych symbolami D20KDD, D21KDD, D22KDD i D3KDL - 6m,

c) dla terenu oznaczonego symbolem B22MN od linii rozgraniczających terenów ulic oznaczonych symbolami:

- D22KDD i D23KDD - 6m,

- D3KDL - 8m,

d) dla wewnętrznej drogi dojazdowej - 4 m,

3) w obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą;

a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - minimum 40% powierzchni działki,

b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - minimum 30% powierzchni działki,

c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - minimum 20% powierzchni działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną,

5. Obsługę komunikacyjną terenów dopuszcza się odpowiednio z terenów ulic oznaczonych symbolami D20KDD, D21KDD, D22KDD i 23KDD.

§ 64. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **B23MW/U** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) od ulicy oznaczonej symbolem D22KDD - tożsama z linią rozgraniczającą terenu,

b) od ulicy oznaczonej symbolem D3KDL - 4 m,

2) zachować należy powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 20% powierzchni działki.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub pierzejową

2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

3) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną,

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu dróg oznaczonych symbolami D3KDL i D22KDD.

§ 65. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **B24-26ZP** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona - skwer.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zieleń istniejącą należy wzbogacić zielenią komponowaną ozdobną wielopiętrową,

2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem małej architektury parkowej oraz rzeźb, pomników, tablic pamięci i obelisków oraz obiektów infrastruktury technicznej - pod warunkiem nie naruszenia wartościowych okazów zieleni,

3) urządzenia i elementy zagospodarowania terenu należy lokalizować z zachowaniem trójkąta widoczności dla dróg oraz w odległości od tych dróg określonej w przepisach odrębnych.

3. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się odpowiednio dla terenu:

1) oznaczonego symbolem B24ZP z ulicy oznaczonej symbolem D23KDD,

2) oznaczonego symbolem B25ZP z ulic oznaczonych symbolami D22 KDD i D4KDL,

3) oznaczonego symbolem B26ZP z ulicy oznaczonej symbolem D4KDL.

§ 66. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **B27MN** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy wolnostojącej,

b) usług wyłącznie w parterze budynku, z wyjątkiem usługi pensjonatowej, którą dopuszcza się na całej powierzchni budynku,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od liniami rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D4KDL - 6 m,

3) w obrębie terenu należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 30% powierzchni działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Strażackiej 10 wpisanego do ewidencji zabytków określają ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu drogi oznaczonej symbolem D4KDL.

§ 67. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **B28US** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji.

2. przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi z zakresu odnowy biologicznej,

2) szkółki i kluby sportowe,

3) świetlica.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy wolnostojącej i w zespole budynków,

b) zespołu boisk i urządzeń sportowo - rekreacyjnych,

c) ekranów akustycznych chroniących sąsiadujące zespoły zabudowy mieszkaniowej przed hałasem,

2) należy zachować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki,

3) zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonego symbolem D4KDL - 6 m,

b) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - 12 m.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 9 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D4KDL.

§ **68.** Wyznacza się tereny o symbolach **B29-31U/MW**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) mieszkania funkcyjne,

2) parkingi ogólnodostępne,

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wyłącznie w obrębie terenu oznaczonego symbolem B29U/MW,

4) wewnętrzne drogi dojazdowe.

5) place i ciągi piesze.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zabudowę:

a) usługową - wolnostojącą i w zespole budynków,

b) mieszkaniową wielorodzinną o charakterze willi miejskich i blokową,

c) o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,

d) mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) dla terenu oznaczonego symbolem B29U/MW:

- od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D22KDD - na odcinku północnym - 4 m, na odcinku południowym - 1,5 m,
- od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D4KDL - na odcinku północnym i środkowym - 3 m, na odcinku południowym - tożsama z linią rozgraniczającą terenu oraz na odcinku stanowiącym narożnik - po licu budynku,
- od linii rozgraniczającej ulicy Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu - 3m,
- od wewnętrznych dróg dojazdowych - 6 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem B30U/MW

- od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D4KDL - 6m,
- od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D24KDD i odcinka ulicy Mickiewicza położonej poza obszarem planu - 4 m,
- od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D1KDG - 12 m,
- od wewnętrznych dróg dojazdowych - 6 m,

c) dla terenu oznaczonego symbolem B31U/MW

- od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D24KDD - 5 m,
- od linii rozgraniczającej ulicy Wojska Polskiego i ul. Słowackiego położonych poza obszarem planu - tożsama z linią rozgraniczającą terenu,
- od wewnętrznych dróg dojazdowych - 6 m,

3) należy zachować powierzchnię biologicznie czynną w obrębie każdej wydzielonej działki przeznaczonej pod:

a) usługi - minimum 10% powierzchni działki,

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną - minimum 30% powierzchni działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla niżej wymienionych budynków wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1,

a) budynek mieszkalny przy ulicy Polnej 18,

b) budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 26,

c) budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 44,

d) budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 46,

e) budynek mieszkalny przy ul. Strażackiej 4,

f) budynek mieszkalny przy ul. Strażackiej 5,

g) budynek mieszkalny przy ul. Strażackiej 7

2) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

3) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 15 m,

4) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 12 m,

5) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 20°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się odpowiednio:

1) dla terenu oznaczonego symbolem B29U/MW - z ulic oznaczonych symbolami D4KDL i D22KDD oraz z położonej poza obszarem planu ulicy Wojska Polskiego,

2) dla terenu oznaczonego symbolem B30U/MW - z terenu ulic oznaczonych symbolami D1KDG, D4KDL, D24KDD oraz z położonej poza obszarem planu części ulicy Mickiewicza,

3) dla terenu oznaczonego symbolem B31U/MW - z ulic oznaczonych symbolem D24KDD i D4KDL oraz z położonych poza obszarem planu ulicy Wojska Polskiego i ulicy Słowackiego.

§ 69. Wyznacza się teren o symbolu **B32UA**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi administracji.

2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi finansowe, obsługa firm, działalność o charakterze biurowym.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonego symbolem D1KDG - 12 m,

b) od linii rozgraniczającej ulicy Mickiewicza położonej poza obszarem planu - 10 m,

3) należy zachować powierzchnię biologicznie czynną - minimum 20% powierzchni działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynku zlokalizowanego przy ul. Mickiewicza 5 wpisanego do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1,

2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 15 m,

3) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy Mickiewicza położonej poza obszarem planu oraz poprzez istniejący zjazd z ulicy oznaczonej symbolem D1KDG.

§ 70. Wyznacza się teren o symbolu **B33UA**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi administracji - straż pożarna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wolnostojącej i w zespole budynków,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) dla budynku remizy straży pożarnej należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z liniami rozgraniczającymi ulic oznaczonych symbolami D4KDL i D24KDD,

b) dla pozostałych budynków:

- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D4KL - 6 m,
- od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem D24KDD - 4 m.

3) pozostałe zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi urządzania terenu straży pożarnej,

4) dopuszcza się odstąpienie od zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynku straży pożarnej zlokalizowanego w narożu ulic Strażackiej 2 wpisanego do ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1,

2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

3) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną,

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów ulic oznaczonych symbolami D4KDL i D24KDD.

§ 71. Wyznacza się tereny o symbolach **B34MN,** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wolnostojącej,

2) usług, wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni budynku,

3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL - 4 m,

4) w obrębie wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 40% powierzchni działki,

5) dla części terenu leżącego w obrębie rezerwy pod drogę krajową S-5 obowiązuje zakaz:

a) lokalizowania zabudowy,

b) rozbudowy istniejącej zabudowy.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 9 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL.

§ **72.**Wyznacza się teren o symbolu **B35ZI**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń izolacyjna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) należy wprowadzić zieleń wielopiętrową zimozieloną,

2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, rekreacyjnych i ścieżek,

3. Dostęp terenu ustala się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL.

§ **73.**Wyznacza się teren o symbolu **B36KS**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacji: zespół garaży.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami D2KDL i D3KDL - 6 m,

2) należy wprowadzić pas zieleni wielopiętrowej zimozielonej.

a) wzdłuż wschodniej i południowej granicy terenu a liniami zabudowy od ulic oznaczonych symbolami D2KDL i D3KDL,

b) wzdłuż północnej granicy terenu - o szerokości co najmniej 3 m,

3) z uwagi na sąsiedztwo obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, dla południowej części terenu obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) zespołowi garaży należy nadać formę zabudowy szeregowej, murowanej o jednorodnej formie architektonicznej,

2) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30° - 45°,

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynku z dachem płaskim - nie większa niż 3 m,

b) dla budynku z dachem stromym - nie większa niż 6 m.

4. Realizację zespołu garaży należy wykonać łącznie z zielenią izolacyjną, o której mowa w ust. 2 pkt 2.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D2KDL wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

§ **74.**Wyznacza się teren o symbolu **B37ZP**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona - park osiedlowy.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zieleń istniejącą wzbogacić zielenią komponowaną ozdobną wielopiętrową,

2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

a) małej architektury parkowej,

b) placów zabaw i rekreacji,

c) boisk do gier małych,

d) obiektów infrastruktury technicznej.

3. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy oznaczonej symbolem D1KDG pośrednio przez tereny oznaczone symbolem D40KX.

Rozdział 5.

ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi położonych w obrębie jednostki planistycznej oznaczonej literą "C"

§ 75. Wyznacza się teren o symbolu **C1ZN,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń naturalnie ukształtowana.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i naruszania uformowania skarpy.

2) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych w formie schodów analogicznie jak ciąg pieszy oznaczony symbolem D36KX,

3. Z uwagi na położenie terenu w obrębie:

1) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

2) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

3) obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych obowiązują przepisy odrębne,

4) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV obowiązują przepisy oddzielne.

4. Dostęp do terenu ustala się z terenu ulicy oznaczonej symbolami D3KDL i z terenu ciągu pieszo- jezdnego oznaczonego symbolem D32KPJ.

§ 76. Wyznacza się teren o symbolu **C2MN/U** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,

2. Przeznaczenie uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

b) zabudowy usługowej wolnostojącej,

c) usługi w parterach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) zabudowę mieszkaniową i usługową należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL - 10 m,

3) obrębie każdej wydzielonej działki należy zachować: powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą:

a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - minimum 40% powierzchni działki,

b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 30% powierzchni działki,

c) dla zabudowy usługowej - minimum 10% powierzchni działki,

4. Z uwagi na położenie terenu:

1) w obrębie strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

2) w obrębie strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2.

3) w sąsiedztwie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, dla południowej części terenu obowiązują przepisy odrębne.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną,

6. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL.

§ 77. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C3ZP** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona - skwer.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zieleń istniejącą należy zachować i wzbogacić zielenią komponowaną ozdobną wielopiętrową,

2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem małej architektury parkowej i podziemnej infrastruktury technicznej,

3) istniejący zespół garaży należy usunąć.

3. Z uwagi na położenie terenu w obrębie:

1) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

2) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL.

§ 78. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C4MN** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy bliźniaczej,

b) usług, wyłącznie w parterach zabudowy, z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni budynków jednorodzinnych,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D32KPJ - 3 m,

3) w obrębie wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 30% powierzchni działki,

4) w przypadku budowy lub rozbudowy budynku istniejącego nie dopuszcza się zmiany ukształtowania skarpy.

4. Z uwagi na położenie terenu w obrębie:

1) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

2) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

5. Zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 12 m,

b) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną,

6. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D32KPJ.

§ 79. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **C 5-6UKR** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi kultu religijnego - kapliczki.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zieleń istniejącą należy zachować i wzbogacić zielenią komponowaną ozdobną wielopiętrową,

2) zakazuje się lokalizowania innych obiektów budowlanych.

3. Z uwagi na położenie terenu w obrębie:

1) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

2) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

4. Zasady kształtowania zabudowy: dla kaplic wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

5. Obsługę komunikacyjną terenów dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL.

§ 80. Wyznacza się teren o symbolu **C7ZN,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń kształtowana naturalnie.

2. Zasady zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych.

3. Z uwagi na położenie terenu w obrębie:

1) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

2) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

3) obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

4. Dostęp do terenu ustala się z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D32KPJ.

§ 81. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C8MW/MN/U,** dla którego ustala się

1.Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa,

2.Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

b) zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej pierzejowej i o charakterze willi miejskich,

c) zabudowy usługowej wolnostojącej i w zespole budynków,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej:

a) od linii rozgraniczającej teren ulicy oznaczonej symbolami D3KDL - 4 m,

b) od placu Kościuszki - po licu budynku,

c) od ulicy Kasztanowej - 4m na odcinku wschodnim linii zabudowy i 3 m na odcinku zachodnim linii zabudowy,

3) w obrębie wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą;

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 40% powierzchni działki,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługą - minimum 30% powierzchni działki,

c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 30% powierzchni działki,

d) dla zabudowy usługowej - minimum 10% powierzchni działki,

4) w przypadku budowy lub rozbudowy budynku nie dopuszcza się zmiany ukształtowania skarpy.

3.Z uwagi na położenie:

1) terenu w obrębie strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

2) terenu w obrębie strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

3) części terenu w obrębie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych obowiązują przepisy odrębne,

4) terenu w sąsiedztwie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, dla południowej części terenu obowiązują przepisy odrębne.

4.Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków przy ul. Wojska Polskiego nr 27 i 35 wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1,

2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 12 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 15 m,

c) dla zabudowy usługowej - 12m,

3) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną.

5.Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL i ulicy Kasztanowej położonej poza obszarem planu.

§ 82. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C9MN,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy wolnostojącej,

b) usług wyłącznie w parterze budynku, z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni budynku,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących:

a) od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL - na odcinku południowo-zachodnim 6 m oraz na pozostałym odcinku - po licu budynku istniejącego,

b) od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem D35KX - 3 m,

3) w obrębie wydzielonej działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszą minimum 40% powierzchni działki,

4) dla części terenu położonego w obrębie:

a) rezerwy pod drogę krajową S-5 obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy,

b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia - Q1% oraz obszaru o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q0,2, obowiązują przepisy odrębne,

5) z uwagi na położenie terenu w obrębie:

a) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynku zlokalizowanego przy ul. Wojska Polskiego 47 wpisanego do ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 1,

2) dopuszcza się:

a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie większa niż 9 m,

b) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D3KDL.

§ 83. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C10ZN,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń kształtowana naturalnie - łąki doliny rzeki Bystrzycy Kłodzkiej.

2. Przeznaczenie uzupełniające - ciągi piesze.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie:

a) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

2) z uwagi na położenie części terenu w obrębie:

a) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV, dla tej części terenu obowiązują

przepisy odrębne,

3) w części terenu występuje:

a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia - Q1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne,

b) obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q0,2%,

4) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych.

4. Dostęp do terenu ustala się z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D32KPJ.

§ 84. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C11U** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające - mieszkanie funkcyjne.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie:

a) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy wolnostojącej,

3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D32KPJ - 10 m,

4) w obrębie działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą - minimum 50% powierzchni działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy

a) dopuszcza się dach stromy o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

b) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu lecz nie wyższa niż 9 m,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D32KPJ.

§ 85. Wyznacza się tereny o symbolach **C12-13MN** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

1) z uwagi na położenie terenów w obrębie:

a) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

2) w części terenu oznaczonego symbolem C13MN występuje obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q 0,2%,

3) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejącej zabudowy, z zakazem jej rozbudowy w poziomie,

b) wymianę zabudowy,

c) lokalizowanie usług, wyłącznie w parterze budynku z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni budynku,

4) z uwagi na zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych nie wyznacza się linii zabudowy,

5) w obrębie działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą:

a) dla terenu oznaczonego symbolem C12MN - minimum 40% powierzchni działki,

b) dla terenu oznaczonego symbolem C13MN - minimum 60% powierzchni działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się wyłącznie budynki istniejące, w tym adaptowanie istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkalne i usług turystycznych,

2) w przypadku adaptacji, o której mowa w pkt 1, budynkom należy nadać wysokość do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się:

1) dla terenu oznaczonego symbolem C12MN - z terenów ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami D32KPJ i D33KPJ,

2) dla terenu oznaczonego symbolem C13MN - z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D33KPJ.

§ 86. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **C14-15ZN,** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń ukształtowana naturalnie - łąki doliny rzeki Bystrzycy Kłodzkiej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) ciąg pieszy,

2) dla terenu oznaczonego symbolem C14ZN - wewnętrzna droga dojazdowa prowadzona po grobli obsługująca teren oznaczony symbolem C24UT/MN.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

1) z uwagi na położenie terenów w obrębie:

a) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

2) w częściach terenów występuje:

a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia - Q1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne,

b) obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q0,2%,

3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem wymienionych w ust. 2 pkt 2.

4. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się:

1) dla terenu oznaczonego symbolem C14ZN z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D32KPJ,

2) dla terenu oznaczonego symbolem C15ZN z ulicy Nadbrzeżnej położonej poza obszarem planu poprzez ciąg pieszy dopuszczony na terenie oznaczonym symbolem C16ZP.

§ 87. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C16ZP,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona - skwer.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) plac zabaw i rekreacji,

2) boisko,

3) ciąg pieszy.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie:

a) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

2) zieleń istniejącą należy zachować i wzbogacić zielenią komponowaną ozdobną wielopiętrową,

3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury parkowej oraz urządzeń związanych z placem zabaw i boiskiem oraz infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszenia wartościowych okazów zieleni wysokiej.

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z ulicy Nadbrzeżnej położonej poza obszarem planu.

§ 88. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C17WS** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren wód otwartych - rzeka Bystrzyca Kłodzka wraz z terenem przybrzeżnym położonym pomiędzy korytem rzeki a murem kamiennym stanowiącym opaskę brzegoosłonową.

2. Zasady zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się lokalizację:

a) przeprawy mostowej dla obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem C24UT/MN,

b) przeprawy mostowej dla ciągu pieszego,

c) urządzeń piętrzących wodę integralnie powiązanych z małą elektrownią wodną lokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem C18ITmew.

3. Z uwagi na płożenie terenu w obrębie obszaru:

1) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

2) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

3) szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia - Q10%, obowiązują przepisy odrębne.

§ 89. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C18 ITmew,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna - mała elektrownia wodna.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie zabudowy oraz urządzeń technicznych związanych z małą elektrownią wodną,

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 20 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Nadbrzeżnej położonej poza obszarem planu,

3) z uwagi na położenie terenu w obrębie:

a) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

4) w obrębie działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 70% powierzchni działki.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy - 7m, z zastrzeżeniem w pkt 2,

2) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy dla zastosowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń technicznych związanych z małą elektrownią wodną,

3) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną,

4. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulicy Nadbrzeżnej położonej poza obszarem planu.

§ 90. Wyznacza się teren o symbolu **C19WS** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny wód otwartych - ciek wodny "młynówka".

2. Zasady zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się lokalizację przepraw mostowych dla celów urządzenia ciągów pieszych i przejazdów,

2) z uwagi na położenie terenu w obrębie:

a) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2.

§ 91. Wyznacza się teren o symbolu **C20 ZN** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń ukształtowana naturalnie,

2. Przeznaczenie uzupełniające - ciągi piesze.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie:

a) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

c) obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia - Q1%, obowiązują przepisy odrębne,

2) w części terenu występuje obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q0,2%,

3) przez teren przebiega pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV, dla którego obowiązują przepisy odrębne,

4. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem D35KDX.

§ 92. Wyznacza się teren o symbolu **C21MN** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy wolnostojącej,

b) usług, wyłącznie w parterze zabudowy, z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni budynków jednorodzinnych,

2) z uwagi na położenie:

a) terenu w obrębie strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) terenu w obrębie strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

c) części terenu obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia - Q1%, dla tej części obowiązują przepisy odrębne,

d) części terenu w obrębie obszaru o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q 0,2%, dla tej części obowiązują przepisy odrębne,

e) części terenu położonego w obrębie rezerwy pod drogę krajową S-5, dla tej części obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej,

3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 4 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D25KDD,

4) w obrębie działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 40% powierzchni działki,

4. Zasady kształtowania zabudowy

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu, lecz nie wyższa niż 9 m,

2) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną.

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D25KDD.

§ 93. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **C22-23ZN,** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zieleń kształtowana naturalnie.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) z uwagi na:

a) stwierdzone, we wschodniej części terenu oznaczonego symbolem C23ZN, stanowisko awifauny chronionej - pluszcz zwyczajny cinclus cinclus objętej ścisłą ochroną gatunkową obowiązuje zakaz naruszania tego siedliska oraz zieleni wysokiej i zaroślowej zlokalizowanej w sąsiedztwie,

b) położenie terenu w obrębie strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

c) położenie terenu w obrębie strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

2) w częściach terenów występuje:

a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia - Q1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne,

b) obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q0,2%,

3) zieleń wysoką i zakrzewienia należy zachować,

3. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulicy oznaczonej symbolem D25KDD.

§ 94. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C24UT/MN,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi turystyczno - rekreacyjne typu schronisko, pensjonat.

2. Przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie;

a) terenu w obrębie strefy "K" ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,

b) terenu w obrębie strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,

c) części terenu w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia - Q1%, dla tej części obowiązują przepisy odrębne,
d) części terenu w obrębie obszaru o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - Q 0,2%, dla tej części obowiązują przepisy odrębne,
2) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą,
3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem dotychczasowej nieprzekraczalnej linii zabudowy tożsamej z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem C19WS,
4) w obrębie działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą minimum 40% powierzchni działki.
4. Zasady kształtowania zabudowy:
1) dla wpisanego do ewidencji zabytków części budynku przy ul. Młynarskiej nr 6 obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1,
2) należy nawiązać się wysokością budynku, formą dachu budynku i materiałami wykończeniowymi budynku do budynku wpisanego do ewidencji zabytków,
3) dopuszcza się dach stromy o połaciach symetrycznie nachylonych pod kątem 40° - 45°, kryty dachówką ceramiczną,
5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu:
1) ulicy oznaczonej symbolem D25KDD poprzez przeprawę na cieku wodnym oznaczonym symbolem C19WS,
2) ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem D23KPJ poprzez prowadzoną po grobli przez teren oznaczony symbolem C14ZN wewnętrzną drogę dojazdową i dalej przez przeprawę na rzece Bystrzyca Kłodzka oznaczonej symbolem C17WS.

§ 95. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **C25MN,** dla którego ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
1) z uwagi na położenie terenu w obrębie:
a) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 1,
b) strefy "OW" obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 pkt 2,
2) dopuszcza się:
a) zabudowę wolnostojącą,
b) usługi, wyłącznie w parterach zabudowy z wyjątkiem usług pensjonatowych, które dopuszcza się lokalizować na całej powierzchni tej zabudowy,
3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej od linii rozgraniczającej terenu ulicy oznaczonej symbolem D5KDL - 2 m,
4) w obrębie działki należy zachować powierzchnię biologicznie czynną wynoszą minimum 40% powierzchni działki.
4. Zasady kształtowania zabudowy:
1) dla wpisanego do ewidencji zabytków budynku przy ul. Młynarskie 2 obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1,
2) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w dachu,
3) dachy strome o połaciach nachylonych symetrycznie pod kątem 40°- 45°, kryte dachówką ceramiczną,

5. Obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenu ulicy oznaczonej symbolem D5KDL.

Rozdział 6.
ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego oznaczonego literą "D"

§ 96. Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

1.W przypadku gdy wymienione poniżej tereny położone są w obrębie stref i obszarów wymienionych w pkt 1-5 obowiązują odpowiednie przepisy odrębne:

1) strefy "B" ochrony konserwatorskie,

2) strefy "OW" obserwacji archeologicznej,

3) strefy "K" ochrony krajobrazu,

4) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV,

5) obszaru ograniczonego inwestowania wzdłuż linii kolejowej.

2.Wyznacza się następujące tereny przeznaczone pod komunikację, dla których ustala się:

1) teren oznaczony symbolem D1KDG

a) ulica klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 388 (część ul. Sienkiewicza i część ul. Strażackiej),

b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

2) teren oznaczony symbolem D2KDL

a) ulica klasy lokalnej (ul. Osiedlowa),

b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

3) teren oznaczony symbolem D3KDL

a) ulica klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 3236D (ul. Wojska Polskiego),

b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

4) teren oznaczony symbolem D4KDL

a) ulica klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 3336D (część ul. Strażackiej),

b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

5) teren oznaczony symbolem D5KDL

a) ulica klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 3277D (ul. Spadzista),

b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

6) teren oznaczony symbolem D6KDD

a) ulica klasy dojazdowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,

7) teren oznaczony symbolem D7KDD

a) ulica klasy dojazdowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,

c) plac zawrotny o wymiarach 15 na 15 m,

8) teren oznaczony symbolem D8KDD
   a) ulica klasy dojazdowej,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,

9) teren oznaczony symbolem D9KDD
   a) ulica klasy dojazdowej,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,

10) teren oznaczony symbolem D10KDD
   a) ulica klasy dojazdowej (część ul. Ludowej),
   b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

11) teren oznaczony symbolem D11KDD
   a) ulica klasy dojazdowej,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
   c) zakończona placami zawrotnymi o wymiarach 15 na 20 m,

12) teren oznaczony symbolem D12KDD
   a) ulica klasy dojazdowej
   b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m z poszerzeniem na środkowym odcinku ulicy w rejonie skrzyżowania z D13KPJ i D30KPJ - jak pokazano na rysunku planu,

13) teren oznaczony symbolem D13KPJ
   a) ciąg pieszo - jezdny,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających tożsamych z granicami własności nieruchomości,

14) teren oznaczony symbolem D14KDD
   a) fragment ulicy klasy dojazdowej - ul. Świerczewskiego - pozostała część położona poza obszarem planu,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających - jak pokazano na rysunku planu.

15) teren oznaczony symbolem D15KDD
   a) ulica klasy dojazdowej,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
   c) zakończona placem zawrotnym o wymiarach 20 na 30 m,

16) teren oznaczony symbolem D16KDD
   a) ulica klasy dojazdowej,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
   c) do kontynuacji na terenie oznaczonym symbolem B4MN/MW/U,

17) teren oznaczony symbolem D17KPJ
   a) ciąg pieszo-jezdny (ul. Osiedle szkolne),
   b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

18) teren oznaczony symbolem D18KDD
   a) ulica klasy dojazdowej (ul. Leńskiego),

b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

19) teren oznaczony symbolem D19KDD
a) ulica klasy dojazdowej (ul. 1-go sierpnia),
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

20) teren oznaczony symbolem D20KDD
a) ciąg pieszo-jezdny zakończony placem zawrotnym,
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

21) teren oznaczony symbolem D21KDD
a) ulica klasy dojazdowej (ul. Kopernika),
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

22) teren oznaczony symbolem D22KDD
a) ulica klasy dojazdowej (ul. Polna),
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

23) teren oznaczony symbolem D23KDD
a) ulica klasy dojazdowej (ul. Gagarina),
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

24) teren oznaczony symbolem D24KDD
a) ulica klasy dojazdowej (część ul. Mickiewicza),
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

25) teren oznaczony symbolem D25KDD
a) ulica klasy dojazdowej (ul. Młynarska),
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

26) teren oznaczony symbolem D26KDD
a) ulica klasy dojazdowej (część ul. 1-go Maja),
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

27) teren oznaczony symbolem D27KPJ
a) ciąg pieszo - jezdny,
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

28) teren oznaczony symbolem D28KPJ
a) ciąg pieszo - jezdny (ul. Robotnicza),
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

29) teren oznaczony symbolem D29KPJ

a) ciąg pieszo - jezdny (część ul. Ludowej),
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

30) teren oznaczony symbolem D30KPJ
a) ciąg pieszo - jezdny,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,

31) teren oznaczony symbolem D31KPJ
a) ciąg pieszo - jezdny,
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

32) teren oznaczony symbolem D32KPJ
a) ciąg pieszo - jezdny (ul. Ogrodowa i część ul. Kasztanowej),
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

33) teren oznaczony symbolem D33KPJ
a) ciąg pieszo - jezdny,
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

34) teren oznaczony symbolem D34KPJ
a) ciąg pieszy,
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

35) teren oznaczony symbolem D35KX
a) ciąg pieszy,
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

36) teren oznaczony symbolem D36KX
a) ciąg pieszy - schody kamienne do zachowania,
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

37) teren oznaczony symbolem D37 KX
a) ciąg pieszy,
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

38) teren oznaczony symbolem D38KX
a) ciąg pieszy,
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,
c) zakaz urządzania nowych zjazdów z drogi oznaczonej symbolem D1KDG,

39) teren oznaczony symbolem D39KX
a) ciąg pieszy,
b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

c) zakaz urządzania nowych zjazdów z drogi oznaczonej symbolem D1KDG,

40) teren oznaczony symbolem D40KX

a) ciąg pieszy,

b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

c) dopuszcza się zachować istniejące zjazdy z drogi oznaczonej symbolem D1KDG obsługujące teren oznaczony symbolem B3MW/U,

d) zakaz urządzania nowych zjazdów z drogi oznaczonej symbolem D1KDG,

41) teren oznaczony symbolem D41KX

a) ciąg pieszy,

b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

c) dopuszcza się zachować istniejący zjazd z drogi oznaczonej symbolem D1KDG obsługujący teren oznaczony symbolem B18MW,

d) zakaz urządzania nowych zjazdów z drogi oznaczonej symbolem D1KDG,

42) teren oznaczony symbolem D42KR

a) droga transportu rolnego,

b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu tożsamych z granicami własności nieruchomości,

43) teren oznaczony symbolem D43KR

a) droga transportu rolnego,

b) linie rozgraniczające terenu tożsame z granicami własności nieruchomości,

44) teren oznaczony symbolem D44KDW

a) ulica wewnętrzna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.,

45) teren oznaczony symbolem D45KX

a) ciąg pieszy,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m.

46) teren oznaczony symbolem D46KDD

a) ulica klasy dojazdowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,

c) zakończona placem zawrotnym o wymiarach 15 m x 20 m,

3.W obrębie wszystkich wymienionych terenów ulic i ciągów pieszo-jezdnych należy, oprócz wymaganych przepisami odrębnymi elementów ulic, również, w miarę możliwości i zgodnie z przepisami odrębnymi urządzić: zatoki parkingowe, ścieżki rowerowe, zieleń przydrożną ze szpalerem drzew.

4.Należy zachować:

1) urządzone place manewrowe,

2) zieleń przydrożną.

5.W obrębie w/w terenów:

1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej, pod warunkiem dostosowania ich lokalizacji do przepisów odrębnych,

2) zakazuje się lokalizowania nośników i tablic reklamowych.

Rozdział 7.
ustalenia końcowe

§ 97. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 98. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bystrzycy Kłodzkiej.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PÓŁNOCNO - ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBSZARU BYSTRZYCA KŁODZKA I CZĘŚCI OBSZARU WSI STARA BYSTRZYCA

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2
ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części miasta Bystrzyca Kłodzka i części wsi Stara Bystrzyca inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej rozstrzyga, co następuje:

1. Wykaz zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej, które wynikają z ustaleń planu miejscowego, obejmuje:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Oznaczenie w planie - symbol	Parametry inwe
1	Budowa dróg publicznych, w tym:	D6 KDD	0,98 km
		D7 KDD	0,75 km
		D15 KDD	0,25 km
			Razem: 1,98 km
	- nabycie gruntów na poszerzenie istniejących gminnych dróg gospodarczych w celu możliwości urządzenia dróg publicznych klasy dojazdowej	część D6 KDD	360 m^2
		część D7KDD	2960 m^2
		D15KDD	960 m^2

	- nabycie gruntów na realizację dróg publicznych klasy dojazdowej	część D7KDD	1060 m^2
			Razem: 5.340 m^2
2	Budowa infrastruktury technicznej, w tym:		
	- sieć wodociągowa		łączna długość:
	- sieć kanalizacji sanitarnej		
	- sieć kanalizacji deszczowej		
3	Budowa parkingów ogólnodostępnych	A18KS	3.074 m^2
		A39KS	3.963 m^2
			Razem: 7.037 m^2
4	Realizacja założeń zieleni urządzonej - parkowej	A25ZP/US	10.648 m^2
		A32ZP	2.175 m^2
		C16ZP	146) m^2
			Razem: 14.969 m^2
5	Rozbudowa cmentarza komunalnego	A28ZC	8,5 ha

2. Zadania inwestycyjne wynikające z ustaleń planu, które są zadaniami własnymi gminy, należy:

1) realizować w oparciu o przepisy odrębne regulujące procesy inwestycyjne w zakresie przygotowania, finansowania i realizacji inwestycji,

2) wprowadzić do wieloletniego planu finansowego gminy.

3. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,

2) z programów Unii Europejskiej,

3) z obligacji komunalnych,

4) z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie przepisów odrębnych,

5) z innych środków zewnętrznych.

ZAŁĄCZNIK Nr 3
ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części miasta Bystrzyca Kłodzka i części wsi Stara Bystrzyca

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

1. Burmistrz Bystrzycy Kłodzkiej dokonał, na podstawie art. 17 pkt 12 w/w ustawy, rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego dwukrotnie do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części miasta Bystrzyca Kłodzka i części wsi Stara Bystrzyca wraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Dotyczy uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu w terminie od 1 października 2015 r. do 24 października 2015 r. z terminem składania uwag do 10 listopada 2015 r.

2. Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej, podtrzymuje stanowisko Burmistrza Bystrzycy Kłodzkiej zawarte w Rozpatrzeniu, co do nieuwzględnienia uwag:

1) Tomasza Czarneckiego - uwaga dotyczy stwierdzenia, że plan uniemożliwia rozbudowę istniejących zakładów oraz uruchomienie nowej działalności, a przyczyną wyludnienia miasta nie jest brak mieszkań lecz brak pracy, a także, że ".....niszczenie istniejącej zabudowy przemysłowej na rzecz mieszkalnictwa i usług doprowadzi do dalszego zaniedbania społeczeństwa, ograniczenia wzrostu gospodarczego i utrudni rewitalizację miasta".

Uzasadnienie:

* Zarzut odnoszący się do uniemożliwiania prowadzenia działalności wskutek ustaleń planu jest niezasadny gdyż niniejszy plan wskazuje możliwość lokalizowania zakładów usługowych i produkcyjnych na terenie oznaczonym symbolem A4U, a także na omawianym terenie dopuszcza prowadzenie działalności usługowo-produkcyjnej.

* Odnośnie zarzutu składającego uwagę, iż ustalenia planu przyczynią się do "... niszczenia istniejącej zabudowy przemysłowej na rzecz mieszkalnictwa i usług doprowadzi do dalszego zaniedbania społeczeństwa, ograniczenia wzrostu gospodarczego i utrudni rewitalizację miasta", stwierdzam, że taka opinia zainteresowanego jest niezasadna, z uwagi na to, iż w przedmiotowym planie miejscowym obejmującym centrum miasta, po przeanalizowaniu kierunków rozwoju miasta oraz uwarunkowań wynikających z obecnej sytuacji funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta, a także w nawiązaniu do art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), mając obowiązek uwzględnić, między innymi, ład przestrzenny poprzez umożliwienie takich działań jak stworzenie harmonijnej całości oraz uporządkowanie i wzajemne relacje wszelkich uwarunkowań, uwzględnienie wymagań funkcjonalnych i społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno - estetycznych, przyjęto optymalne rozwiązania planistyczne. Proponowane przez Zainteresowanego reaktywowanie na przedmiotowym terenie funkcji przemysłowej jest w sprzeczności z w/w przepisami prawa oraz prowadzonym przez władze miasta zrównoważonym rozwojem miasta Bystrzyca Kłodzka polegającym na sukcesywnym wprowadzaniu, w miejsce terenów poprzemysłowych, funkcji usługowo-mieszkaniowej pozwalającej na uzyskanie spójnego charakteru przestrzenno-funkcjonalnego zachodniej części miasta. Przyjęte w planie miejscowym ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A38U/MW będą stanowiły podstawę prawną do uporządkowania obecnie chaotycznego zagospodarowania przestrzennego "usługowego centrum miasta". Rygor prawa miejscowego jaki będzie stanowić przedmiotowy plan pozwoli ukształtować w tej części miasta, tak ważnej dla miejscowej społeczności oraz wizerunku całego regionu, prawidłowe standardy funkcjonalno- architektoniczne. Zarzut składającego uwagę dotyczącą uniemożliwieniu tworzeniu nowych miejsc pracy poprzez brak wskazań nowych terenów pod funkcję przemysłową uważam za niezasadny, gdyż w obecnie obowiązujących planach obejmujących

obszary położone między innymi, wzdłuż wschodniej obwodnicy miasta Bystrzyca Kłodzka wskazano takie tereny;
2) EUROMATCH - uwaga dotyczy terenu oznaczonego symbolem A38U.MW, w której Zainteresowany wnosi o dopuszczenie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
Uzasadnienie:
Mając na uwadze harmonijny rozwój objętej przedmiotowym planem części miasta Bystrzyca Kłodzka, jego społeczno-gospodarcze i kompozycyjno - estetyczne uwarunkowania, stwierdzono, że wprowadzenie na omawiany teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stałoby w sprzeczności z istniejącymi uwarunkowaniami i wymienionymi założeniami. Istniejące poprzemysłowe zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem A38U/MW predysponuje ten teren, przede wszystkim na cele usługowe z uwagi na łatwość i ekonomiczność adaptacji budynków poprzemysłowych na te cele, natomiast wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwagi na możliwie zbliżone kubatury budynków mieszkalnych i poprzemysłowych, nie będzie stanowiło dysonansu architektonicznego i pozwoli na uzyskanie dla tej części miasta ładu przestrzennego. Wprowadzenie na omawianym terenie zabudowy mieszanej tj. usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej pozwoli na uporządkowanie terenów poprzemysłowych i kontynuowanie śródmiejskiego charakteru tej części miasta, zapoczątkowanego pod koniec XIX w. na obszarach położonych po wschodniej stronie planu. Ewentualne dopuszczenie lokalizowania zabudowy jednorodzinnej na terenie charakteryzującym się dość chaotycznym i przypadkowym wydzieleniem działek budowlanych, może spowodować znaczące dysonanse architektoniczno- kubaturowe i zwiększenie zaburzenia ładu przestrzennego. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ze swojego założenia stanowiąca tzw. "sypialnię" dla mieszkańców miasta winna być lokalizowana na terenach odsuniętych od centrum miasta i nie powinna być narażona na ewentualne uciążliwości powstające w wyniku prowadzonych działalności gospodarczych oraz zwiększonego ruchu samochodowego.
3. Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej, podtrzymuje stanowisko Burmistrza Bystrzycy Kłodzkiej, co do uwzględnienia uwag:
1) Tomasza Czarneckiego - uwzględnić uwagę w zakresie możliwości lokalizowania w obrębie terenu oznaczonego symbolem A38U/MW zakładu tapicerskiego, wyłącznie w przypadku gdy wnioskowany zakład nie będzie stanowił uciążliwości dla mieszkańców;
Uzasadnienie:
* W złożonej uwadze, w której domagano się zachowania, w obrębie terenu oznaczonego symbolem A38U/MW, istniejącej funkcji przemysłowej wymieniając obiekt dawnej rzeźni, powołano się na sytuację nie mającą już miejsca, gdyż rzeźnia od kilkunastu lat nie funkcjonuje, a teren po niej wraz zabudowaniami jest obecnie użytkowany na cele handlowe, tj. market "Mrówka". W świetle powyższych faktów ewentualne uwzględnienie bezwarunkowe uwagi Zainteresowanego naruszyłoby art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 20103 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w którym zobowiązuje się organ sporządzający plan do zachowania zgodności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz art. 20 ust. 1 ustawy, w którym zobowiązuje się Radnych do stwierdzenia, że

przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium. Uwzględnienie uwagi Zainteresowanego, w sposób podany wyżej, nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bystrzyca Kłodzka określających kierunki rozwoju strefy miejskiej, natomiast umożliwi Zainteresowanemu prowadzenie działalności usługowo-produkcyjnej.

Przywołany przez Zainteresowanego przykład zachowania w ustaleniach projektu planu dla terenu oznaczonego symbolem A38U/MW istniejącego zakładu EUROMATCH jest zgodny ze Studium.... Tom II pkt 1.3.1., w którym dla terenów zainwestowanych dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji także w przypadku, gdy nie jest ona zgodna z funkcją proponowaną w studium. Ten przykład nie może mieć zastosowania w przypadku obiektów po dawnej rzeźni.

Można założyć, że użyte w piśmie wnoszącym uwagę do planu słowo "przemysł" zostało przez przypadek nieadekwatnie zastosowane, gdyż w językoznawstwie tradycyjnym, a także semantyce, słowo to odnosi się do działu gospodarki, w którym produkcja materialna obejmuje masowe wytwarzanie i odbywa się na dużą skalę dzieląc się na gałęzie i branże.

2) Andrzeja Krzysztofika i Haliny Krzysztofik - uwzględnić uwagę w zakresie możliwości lokalizowania na obszarze oznaczonym symbolem A38U/MW zakładu usługowo-produkcyjnego, nie stanowiącego uciążliwości dla mieszkańców, np. zakładu tapicerskiego. Uzasadnienie analogiczne jak podane w pkt 3 ppkt 1;

3) EUROMATCH sp. z o.o. - uwagę - uwzględnić w zakresie utrzymania istniejącej funkcji obiektów bez ograniczeń poprzez usunięcie z tekstu planu zapisu ustalenia zakazującego rozbudowę istniejącego zakładu;

Uzasadnienie:

Uwzględnienie uwagi w planie nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w tomie II pkt 1.3.1. dopuszczających dla terenów zainwestowanych utrzymanie istniejącej funkcji także w przypadku, gdy nie jest ona zgodna z funkcją proponowaną w studium.

Dotyczy uwag złożonych w trakcie drugiego wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu w terminie od 26 lutego 2016 r. do 21 marca 2016 r.

z terminem składania uwag do 05 kwietnia 2016 r.

1. Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej, co do nie uwzględnienia uwag, rozstrzyga uwagi w sposób następujący:

1) Uwagi Dariusza Piotrowskiego - Przewodniczącego Zarządu Osiedla nr 2 w Bystrzycy Kłodzkiej - dotyczą:

a) możliwości lokalizowania budynku świetlicy w obrębie terenu oznaczonego symbolem B37ZP,

b) możliwości lokalizowania wolnostojącego budynku kotłowni w obrębie terenu oznaczonego symbolem B4MN/MW/U.

Uzasadnienie:

Wnioskowana lokalizacja świetlicy w obrębie terenu oznaczonego symbolem B37ZP jest niezgodna z ustaleniami wynikającymi z posiedzenia Komisji Rolnictwa i Zagospodarowania Gminy Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 28 stycznia 2016 r., na której zawnioskowano, w trosce o zachowanie enklawy zieleni osiedlowej, o wyłączenie tego

terenu spod zabudowy i wprowadzenie do projektu planu wydzielonego terenu przeznaczonego wyłącznie pod zieleń urządzoną - park osiedlowy wraz z urządzeniami małej architektury. Ponadto, biorąc pod uwagę ok. 2000 liczbę mieszkańców i wysoko-intensywną zabudowę mieszkaniową Spółdzielni Mieszkaniowej, we władaniu której znajduje się tak zwana "górka" stanowiąca obecnie dla mieszkańców osiedla miejsce rekreacji, niezbędnym jest zabezpieczenie tego terenu przed przeznaczeniem innym niż park osiedlowy. Wskazywana przez zgłaszającego uwagę potrzeba urządzenia świetlicy mogącej być miejscem spotkań mieszkańców w sezonie jesienno-zimowym została, zgodnie z uzgodnionymi na posiedzeniu w/w Komisji, uwzględniona poprzez poszerzenie w § 6 przedmiotowego planu definicji wyrazu usługi - o obiekty świetlicy i kluby hobbistyczne,

Wnioskowane dopuszczenie lokalizowania wolnostojącej kotłowni osiedlowej w obrębie terenu oznaczonego symbolem B4MN/MW/U jest niezgodne, wbrew temu co zgłasza wnoszący uwagę, z ustaleniami omówionymi z grupą mieszkańców i Komisją Rolnictwa i Zagospodarowania Gminy w dniu 28 stycznia 2016 r. W trakcie obrad Komisji, za aprobatą mieszkańców obecnych na komisji, wskazano lokalizację wolnostojącej kotłowni osiedlowej na terenie oznaczonym symbolem A4U, w obrębie którego, z uwagi na rodzaj planowanego przeznaczenia, ewentualna lokalizacja kotłowni nie będzie stanowić kolizji.

2. Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej, co do uwzględnienia uwag, rozstrzyga uwagi w sposób następujący:

1) Uwaga Sylwii Kasprzyk - dotyczy terenu oznaczonego w planie symbolem A24MN stanowiącego działki położone przy ul. Widok powstałe poprzez podział działki nr 40 obręb Zabłocie, w której Zainteresowana wnosi o "... wprowadzenie zapisu umożliwiającego stosowania jako pokrycia dachowego blachy płaskiej...".

Uzasadnienie:

Z uwagi na położenie terenu oznaczonego symbolem A24MN poza obszarem ochrony krajobrazu i obszarem strefy "B" ochrony konserwatorskiej, a także z uwagi iż teren ten nie stanowi otuliny dla wymienionych obszarów, odstąpienie od wymogu stosowania na pokrycie dachów materiałów dachówkopodobych nie będzie stanowić dysonansu w krajobrazie miejskim Bystrzycy Kłodzkiej

2) Uwagi NETTO Sp. z o.o. - dotyczą części terenu oznaczonego w planie symbolem B30U/ MW - działka nr 935, w której Zainteresowani wnoszą o:

a) zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi oznaczonej symbolem D24KDD i odcinka ul. Mickiewicza z 10 m na 4 m,

b) zmianę kąta nachylenia połaci dachowych z 35°-45° na 20°-45°,

c) korektę art. 13 pkt 2 ppkt 4 poprzez wykreślenie z treści tego podpunktu wyrazu "usługową",

d) zmianę minimalnej szerokości frontu działki z 30 m na umożliwiającą wydzielenie terenu z dostępem do drogi publicznej poprzez pas o szerokości minimum 6m,

e) zmianę zapisu dopuszczającego co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde 50m^2 powierzchni całkowitej usługi na zapis dopuszczający co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 70m^2 powierzchni całkowitej usługi;

Uzasadnienie:

Uwzględnienie w/w uwag pozwolą na bardziej nawiązujące do istniejącej zabudowy położonej na terenie oznaczonym symbolem B30U/MW rozwiązania w sposobie zagospodarowania działki i sposobu kształtowania zabudowy.

3) Uwagi Dariusza Piotrowskiego - Przewodniczącego Zarządu Osiedla nr 2 w Bystrzycy Kłodzkiej - dotyczą:

a) dopuszczenia reklam naściennych poprzez wykreślenie z § 8 ust. 2 pkt 6 słowa "naściennych",

b) usunięcia z § 8 ust. 4 słowo "wymiany" wykreślić i dopisać słowa "remonty",

c) dopuszczenia lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

Uzasadnienie:

Uwagę dotyczącą reklam naściennych uwzględniono poprzez zmianę zapisu § 8 ust. 2 pkt 6 w sposób następujący: z treści ustaleń usunięto słowo "naściennych" oraz ustalenia w lit. a i b; wpisano w ust. 3 ustalenia: "Dopuszcza się lokalizowanie: 1) wolnostojących tablic reklamowych będących nośnikami reklam społecznych, każdorazowo likwidowanych po zakończeniu kampanii, 2) reklam naściennych wyłącznie na budynkach nie wpisanych do ewidencji zabytków, położonych poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej i strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego, pod warunkiem: a) umieszczenie reklam wyłącznie na elewacjach bez okien, b) nie naruszenie detalu architektonicznego - jeżeli taki wystąpi.."

Dopuszczenie naściennych nośników reklam na zasadach określonych w ustaleniach planu pozwala przyjąć, że plansze reklamowe nie naruszą:

- wartości chronionych ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- zasadniczego charakteru budynku z uwagi na ograniczone dopuszczenie reklam na budynkach.

Umieszczanie reklam na budynku pozwoli także na pozyskanie od reklamodawcy korzyści finansowych mogących być użytych do poprawy i utrzymania stanu technicznego budynku.

Uwzględnienie uwagi dotyczącej usunięcia słowa " wymiana" i wprowadzenie słowa "remont" stanowi jedynie korektę wynikającą z przepisów odrębnych.

Uwzględnienie uwagi dotyczącej dopuszczenia lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków zostało uwarunkowane przypadkiem, o którym mowa w § 26 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) - tj. brakiem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. Przyjęte ustalenie nie dopuszcza lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków w obrębie obszarów wyposażonych w sieć kanalizacyjną.

4) Uwaga EUROMATCH sp. z o.o. - dotyczy części terenu oznaczonego w planie symbolem A38U/MW, w której Zainteresowany wnosi o "... utrzymanie dawnej funkcji obiektów przemysłowych bez ograniczeń wymienionych w planie oraz o rozszerzenie przeznaczenia podstawowego o możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

Z uwagi na fakt, iż treść powyższej uwagi jest identyczna z uwagą złożoną przez zainteresowanego w pierwszym terminie wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu, przyjmuje się sposób rozstrzygnięcia analogiczny jak w pkt 2 ppkt 2 i pkt 3 ppkt 3.