

-projekt-
UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ BYSTRZYCY KŁODZKIEJ
z dnia2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części wsi Wilkanów, gmina Bystrzyca Kłodzka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w nawiązaniu do uchwały Nr LXXVII/613/2023 Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 31 marca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wilkanów, gmina Bystrzyca Kłodzka, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bystrzyca Kłodzka przyjętego uchwałą Nr XLI/412/13 z dnia 28 lutego 2013 r. przez Radę Miejską w Bystrzycy Kłodzkiej ze zm., uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wilkanów, gmina Bystrzyca Kłodzka, zwanym dalej planem miejscowym.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w ust.1 niniejszego paragrafu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała,
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3,
- 3) zbiór danych przestrzennych - załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) rysunku planu miejscowego – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego w skali

1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oznaczony odpowiednim symbolem przeznaczenia,

5) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć formy zagospodarowania zgodne z klasą przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego odpowiednim symbolem,

6) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia dojazdu, dojścia, place manewrowe, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec ustalonego przeznaczenia terenu,

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym powyższa zasada nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m - ograniczenie to nie obejmuje schodów zewnętrznych i pochylni dla niepełnosprawnych,

8) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć zajętą powierzchnię terenu wyznaczoną w rzucie poziomym przez krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu, a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych,

9) terenach usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny służące do celów sportu i rekreacji z zabudową kubaturową i urządzeniami sportowymi.

2. Pojęcia nie określone w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

§ 3. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

1) w tekście niniejszej uchwały,

2) na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:

a) granic obszaru objętego planem miejscowym,

b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

d) przeznaczenia terenów, oznaczonych stosownymi symbolami cyfrowymi i literowymi,

e) obiektów i obszarów zabytkowych;

- granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Wilkanów,

- obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

f) strefy „K” ochrony krajobrazu.

3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt. 2

niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

§ 4. Stosownie do problematyki i przedmiotu planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) terenów górniczych,
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 4) krajobrazu priorytetowego,
- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

§ 5. Dla terenów wyznaczonych w planie miejscowym ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi, ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) UEP - teren usług edukacji
- 3) US – teren usług sportu i rekreacji,
- 4) UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 5) RNL – teren łąk i pastwisk,
- 6) IT – teren telekomunikacji,
- 7) KOO – teren obsługi podróży,
- 8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

ROZDZIAŁ II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w odległościach zapisanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Dla budynków i budowli istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego, nie spełniających w planie miejscowym parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.
3. Nowa zabudowa kubaturowa winna być realizowana zgodnie z zapisami uchwały w rozdziale III – ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1. Dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, odpowiednio:

- 1) dla terenu oznaczonego w planie miejscowym symbolem MN – jak dla terenów mieszkaniowych,
- 2) dla terenu oznaczonego w planie miejscowym symbolem UEP – jak dla terenów związanych

z czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

3) dla terenu oznaczonego w planie miejscowym symbolami US - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

4) dla terenu oznaczonego w planie miejscowym symbolem UB – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

2. Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu.

1) nowe obiekty kubaturowe należy harmonijnie wkomponować w otaczający krajobraz.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1. Strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Wilkanów, obszarem obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi i strefą ochrony zabytków archeologicznych.

2. W strefach i obszarach o których mowa w pkt.1 obowiązują następujące ustalenia:

1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i kompozycję historycznej zieleni,

2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,

3) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

4) ustala się obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

5) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w formie uzgodnionej ze służbą ochrony zabytków.

6) z uwagi na strefę ochrony zabytków archeologicznych dla inwestycji związanymi z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na pozostałym obszarze planu miejscowego, poza obszarem obserwacji archeologicznej, ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

4. Wytyczne dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków zawarte są w rozdziale III – ustalenia

szczegółowe.

§ 9. Zasady i ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i systemów infrastruktury technicznej:

1. Dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną ustala się:

- 1) lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia poza terenami wymienionymi w pkt 1, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać, ani ograniczać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z wodociągu wiejskiego,
- 2) dopuszcza się ujęcia własne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych.

3. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) do sieci kanalizacji wiejskiej,
- 2) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi;

4. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- 1) do sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego,
- 2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło;

- 1) indywidualne lub grupowe na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, przy czym budowę nowej sieci należy realizować w formie podziemnych linii kablowych.

- 1) dopuszcza się korektę przebiegu istniejących napowietrznych i kablowych sieci

elektroenergetycznych,

2) dla sieci elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych,

3) należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych i naprawczych.

8. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych w postaci napowietrznej, kablowej i bezprzewodowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji sieci gazowej także poprzez tą sieć odpowiednio do potrzeb na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. W zakresie melioracji ustala się utrzymanie i konserwację istniejącego rowu melioracyjnego nr R-22 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się:

1) włączenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolami 1KR, 2KR i 3KR do zewnętrznego układu komunikacyjnego tj. dróg powiatowych NR 3231D i NR 3268D zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

ROZDZIAŁ III

Ustalania szczegółowe

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN i 2MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniając – urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, ogrody przydomowe z zielenią ozdobną i rekreacyjną,

3) ochronę terenów z uwagi na położenie w obszarze ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) na terenach 1MN i 2MN / dawny ogród północny zespołu pałacowo – parkowego, położonego po przeciwległej stronie rzeki Wilczki/ znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- dom mieszkalny nr 127 / dom ogrodnika /, nr rejestru 442/1396/Wł - decyzja z dnia 27.12.1993 r.

- dom mieszkalny nr 130 / oranżeria/, nr rejestru 441/1395/Wł – decyzja z dnia 21.12.1993 r.

a) obowiązuje zachowanie oraz ochrona ww. nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

b) dla obiektów wymienionych w pkt 4 ustala się:

- ochronę w zakresie konieczności zachowania historycznej formy tj. bryły, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachowego, tektoniki elewacji, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych,

- zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodnie ze stylem budowli w zakresie stosowania materiałów zewnętrznych i kolorystyki,
- nakaz remontów elewacji z zachowaniem i konserwacją historycznych podziałów, detalu i kolorów zgodnie z ich pierwowzorem, w tym ochrona elementów rzeźbiarskich i snycerskich oraz kutych o cechach zabytkowych, wmurowanych w elewacje lub zamontowanych na elewacjach budynków, np.: rzeźb, portali, opasek okiennych, witryn, elementów kutych, szyldów, krat,
- montaż urządzeń technicznych, tablic, reklam na elewacjach obiektów ujętych w ewidencji zabytków winien odbywać się z poszanowaniem ich zabytkowego charakteru.

5) do zachowania istniejąca zabytkowa zieleń w wyznaczonym obszarze układu zabytkowej zieleni zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m,
- b) dachy w nawiązaniu do istniejącej historycznej zabudowy mieszkaniowej,
- c) minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych – 500 m²,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30 %,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50 %,
- f) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zakresie od 0,1 – 0,6,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na przedłużeniu elewacji frontowych zabytkowych budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- h) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych.

i) miejsca parkingowe należy przewidzieć jako terenowe utwardzone w całości lub części.

j) dopuszcza się na działkach lokalizację garaży i budynków gospodarczych. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 5 m. Pokrycie dachowe i kąt nachylenia połaci w nawiązaniu do istniejącej historycznej zabudowy mieszkaniowej.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem UB ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego / straż pożarna /.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, mała architektura z zielenią towarzyszącą.
- 3) ochronę terenu z uwagi na położenie w obszarze ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- b) minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30 %,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50 %,
- e) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zakresie od 0,01 – 0,3,
- f) dachy symetryczne o nachyleniu połaci w zakresie 30° - 60° kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury w kolorach szarości, czerwieni i brązu,
- g) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) nawierzchnie dojazdów, chodników, placów manewrowych i parkingów przewidzieć jako utwardzone w całości lub części. Zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji / hala sportowa i boisko sportowe/.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące w tym oczyszczalnia dla hali sportowej i szkoły zrealizowanej na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem UEP, mała architektura oraz zieleń ozdobna i izolacyjna niska i średnio wysoka.
- 3) ochronę części terenu z uwagi na położenie w obszarze ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) do zachowania, utrzymania i pielęgnacji istniejące na działce nr ew. 299/20 boisko sportowe z zielenią zabytkową,
- 5) dojazd i dojście do terenu boiska sportowego od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie miejscowym symbolem IKR włączonej do drogi powiatowej NR 3231D zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynku hali sportowej o pomieszczenia związane z przeznaczeniem terenu oraz budowę boisk do gier zespołowych, kortów tenisowych i innych urządzeń sportowych.
- 7) nawierzchnie projektowanych boisk i kortów tenisowych winny odpowiadać obecnym standardom technicznym.
- 8) zaleca się pozostawienie nawierzchni naturalnej – trawiastej lub żwirowej wokół projektowanych boisk, kortów tenisowych i innych urządzeń sportowych,
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych – 5000 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40 %,
 - e) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zakresie od 0,1 – 0,3,

- f) dachy w nawiązaniu do istniejącego budynku hali sportowej.
- g) nieprzekraczalną linię zabudowy określono na rysunku planu miejscowego
 - 8m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 2 KR i drogą powiatową NR 3268 D
- h) ustala się obowiązek zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania
 - minimum 10 miejsc na 40 osób przebywających jednocześnie w budynku
 - miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć wg wskaźnika 1 miejsce na każde 10 miejsc parkingowych,
- i) nawierzchnie dojazdów, chodników i parkingów przewidzieć jako utwardzone w całości lub części. Zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych.
- j) w zakresie nowego zainwestowania zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem IT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren telekomunikacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia towarzyszące, obiekty techniczne, zieleń naturalna,
- 3) ochronę terenu z uwagi na położenie w obszarze ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m
 - b) minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych – 500 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 20 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40 %,
 - e) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zakresie od 0,01 – 0,2,
 - f) dachy płaskie jedno lub dwuspadowe typowe dla kontenerowych obiektów technicznych,
 - g) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania
 - minimum 1 miejsce na 2 osoby dozoru technicznego,
 - h) nawierzchnie dojazdów, dojeżdż i parkingów przewidzieć jako utwardzone w całości lub części. Zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem UEP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług edukacji
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia towarzyszące w tym zespół szkolnych boisk sportowych do gier zespołowych, infrastruktura techniczna i mała architektura z zielenią towarzyszącą

3) dopuszcza się możliwość rozbudowy budynku szkoły o pomieszczenia związane z przeznaczeniem terenu

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m

b) minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych – 5000 m²,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30 %,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40 %,

e) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zakresie od 0,1 – 0,6,

f) dachy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej na terenie,

g) nieprzekraczalną linię zabudowy określono na rysunku planu miejscowego

- 8 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 2 KR i drogą powiatową NR 3268 D

h) ustala się obowiązek zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania

- minimum 1 miejsce na 1 osobę zatrudnioną w usłudze,

- miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć wg wskaźnika 1 miejsce na każde 10 miejsc parkingowych,

i) nawierzchnie dojazdów, dojeżdż i parkingów przewidzieć jako utwardzone w całości lub części. Zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych.

j) w zakresie nowego zainwestowania zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem RLN ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren łąk i pastwisk,

2) na całym terenie zakaz zabudowy kubaturowej to jest budynków i wiat,

3) ochronę części terenu leżącego w obszarze objętym ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KOO ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren obsługi podróżnych / Przystanek autobusowy z wiatą/

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, zieleń niska urządzoną z elementami małej architektury.

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie określa się.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KR, 2KR, 3KR ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KR – w granicach działek: nr 299/7 i nr 299/14 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 2KR – 10 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3 KR – w granicach działki nr 301/3 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 19. W zakresie zasad i warunków scalani i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN;

a) minimalna powierzchnia działki - 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 20 %.

1) dla terenu usług edukacji oznaczonego symbolem UEP;

a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 30 %.

2) dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US;

a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 30 %.

3) dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczonego symbolem UB;

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 30 %.

4) dla terenu łąk i pastwisk oznaczonego symbolem RNL i terenu obsługi podróźnych oznaczonego symbolem KOO– nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5) powyższe zasady nie dotyczą działek;

a) wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej dla których należy zachować minimalną powierzchnię -1m²,

b) służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 20. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 12 i art 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 21. Ustalenia końcowe:

- 1.** Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bystrzycy Kłodzkiej.
- 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
- 3.** Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Bystrzycy Kłodzkiej.

UZASADNIENIE

do uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wilkanów, gmina Bystrzyca Kłodzka

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXXVII/613/2023 Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wilkanów, gmina Bystrzyca Kłodzka. Obszar objęty uchwałą położony jest w centrum wsi Wilkanów i obejmuje tereny rolne i częściowo zainwestowane o powierzchni ok 13.3 ha. Na przedmiotowym obszarze obowiązują trzy plany miejscowe tj:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu szkoły podstawowej we wsi Wilkanów uchwalony uchwałą Nr LV/330/98 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 15 czerwca 1998
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Wilkanów uchwalony uchwałą Nr XII/67/03 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 23 maja 2003 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu szkoły we wsi Wilkanów uchwalony uchwałą Nr XXV/199/08 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 25 kwietnia 2008 r.

W obszar opracowania od strony południowej włączono część terenów zabudowanych, które nie posiadają planu miejscowego. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych w obszarze opracowania realizowana była zabudowa związana z usługami oświaty, sportu i rekreacji /szkoła podstawowa, hala sportowa, boisko sportowe i obiekty towarzyszące/. Obecnie gmina nie ma możliwości zagospodarowania tego obszaru w całości na cele związane z usługami sportu i rekreacji, dlatego też część terenów zostanie przeznaczonych na tereny rolne zgodnie z ich aktualnym użytkowaniem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bystrzyca Kłodzka przyjętym uchwałą Nr XLI/41213 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 28 lutego 2013 r. obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie mieszkaniowo - wiejskiej z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową oraz usługową. Jednocześnie za zgodne ze studium uznaje się utrzymanie istniejącej funkcji, także w przypadku, gdy nie jest zgodna z proponowaną w studium /pkt. 1.3.1 - Studium tom II. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BYSTRZYCA KŁODZKA/. Po przeprowadzeniu szczegółowych analiz wyżej wymienionych planów oraz zaistniałych uwarunkowań i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium przystąpiono do sporządzenia projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego został opracowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 udostępnionej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego na podstawie licencji Nr GK.6642.2506.2023.GK13_0208_P zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym planie miejscowym zapewnią właściwe zagospodarowanie terenów oraz ład urbanistyczny i architektoniczny, w tym określenie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania nowych obiektów w sposób wzajemnie zharmonizowany i zgodny z przyjętymi w „Studium ...” kierunkami. Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych wynikających z ustaleń planu miejscowego, których wnioski wskazują, iż realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, ale spowoduje potrzebę wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury drogowej. Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm./, po przeanalizowaniu ustaleń w/w planu miejscowego podaje się uzasadnienie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy, w zakresie:

1. Ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania i użytkowania, bez zmian które tworzą harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu miejscowego i ustalenia studium;
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne;
- wymagania społeczno – gospodarcze, w szczególności potrzebę aktywizacji lokalnej społeczności oraz konieczności podnoszenia poziomu życia mieszkańców.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu miejscowego terenów rolnych do użytkowaniu bez zmian i terenów do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy oraz przez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy.

2. Watorów architektonicznych i krajobrazowych

Plan zapewnia dbałość o walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie ustaleń określających zasady kształtowania, mając na uwadze kontekst otoczenia, a w szczególności sąsiedztwo istniejącej zabudowy oraz położenie na terenach objętych ochroną konserwatora zabytków.

- wskazanie na rysunku planu miejscowego planu terenów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;
- wprowadzenie w § 7 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

3. Ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych

W ustaleniach planu miejscowego ochronę tę uwzględniają i zapewniają zakazy i nakazy dotyczące:

- strefy „K” ochrony krajobrazu,
- ochrony mieszkańców przed uciążliwością hałasu,
- zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej,
- obowiązek dostosowania się do przepisów odrębnych ochrony środowiska,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie,

Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu miejscowego nie występują grunty rolne objęte ochroną z mocy przepisów odrębnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie z mocy prawa.

- strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Wilkanów
- obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi
- strefa ochrony zabytków archeologicznych
- obiekty wpisane do rejestru zabytków.

W §8 i §11 uchwały zapisano zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach obszaru planu miejscowego nie ma dóbr kultury współczesnej.

5. Ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych

Powyższe osiągnięto poprzez:

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa;
- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

- ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo;
- nawiązanie do zasad dotyczących lokalizowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
 - wprowadzenie ustalenia określającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku;
 - w zakresie nowego zainwestowania zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

6. Watorów ekonomicznych przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprawia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez bezpośrednie powiązanie przestrzeni istniejącej struktury osadniczej w aspekcie przeznaczenia terenów, jak i w aspekcie powiązań i przenikania się różnych funkcji.

7. Prawo własności

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje tereny o powierzchni ok. 13,30 ha w tym 90% to własność gminy, 9,3% własność prywatna i 0,7% skarb państwa. Inwestycje celu publicznego nie są przewidziane na terenach prywatnych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Nie występują

9. Potrzeby interesu publicznego

W planie wskazano tereny przeznaczone pod drogi publiczne, tereny usług oświaty oraz sportu i rekreacji oraz ustalono zasady w zakresie uzbrojenia terenu i systemów infrastruktury technicznej.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Wprowadzenie w § 9 zasad dotyczących modernizacji i budowy infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zapewniony został udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej między innymi poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w tym o możliwości składania wniosków i uwag w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 dotyczącym modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno interes prywatny jak i publiczny i uwzględniono w sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag. Złożone wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Przeprowadzono szczegółowe analizy w aspekcie ochrony stanu istniejącego jak i zmiany w zakresie zagospodarowania terenów oraz oszacowano ekonomiczne i społeczne przesłanki wynikające z przyjęcia rozwiązań planistycznych, a także podporządkowano je przepisom odrębnym dotyczącym, między innymi ochrony środowiska. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wejściowych do sporządzenia projektu planu miejscowego, także opracowania:

1. Prognoza oddziaływania na środowisko w podsumowaniu której stwierdzono, że: ustalenia nowo sporządzanego planu miejscowego spowodują powrót do rolniczego przeznaczenia (jako tereny łąk i pastwisk) znaczącej części terenów objętych projektem. Z punktu widzenia uwarunkowań ekofizjograficznych, nie ma przeszkód dla realizacji ustaleń planu miejscowego. Przyjęte

w planie miejscowym rozwiązania z zakresu ochrony środowiska powodują, że jego realizacja nie będzie wywierała negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze i otaczający krajobraz. Plan miejscowy został przygotowany z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego i zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Jego ustalenia powinny być skutecznym narzędziem w kształtowaniu polityki przestrzennej. Pełne wdrożenie ustaleń planu miejscowego powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi zmianami w środowisku przyrodniczym.

2. Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że: w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu miejscowego dla gminy dotyczące budowy nowej infrastruktury technicznej - drogi wewnętrznej oznaczonej w planie miejscowym symbolem 3KR.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku przedmiotowego planu ustalono stawkę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości przy zbyciu tych terenów przez dotychczasowych właścicieli.

Odnosnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy, stwierdza się, iż w przedmiotowym planie miejscowym:

- kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego,
- podtrzymano korzystanie z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu uwzględniając w opracowaniu teren obsługi podróży / przystanek autobusowy /.
- planowana zabudowa zlokalizowana jest w granicach jednostki osadniczej i stanowi zwarty układ przestrzenny z istniejącą i projektowaną w sąsiedztwie strukturą funkcjonalno – przestrzenną wsi Wilkanów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy została uzyskana poprzez uwzględnienie ustaleń i wniosków zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz gminy Bystrzyca Kłodzka/ uchwała Rady Miejskiej Nr XXIX/272/08 z dnia 29 sierpnia 2008 r./

Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego dopełnione zostały wymogi formalno – prawne wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023., poz. 1688) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Zakres opracowania planu miejscowego jest zgodny z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Przebieg sporządzenia projektu planu miejscowego jest na wszystkich etapach pracy jawny i dostępny dla społeczeństwa. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia. Zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.