Uchwała Nr 104/V/07
Rady Gminy w Kłodzku
z dnia 30 października 2007 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko we wsi Wojbórz

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz.1591, ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz.717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 43/V/07 Rady Gminy Kłodzko z dnia 27 lutego 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko we wsi Wojbórz oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy , Rada Gminy w Kłodzku uchwala co następuje :

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1.

1.Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony we wsi Wojbórz, zgodnie z załącznikiem nr 1.
2.Przedmiotem planu jest :
1) przeznaczenie terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach oraz o różnych zasadach zagospodarowania,
2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego zarządzania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§2.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają :
1) plan – przepisy niniejszej uchwały wraz z załącznikami,
2) uchwała – tekst niniejszej uchwały,
3) rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
5) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym użytkowaniu, którym przypisane są różne ustalenia planu,
6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia określająca granice terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli,
7) obszar zabudowany - obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych,
8) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe,
9) obiekty małej architektury - przez co rozumie się urządzenia towarzyszące ciągom pieszym, ulicom, placom i innym przestrzeniom publicznym takie jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, rzeźby, fontanny oraz inne o podobnym charakterze,

10) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy prawne: ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
11) w administracyjnych przepisach niniejszej uchwały, terminy takie, jak: obiekt budowlany, budynek, budowla, stosowane są w znaczeniu, jakie nadaje im ustawa Prawo Budowlane.

§3.

Integralną częścią uchwały jest :

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2) rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego obowiązującymi ustaleniami:
   1) oznaczenia ogólne:
      a) granica obszaru objętego planem,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
      c) symbole identyfikujące tereny,
   2) oznaczenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      b) dopuszczalna obsługa komunikacyjna terenu.
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§5.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .

§6.

Na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu.

§7.

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na całym obszarze, objętym planem, nie występują obiekty zabytkowe, obiekty o wysokich wartościach kulturowych oraz dobra kultury współczesnej.

§8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dopuszcza się, na terenie objętym planem, realizację rozwiązań tymczasowych, nie będących obiektami budowlanymi.

§9.

Zaopatrzenie w wodę

Pokrycie potrzeb z w zakresie zaopatrzenia w wodę, w obszarze objętym planem, nastąpi z gminnej sieci wodociągowej.

§10.

Odprowadzanie ścieków

Odbiornikiem ścieków, z terenów położonych w granicach planu, mogą być przyzagrodowe oczyszczalnie ścieków lub indywidualne zbiorniki bezodpływowe.

§11.

Odprowadzanie wód opadowych

Wody opadowe należy zagospodarować na własnej nieruchomości, odprowadzając je do gruntu lub do zbiorników, celem wykorzystania na cele gospodarcze.

§12.

Gospodarka odpadami

Dla terenów, położonych w granicach miejscowego planu, ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami, gromadzonych w kontenerach i wywożonych przez specjalistyczną firmę na wysypisko odpadów komunalnych.

§13.

Zaopatrzenie w energie elektryczną

Zaopatrzenie w energie elektryczna nastąpi z istniejącej sieci zgodnie z warunkami podanymi przez dostawcę sieci.

§14.

Zaopatrzenie w energię cieplną

Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o ekologiczne nośniki energii takie jak: olej opałowy, gaz, energia słoneczna, energia geotermalna, paliwo stałe typu eko – groszek, drewno.

§15.

Zasady ochrony środowiska

1. Teren objęty opracowaniem planu przeznaczony jest dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, nie będzie miał on ujemnego wpływu na środowisko przy zastosowaniu warunków określonych w niniejszej uchwale.
2. Teren objęty opracowaniem planu leży w strefie Obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bardzkich i Sowich.
3. Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje strefa pośredniej ochrony ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, dla której zasady określone są wg przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe.

§ 16.

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 01RM/MN.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   1) Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej,
   2) Przeznaczenie uzupełniające: funkcja usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących,
   3) Dopuszczalna lokalizacja urządzeń towarzyszących, infrastruktury technicznej, małej architektury i zieleni urządzonej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
   1) liczba nadziemnych kondygnacji 2, łącznie z poddaszem,
   2) obowiązuje nachylenie połaci dachowych zbliżonych do 45 stopni;
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia, dotyczące sposobu zagospodarowani terenu:
   1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu pokazanym na rysunku planu,
   2) co najmniej 50% działki należy zagospodarować jako powierzchnie nieutwardzone w formie zieleni urządzonej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) dopuszcza się podział wtórny, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
   2) minimalna szerokość frontu działki 20 m.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - wjazdy i wejścia na teren, o którym mowa w ust. 1, należy realizować wyłącznie z terenu drogi przylegającej do terenu opracowania..

ROZDZIAŁ III.
Ustalenia końcowe

§ 17.

1. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się jednorazową opłatę od wartości nieruchomości zabudowanej i przeznaczonej do zabudowy, w wysokości 30% .

2. Określona powyżej stawka procentowa jest podstawą do naliczenia i pobrania jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Kłodzko, przy zbyciu nieruchomości.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodzko .

§ 19.

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

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 104/V/07
Rady Gminy w Kłodzku
z dnia 30 października 2007 r.

Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko obejmującego teren położony we wsi Wojbórz obejmującego teren działki nr 635/5, był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Kłodzku w dniach od 13 września 2007r. do 4 października 2007r.
Informację o terminach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości zgłoszenia uwag wójt gminy Kłodzko ogłosił za pomocą komunikatu (ogłoszenia/obwieszczenia) umieszczonego w gazecie lokalnej Euroregio Glacensis nr 36/503 (5 września – 11 września 2007r.) oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Kłodzku i tablicy ogłoszeń we wsi Wojbórz. Projekt planu wyłożono wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko.

W trakcie wyłożenia planu oraz w terminie 14 dni po wyłożeniu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W dniu 26 września w godz. od 12 do 14 w siedzibie Urzędu Gminy Kłodzko, wyznaczono termin dyskusji publicznej. Stawił się projektant planu oraz współpracujący przedstawiciele urzędu gminy. Nie przybyły inne osoby zainteresowane planem. Nie zgłoszono uwag do planu. Stwierdza się, że plan miejscowy zyskał akceptacje zainteresowanych stron oraz społeczeństwa gminy Kłodzko.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr 104/V/07
Rady Gminy w Kłodzku
z dnia 30 października 2007 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

Dla potrzeb projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko, obejmującego teren położony we wsi Wojbórz obejmującego teren działki nr 635/5, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

- analizę ustaleń planu miejscowego,
- prognozę prac infrastrukturalnych stanowiących zadania gminy,
- bilans kosztów prac infrastrukturalnych,
- bilans i szacunek – przeszacowania gruntów wyniku opracowania planu.

Nieruchomości ujęte w zmianie planu to obszar ok. 0,3000 ha.
Dotychczasowe użytkowanie rolnicze – grunty rolne klasy III.
Projektowane przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- przeznaczenie uzupełniające – funkcja usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących.

Przedmiotem planu jest

- określenie przeznaczenia terenu
- określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

W planie określono stawkę opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu (opłaty planistycznej), w wysokości 30%.

Prognozowane koszty inwestycyjne i przychody gminy:
Dla przedmiotowego terenu planuje się budowę obiektów mieszkalnych i inwestycje infrastrukturalne (przyłącza, urządzenia), które w całości będą finansowane przez inwestorów zabudowy mieszkaniowej, oraz przez dostawców i dystrybutorów poszczególnych mediów.
Gmina nie poniesie kosztów inwestycji infrastrukturalnych.

Przewidywany wzrost wartości nieruchomości wyniesie 30 941,2 zł
Z uwagi na prywatną własność nie zaistnieje jako przychód Gminy.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr 104/V/07
Rady Gminy w Kłodzku
z dnia 30 października 2007 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko we wsi Wojbórz

Do opracowania projektu w/w zmiany planu przystąpiono na podstawie uchwały nr 43/V/07 Rady Gminy w Kłodzku z dnia 27 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko we wsi Wojbórz.

Opracowany projekt zmiany miejscowego planu jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Kłodzko określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko.

Zgodnie z ustaleniami „studium" obszar objęty zmianą planu wchodzi w skład obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

Przy sporządzeniu zmiany planu dopełnione zostały wszystkie wymogi formalno – prawne wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.).

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w okresie wymaganym ustawą. W trakcie tego okresu wyznaczono termin do przeprowadzenia dyskusji publicznej nad ustaleniami przyjętymi w projekcie zmiany planu, w której uczestniczyli: projektanci planu, Wójt Gminy oraz przedstawiciel urzędu gminy. Inne osoby zainteresowane projektem planu nie przybyły.

Do wyłożonego projektu planu nie zgłoszono uwag. W tej sytuacji należy uznać, że plan miejscowy zyskał akceptację społeczną.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za zasadne.