UCHWAŁA NR 357/V/2010
RADY GMINY KŁODZKO
z dnia 12 lutego 2010 r.

uchwalająca zmianę w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko dla terenu obejmującego działkę nr 922/2 we wsi Stary Wielisław na cele zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych.

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 późn. zm.) 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 późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 227/V/2008 Rady Gminy w Kłodzku z dnia 30 października 2008 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko, dla działki nr 922/2 położonej we wsi Stary Wielisław oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń zmiany miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko przyjętego Uchwałą Nr 223/V/2008 z dnia 30 października 2008 r. Rada Gminy w Kłodzku uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar Gminy Kłodzko we wsi Stary Wielisław, 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.
4) zasady obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej terenu.

§ 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 1:2000, 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 1:2000, 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 planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone ,

c) granica działek projektowanych,

d) symbole identyfikujące tereny;

2) oznaczenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) orientacyjne usytuowanie zabudowy,

c) orientacyjny układ głównych połaci dachowych

d) orientacyjne kierunki wjazdów i wejść na działki,

e) strefa ograniczonego użytkowania – uciążliwość linii energetycznej SN,

3) oznaczenia dotyczące parcelacji gruntów:

a) granice działek projektowanych.

b) dopuszczalne wtórne podziały projektowanych działek.

§ 5. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowa z usługami turystyki – pokojami gościnnymi,

2) zabudowa usługowa – usługi turystyki – pensjonaty do 50 miejsc z niezbędnymi usługami towarzyszącymi,

3) zieleń urządzona – rekreacyjna przystosowana dla potrzeb rekreacji i wypoczynku z elementami małej architektury i obiektami architektury ogrodowej t.j. altany, pergole pasaże spacerowe, oczka wodne itp.,

4) drogi dojazdowe i drogi 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 zmiany planu miejscowego znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 341) „Niecka Wewnątrzsudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka", wyznaczonego wg „Mapy Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – GZWP wymagających szczególnej ochrony".

2. Teren opracowania jest położony w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLSgwI053/17/74 z 31 marca 1974 roku (teren o mniejszych ograniczeniach w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów).

3. Należy ściśle respektować przepisy odrębne dotyczące obszaru, o którym mowa w ust.2.

4. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych i powierzchniowych obowiązują ustalenia zawarte w §10, §11, §12 niniejszej uchwały.

5. W zakresie ochrony i zachowania właściwego standardu jakości powietrza obowiązują ustalenia zawarte w §14 niniejszej uchwały.

6. W zakresie ochrony przed polami magnetycznymi i elektroenergetycznymi obowiązują ustalenia zawarte w §13 i §15 niniejszej uchwały.

7. Dopuszczalny poziom hałasu na całym terenie objętym opracowaniem planu należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, terenów rekreacyjno - wypoczynkowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120,poz. 826).

§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

1. Dopuszcza się lokalizację reklam dotyczących wyłącznie działalności prowadzonej na przedmiotowym terenie.

2. Reklamy i tablice o których mowa w ust. 1 należy umieszczać na budynkach, lub jako wolnostojące w formie obiektów małej architektury.

3. Obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące komunikacji kołowej.

1. Teren objęty opracowaniem komunikacyjnie będzie obsługiwany następująco:

1) Drogą dojazdową KDD z bezpośrednim wjazdem z drogi powiatowej nr 176 relacji Szalejów Górny – Polanica Zdrój (KL).

- szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,00 m

- - nieprzekraczalne linie zabudowy 10,00 m od linii rozgraniczającej drogi.

2) Drogami wewnętrznymi 1- 4 KDW łączącymi się bezpośrednio z drogą dojazdową KDD

- szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,00 m.

§ 10. Zaopatrzenie w wodę.

1. Pokrycie potrzeb w zakresie zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym planem z gminnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej i wewnętrznej pokazanej na rysunku planu.

§ 11. Odprowadzanie ścieków

1. Ścieki bytowe z obszaru objętego planem należy doprowadzać do zbiorników bezodpływowych, docelowo do sieci kanalizacyjnej.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej.

3. Obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gleby, rowów melioracyjnych bądź cieków naturalnych.

4. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych z przeznaczeniem dla celów gospodarczych.

5. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do rowów melioracyjnych i cieków naturalnych, pod warunkiem ich uprzedniego oczyszczenia poprzez piaskowniki lub separatory.

§ 12. 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, a dokonywać tego powinny miejskie służby komunalne na zasadach obowiązujących na terenie gminy .

3. Obowiązuje zakaz gromadzenia jakichkolwiek odpadów w obszarze objętym planem.

4. Wszelkie place pod pojemniki na odpadki stałe muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną.

§ 13. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia z rozprowadzeniem liniami kablowymi niskiego napięcia.

2. Sieci i przyłącza niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych.

3. Urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną, w szczególności stacje transformatorowe, należy realizować w obrębie terenów przewidzianych pod zabudowę.

§ 14. Zaopatrzenie w energię cieplną.

1. 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.

§ 15. 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 2

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Teren 1 MN/UT

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN/UT ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej z usługami turystyki (pokoje gościnne).

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa (handel, gastronomia),

b) zieleń urządzona rekreacyjna,

c) obiekty małej architektury, obiekty towarzyszące rekreacyjno – gospodarcze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt. 1 i pkt 2 p.pkt a) obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

1) liczba kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z usługami turystyki nie może być większa niż 2. Przy zabudowie usługowej (handel, gastronomia) dopuszcza się obiekty jednokondygnacyjne o bryle wolnostojącej.

2) obowiązuje nachylenie połaci dachowych pod kątem od 50% do 100%.

3) poziom parteru maksymalnie 0,50 m nad poziomem projektowanego terenu, w miejscu styku obiektu z najwyżej położoną częścią działki.

4) maksymalna wysokość okapu mierzona od poziomu parteru wynosi 3,0 m w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z usługami turystyki (pokojami gościnnymi), oraz 8,0 m w przypadku zabudowy usługowej,

5) projektowana zabudowa winna nosić cechy regionalnej zabudowy sudeckiej tj. okładziny cokołów i piwnic z kamienia lub jego imitacji, drewniane lub drewniano – metalowe balustrady balkonów, drewniane obudowy werand, wykuszy, lukarn i ścian szczytowych,

6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD,

7) powierzchnia zabudowy kubaturowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 40% powierzchni działki,

8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi minimum 0,40,

9) dopuszcza się obiekty małej architektury,

3. Dojazd do działki odbywać się będzie bezpośrednio z drogi dojazdowej KDD,

4. Przez teren działki przebiega linia energetyczna SN , w rejonie której w odległości 11,00 m od osi linii w obu kierunkach, została wyznaczona strefa ograniczonego użytkowania, spowodowana jej uciążliwością, oraz dla prawidłowej eksploatacji linii.

§ 17. Teren 2 MN/UT

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 MN/UT ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej z usługami turystyki (pokoje gościnne).

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona rekreacyjna,

b) obiekty małej architektury,

c) obiekty towarzyszące rekreacyjno – gospodarcze

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące

kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

1) liczba kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem nie może być większa niż 2.
2) obowiązuje nachylenie połaci dachowych pod kątem od 80% do 100%.
3) poziom parteru maksymalnie 0,50 m nad poziomem projektowanego terenu, w miejscu styku obiektu z najwyżej położoną częścią działki.
4) maksymalna wysokość okapu mierzona od poziomu parteru wynosi 3,0 m,
5) projektowana zabudowa winna nosić cechy regionalnej zabudowy sudeckiej tj. okładziny cokołów i piwnic z kamienia lub jego imitacji, drewniane lub drewniano – metalowe balustrady balkonów, drewniane obudowy werand, wykuszy, lukarn i ścian szczytowych,
6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD,
7) powierzchnia zabudowy kubaturowych obiektów budowlanych nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi minimum 0,40,
9) dopuszcza się obiekty małej architektury,

4. Dojazd do działek odbywać się będzie z dróg wewnętrznych 2-4 KDW,

5. Wzdłuż drogi dojazdowej KDD przebiega linia energetyczna SN, w rejonie której w odległości 11,00 m od osi linii w obu kierunkach, została wyznaczona strefa ograniczonego użytkowania.

§ 18. Teren UT/MN

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT/MN ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej z usługami turystyki tj. pokoje gościnne lub przy scaleniu 4 projektowanych działek zabudowa usługowa – usług turystyki–pensjonat do 50 miejsc,
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) zieleń urządzona rekreacyjna,
   b) obiekty małej architektury,
   c) obiekty towarzyszące rekreacyjno – gospodarcze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

1) liczba kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z usługami turystyki nie może być większa niż 2. Przy zabudowie pensjonatowej nie większa niż 3 łącznie z poddaszem,
2) obowiązujące nachylenie połaci dachowych pod kątem od 80% do 100%,

3) poziom parteru maksymalnie 0,50 m nad poziomem projektowanego terenu, w miejscu styku obiektu z najwyżej położoną częścią działki,

4) maksymalna wysokość okapu mierzona od poziomu parteru wynosi 3,0 m w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z usługami turystyki (pokojami gościnnymi), oraz 8,0 m w przypadku zabudowy pensjonatowej,

5) projektowana zabudowa winna nosić cechy regionalnej zabudowy sudeckiej tj. okładziny cokołów i piwnic z kamienia lub jego imitacji, drewniane lub drewniano – metalowe balustrady balkonów, drewniane obudowy werand, wykuszy, lukarn i ścian szczytowych,

6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD,

7) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekraczać 25% powierzchni działki,

8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi minimum 0,50,

9) dopuszcza się obiekty małej architektury.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parcelacji gruntów:

1) dopuszcza się podziały wtórne.

2) droga wewnętrzna 1KDW o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0m wydzielona będzie w przypadku podziału wtórnego na działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z usługami turystyki. Przy realizacji zabudowy pensjonatowej wydzielanie drogi wewnętrznej nie obowiązuje.

4. Dojazd do działki odbywać się będzie z drogi dojazdowej KDD, przy podziałach wtórnych z drogi wewnętrznej 1 KDW.

5. Wzdłuż drogi dojazdowej KDD przebiega linia energetyczna SN, w rejonie której w odległości 11,00 m od osi linii w obu kierunkach, została wyznaczona strefa ograniczonego użytkowania.

§ 19. Teren KDD

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 1. pkt 1.

§ 20. Teren 1-4 KDW

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-4 KDW ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust. 1 pkt. 2.

Rozdział 3

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.

U Z A S A D N I E N I E

Do opracowania projektu zmiany planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Gminy w Kłodzku nr 227/V/2008 z dnia 30 października 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko, dla działki nr 922/2 położonej w Starym Wielisławiu z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową i usługi turystyczne. Opracowany projekt zmiany planu jest zgodny z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko. 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. zm.). Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za uzasadnione.

Załącznik nr 1
do uchwały Nr 357/V/2010
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 12 lutego 2010 r.
Zalacznik1.bmp

zał. graf.uchwała 357V2010

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 357/V/2010
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 12 lutego 2010 r.
Zalacznik2.docx

Załącznik nr 2 do uchwały nr 357

.....
Przewodniczący Rady
Gminy w Kłodzku
Wiesław