UCHWAŁA NR 186/V/2008
RADY GMINY W KŁODZKU
z dnia 25 czerwca 2008 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko dla terenu położonego w Szalejowie Górnym

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr 29/V/07 Rady Gminy w Kłodzku, z dnia 25 stycznia 2007 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko dla terenu położonego w Szalejowie Górnym, oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko przyjętego Uchwałą Nr 227/2001 z dnia 7 marca 2001 r oraz zmianą studium uchwalonego uchwałą Nr 350/IV/06 Rady Gminy w Kłodzku z dnia 27 października 2006 roku 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 Szalejów Górny, 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,
   3) szczególne warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i 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) przeznaczenie podstawowe – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym ściśle liniami rozgraniczającymi;
6) przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową,
7) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania, którym przypisane są różne ustalenia planu,
8) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca granice terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynku,
9) powierzchnia zabudowy – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych,
10) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i

urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod pojemniki na odpadki stałe,

11) obiekt małej architektury – ławki, kosze na śmieci, latarnie, rzeźby, oraz inne o podobnym charakterze,
12) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne: ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
13) w przepisach niniejszej uchwały terminy takie jak: obiekt budowlany, budynek, budowla, stosowane są w znaczeniu jakie nadaje im ustawa Prawo Budowlane.

§3.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Kolejnym załącznikiem do uchwały jest:
   1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego i 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 2 do niniejszej uchwały.
3. Załącznik, o którym mowa w ust. 2 nie stanowi ustaleń planu.

§4.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego obowiązującymi ustaleniami:

1) oznaczenia ogólne:
   a) granice obszaru objętego opracowaniem planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
   c) symbole identyfikujące tereny.
2) oznaczenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalne linie zabudowy.

§5.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczeń terenu:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki wolno stojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
   2) usługi – działalność usługowa o nie znaczącym oddziaływaniu na zdrowie ludzi i środowisko z wykluczeniem działalności produkcyjnej,
   3) zieleń urządzona – urządzone i zakomponowane zespoły zieleni o wysokich walorach krajobrazowych przystosowane dla potrzeb rekreacji i wypoczynku,
   4) zieleń izolacyjna – zespoły zieleni ograniczające negatywne oddziaływanie na tereny sąsiednie istniejącego lub projektowanego przeznaczenia terenu,
   5) wody stojące – sadzawki oraz oczka wodne,
   6) ulice dojazdowe wewnętrzne.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§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.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

1. Teren objęty opracowaniem planu miejscowego leży w zasięgu obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 341) „Niecka Wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka".
2. Należy ściśle respektować przepisy odrębne dotyczące obszaru, o którym mowa w ust.1.
3. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych i powierzchniowych obowiązują ustalenia zawarte w §11,§12 i §13 niniejszej uchwały.
4. W zakresie ochrony i zachowania właściwego standardu jakości powietrza obowiązują ustalenia zawarte w §15 niniejszej uchwały.
5. W zakresie ochrony przed polami magnetycznymi i elektroenergetycznymi obowiązują ustalenia zawarte w §14 i §16 niniejszej uchwały.

§8.

Ustalenia dotyczące ochrony krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

1. Dopuszcza się lokalizacje reklam dotyczących wyłącznie działalności prowadzonej na przedmiotowym terenie.
2. Reklamy i tablice o których mowa w ust. 1 należy umieszczać na budynkach, natomiast jako wolnostojące w formie obiektów małej architektury.
3. Obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§9.

Ustalenia dotyczące komunikacji kołowej.

Wyznacza się ulice dojazdowe wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 8 metrów,
2) obowiązuje jezdnia dwukierunkowa (jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy),
3) minimalna szerokość pasa ruchu powinna wynosić 2,5 metra,
4) dopuszcza się aby nie wydzielać jezdni i chodników.

§10.

Zaopatrzenie w wodę.

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

§11.

Odprowadzanie ścieków bytowych.

1. Ścieki bytowe z obszaru objętego planem należy doprowadzać do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków, docelowo do sieci kanalizacyjnej.
2. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gleby, rowów melioracyjnych bądź cieków naturalnych.

§12.

Odprowadzanie ścieków opadowych.

1. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych z przeznaczeniem dla celów gospodarczych.
2. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych do rowów melioracyjnych i cieków naturalnych, pod warunkiem ich uprzedniego oczyszczenia.

§13.

Gospodarka odpadami.

1. Dla terenów położonych w granicach planu ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi.
2. Odpady z terenu objętego planem należy wywozić na komunalne składowisko odpadów.
3. Obowiązuje zakaz gromadzenia jakichkolwiek odpadów w obszarze objętym planem.

§14.
Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie.
2. Sieci i przyłącza niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych.
3. Urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczna, w szczególności stacje transformatorowe, należy realizować w obrębie terenów przewidzianych pod zabudowę.
4. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 kV, do zasilania obszaru objętego planem przewiduje się stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych. Dopuszcza się lokalizacje stacji kontenerowej w odległości do 1,5 m od granicy z sąsiednia działką budowlaną (licząc od ściany budynku stacji bez otworów, do tej granicy).
5. W przypadku wystąpienia kolizji inwestycji zlokalizowanych na obszarze objętym niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego z istniejącą siecią elektroenergetyczną koszty przebudowy ponosi w całości inwestor.

§15.
Zaopatrzenie w energię cieplną.

Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o następujące źródła ciepła:

1) gaz ziemny,
2) olej opałowy,
3) energię elektryczną,
4) energię ze źródeł odnawialnych,
5) niskoemisyjne, wysokosprawne systemy ogrzewania na paliwa stałe.

§16.
Przyłącza telekomunikacyjne.

1. Sieci i przyłącza telekomunikacyjne prowadzić wyłącznie w formie podziemnych linii kablowych.
2. Zakazuje się realizacji urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, anten telefonii komórkowej w formie wolnostojących budynków i budowli.

Rozdział II.
Ustalenia szczegółowe.

§17.
Tereny 1MN, 2MN

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) usługi,
      b) zieleń urządzona,
      c) wody stojące.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
   1) liczba nadziemnych kondygnacji nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem,
   2) obowiązuje nachylenie połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni,
   3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów,

4) projektowana zabudowa winna nosić cechy regionalnej architektury sudeckiej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu pokazanym na rysunku planu,
   2) powierzchnia zabudowy wszelkich kubaturowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 25% powierzchni działki,
   3) co najmniej 50% działki należy zagospodarować jako powierzchnie niezabudowane w formie zieleni urządzonej,
   4) dopuszcza się obiekty małej architektury.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parcelacji gruntów:
   1) dopuszcza się podziały wtórne.

§18.
Teren 3MN

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) usługi
      b) zieleń urządzona,
      c) wody stojące.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
   1) liczba nadziemnych kondygnacji nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem,
   2) obowiązuje nachylenie połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni,
   3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów,
   4) projektowana zabudowa winna nosić cechy regionalnej architektury sudeckiej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu pokazanym na rysunku planu,
   2) powierzchnia zabudowy wszelkich kubaturowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 25% powierzchni działki,
   3) co najmniej 50% działki należy zagospodarować jako powierzchnie niezabudowane w formie zieleni urządzonej,
   4) dopuszcza się obiekty małej architektury.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parcelacji gruntów:
   1) dopuszcza się podziały wtórne.

§19.
Teren 4MN

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) usługi
      b) zieleń urządzona,
      c) zieleń izolacyjna,
      d) wody stojące.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:
   1) liczba nadziemnych kondygnacji nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem,
   2) obowiązuje nachylenie połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni,
   3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów,
   4) projektowana zabudowa winna nosić cechy regionalnej architektury sudeckiej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, o przebiegu pokazanym na rysunku planu,
   2) powierzchnia zabudowy wszelkich kubaturowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 25% powierzchni terenu,
   3) wyznacza się pas terenu o ograniczonym sposobie użytkowania w odległości 20 metrów od południowej granicy terenu, który należy zagospodarować w formie zieleni izolacyjnej,
   4) dopuszcza się obiekty małej architektury.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parcelacji gruntów:
   1) dopuszcza się podziały wtórne.

§20.
Tereny 1KDW, 2KDW

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW ustala się następujące przeznaczenie terenu: ulica dojazdowa wewnętrzna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują ustalenia zawarte w §9.

Rozdział III.
Ustalenia końcowe.

§21.

1. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.
2. Stawka procentowa, o której mowa w ust. 1 jest podstawą do naliczenia i pobrania jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Kłodzko, przy zbyciu nieruchomości.

§22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodzko.

§23.

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

UZASADNIENIE

do uchwały nr 186/V/2008 Rady Gminy w Kłodzku
z dnia 25 czerwca 2008 roku

Do opracowania projektu planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Gminy w Kłodzku – nr 29/V/07 z 25 stycznia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko dla terenu położonego w Szalejowie Górnym, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

Opracowany projekt zmiany jest zgodny z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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

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

Załącznik nr 2

do Uchwały nr 186/V/2008 Rady Gminy w Kłodzku
z dnia 25 czerwca 2008 roku

---

zawierający informację o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko, dla terenu położonego w Szalejowie Górnym był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w dniach od 27.03.2008 r do 16.04.2008 roku. Informację o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości zgłaszania uwag Wójt gminy Kłodzko zawiadomił za pomocą ogłoszenia umieszczonego w Tygodniku Powiatowym Euroregio Glacensis z dnia 19 marca 2008 roku oraz na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy w Kłodzku. Projekt planu wyłożono wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko".

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

W dniu 16 kwietnia 2008 roku, o godz. 12^{00} wyznaczono termin dyskusji publicznej. Stawili się projektanci planu oraz współpracujący przedstawiciele Urzędu Gminy. Nie przybyły inne osoby zainteresowane planem. Nie zgłoszono uwag do planu. Stwierdza się, że plan miejscowy zyskał akceptację zainteresowanych stron oraz społeczeństwa gminy.

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

Dla potrzeb projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymienionego w punkcie 1, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

- analizę ustaleń planu miejscowego;
- prognozowane koszty i dochody inwestycyjne.

Realizacja programu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymaga wykonania prac infrastrukturalnych należących do zadań gminy.
Z opracowanej prognozy kosztów i dochodów wynika, że:

prognozowane koszty do poniesienia przez Gminę Kłodzko wynoszą **0 zł.,**

prognozowane przychody do uzyskania przez gminę Kłodzko wynoszą **15 992 zł .**