UCHWAŁA NR 119/IX/2025
RADY GMINY KŁODZKO

z dnia 28 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jaszkowa Górna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz.1688 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kłodzko nr 639/VIII/2024 z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jaszkowa Górna, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko przyjętego uchwałą nr 277/VIII/2021 z dnia 27 maja 2021 r. z późn. zm. Rada Gminy Kłodzko uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jaszkowa Górna, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikiem Nr 1, do niniejszej uchwały jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem Nr 3 dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy"** - należy przez to rozumieć linię, którą ściany zabudowy nie mogą przekroczyć, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,8 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia, tarasy lub

schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń, obiektów małej architektury;

2) **„przeznaczeniu podstawowym”** – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

3) **„przeznaczeniu uzupełniającym”** – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

4) "**terenie" –** należy przez rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym.

1. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

1) teren zabudowy zagrodowej – o symbolu **RZM**;

2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – o symbolu **RN**.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

4. W planie miejscowy nie ustalono:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem miejscowym, obowiązują następujące ustalenia:

1) dla dachów spadzistych (jedno, dwu lub wielospadowych) obowiązuje nakaz stosowania ujednoliconych pod względem koloru pokryć dachu na budynku;

2) dopuszcza się budowę nowych obiektów, a także rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicach działek na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zakaz:

a) stosowania kolorów jaskrawych,

b) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy trapezowej lub falistej, jako materiałów elewacyjnych,

c) zakaz stosowania jako pokrycia dachów: blachy trapezowej i blachy falistej.

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu miejscowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) teren objęty planem miejscowym podlega ochronie akustycznej jako teren mieszkaniowy, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

1. Na całym obszarze planu ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub pozyskanych jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej ma podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

1) powierzchnia działek nie mniejsza niż 800 m^2;

2) minimalne szerokości frontu działek ustala się na 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60^o do 120^o;

4) określone powyżej minimalne szerokości frontów działek oraz powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

§ 9. W zakresie ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

1. Wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia SN 20kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii).

2. W przypadku skablowania sieci napowietrznej pas technologiczny wynosi 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

3. Zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:

   a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

   b) 1 miejsce do parkowania na każde 40 m^2 powierzchni przeznaczonej na cele usług agroturystycznych,

3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;

4) miejsca do parkowania należy realizować jako terenowe lub dobudowane do budynku na działce lub terenie objętym inwestycją.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:

1. Dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez teren objętym planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się modernizacje, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala ich odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustal się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub rozprowadzanie na teren nieutwardzony. Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być ich zatrzymanie na terenie, spowalnianie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzaniem do odbiornika.

7. W zakresie melioracji obowiązują przepisy odrębne.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zapewnienie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:

1) zaopatrzenie w ciepło ustala się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) obowiązek stosowania ekologicznych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz

zgodnie z uchwałą Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

3) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

12. W zakresie telekomunikacji ustala się podłączenie do istniejących sieci. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

13. Gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

14. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) ustala się zakaz lokalizacji źródeł odnawialnych, opartych na wykorzystaniu energii wiatru oraz biogazowni, niezależnie od ich mocy;

2) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), innych jak wymienione w pkt 1, dopuszczona jest jako infrastruktura techniczna służąca do obsługi zabudowy i zagospodarowania terenów o funkcji ustalonej w planie, pod warunkiem:

a) wykorzystania wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną oraz energię geotermalną,

b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), niepowodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich,

c) zastosowania na urządzeniach barw neutralnych (poprzez stosowanie odcieni szarości lub odcieni kolorów jak inne obiekty w granicach działki budowlanej) a w przypadku lokalizacji paneli szklanych stosowanie wyłącznie paneli o powierzchni antyrefleksyjnej.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych na obszarze objętym planem miejscowym w wysokości 0,1%.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe planu miejscowego

§ 13. 1. Ustala się klasę przeznaczenia terenu: teren zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **RZM.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy zagrodowej;

2) na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,

b) maksymalna – 0,6;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m dla budynków;

6) dachy symetryczne dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o kącie nachylenia połaci dachowej od 35^0 do 45^0. Dopuszcza się inne formy dachu maksymalnie na 25% jego powierzchni dla takich elementów jak: dla lukarny, ganki, łączniki, zadaszenia, itp.;

7) pokrycie dachu dachówką lub blacho-dachówką o wykończeniu matowym lub gontem bitumicznym, z dopuszczeniem blachy na rąbek stojący, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny;

8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **RN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) dopuszcza się realizacje budowli służących do przeprowadzania dróg.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe planu miejscowego

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi gminy Kłodzko.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Kłodzko

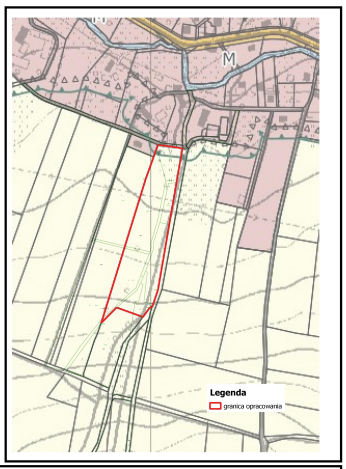
Ryszard Jastrzębski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU JASZKOWA GÓRNA

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR 119/IX/2025
RADY GMINY KŁODZKO
z dnia 28.03.2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY KŁODZKO



1RZM

1RN

643

632

644

24901

24904

24905

24872

24864

1032

1033

dr 634

Ł III Br

PsIV Ps

Ps PsIII

RIIIb R

W

Ł

Ł III

R RIIIb

0 25 50 m

EPSG:2177
MAPA PODKŁADOWA PAŃSTWOWEGO
ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
Licencja nr GK.6642.1845.2024.GK13_0208_P

Legenda

GRANICA GMINY - GRANICA OPRACOWANIA
GRANICA OBRĘBÓW
GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

ZAGOSPODAROWANIE TERENU
M - OBSZARY FUNKCJONALNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
UT - OBSZARY FUNKCJONALNE ZABUDOWY REKREACYJNEJ
P - OBSZARY FUNKCJONALNE PRZEMYSŁOWE
PG - TERENY EKSPLOATACJI KOPALIN
U - OBSZARY FUNKCJONALNE USŁUGOWE
US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
ZC - TERENY ZIELENI CMENTARNEJ
ZL - LASY
WS - RZEKI, WODY STOJĄCE
R - TERENY ROLNICZE
KDGP - DROGI GŁÓWNE KLASY "GP"
KDG - DROGI GŁÓWNE KLASY "G"
KDZ - DROGI ZBIORCZE KLASY "Z"
KDL - DROGI LOKALNE KLASY "L"
KK - TERENY KOLEI
KS - TERENY PROJEKTOWANEGO LOTNISKA
IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
PRZEBIEG OBWODNICY KŁODZKA
PROJEKTOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE
GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH
ZŁOŻA SUROWCÓW MINERALNYCH
TERENY GÓRNICZE
OBSZARY GÓRNICZE

zagr_powodziowe
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - Q 1%
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - Q 10%
OBSZARY ZAGROŻONE ZALANIEM - Q 0,2 %
ŚNIEŻNICKI PARK KRAJOBRAZOWY
OTULINA ŚNIEŻNICKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
OBSZARY NATURA 2000
POMNIKI PRZYRODY
KORYTARZE EKOLOGICZNE
LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
GAZOCIĄGI PRZESYŁOWE WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA
UJĘCIA WODY
GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
STRFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

archeo
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"
OBSZAROWE STANOWISKA ARCHELOGICZNE
HISTORYCZNE ZAŁOŻENIA PARKOWE
OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Legenda

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

granica obszaru objętego planem

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie

RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy

RZM- teren zabudowy zagrodowej

Linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia

Pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

OZNACZENIA INFORMACYJNE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 119/IX/2025
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 28 marca 2025 r.

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) Rada Gminy Kłodzko uchwala, co następuje:

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jaszkowa Górna, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w pkt1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;

2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;

3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

5) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 119/IX/2025
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 28 marca 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jaszkowa Górna.

Podstawą prawna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego dalej planem są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),

- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688),

- rozporządzenie Ministra Rozwoju Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Plan sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) zgodnie, z którym przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez rade gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Przedmiotem opracowania jest teren położony w południowo-wschodniej części gminy Kłodzko, w granicach miejscowości Jaszkowa Górna obejmujący działkę nr 643 o powierzchni 1,62 ha. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest on w całości na cele rolne, na którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej. Celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru jest dopuszczenie na jego części zabudowy zagrodowej związanej z produkcja rolną.

Plan poddany został procedurze formalno-prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania

na środowisko, zgodnie
z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismem znak WSI.410.282.2024.HL.2 z dnia 11.09.2024 r.,

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kłodzku, Postanowieniem znak ZNS.9022.5.12.2024.AZ z dnia 26.06.2024 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienie organów określonych w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W terminie od 03.01.2025 r. do 05.02.2025 r., projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym. W ustalonym terminie do dnia 05.02.2025 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, do wyłożonego projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Obszar objęty planem obejmuje grunty rolne podlegające ochronie na podstawie przepisów
o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W ramach planu nie zmienia się ich przeznaczenia na cele nie rolne i nie leśne w związku z czym nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu odpowiadają dyspozycjom zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy kłodzko.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie uwzględniono:

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Poprzez określenie przeznaczania, zasad i warunków zagospodarowania terenów, wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy.

2) **Potrzeby zrównoważonego rozwoju:**

Poprzez odpowiednie zastosowanie parametrów zabudowy, określenie powierzchni biologicznie czynnej. Wskazano teren komunikacji drogowej sankcjonując istniejące zagospodarowanie.

3) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 840 ze zm.). Walory architektoniczne i krajobrazowe określono poprzez określenie gabarytów zabudowy, wskazanie form dachu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do układu komunikacyjnego. Z uwagi na trwające prace nad audytem krajobrazowym dla województwa dolnośląskiego nie sformułowano ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie.

4) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:**

Poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o obowiązujące przepisy prawne. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. Wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na przedmiotowy terenie nie wprowadzano zmian wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 822). Na obszarze objętym planu nie stwierdzono występowania złóż kopalin.

5) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Ustalano ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe wraz z ustaleniami.

6) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:**

Wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Teren objęty planu znajduje się poza terenami górniczymi, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz

osuwania się mas ziemnych, w związku z czym nie formułowano ustaleń w tym zakresie.

7) **Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Poprzez ustalenie przeznaczenia w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi. Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie, które jest możliwe do zrealizowania zgodnie z przedmiotową uchwałą.

8) **Prawo własności:**

Poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej wszystkim zainteresowanym. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenów.

9) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień i opinii z organami ochrony państwa. W zasięgu terenów objętych planu nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

10) **Potrzeby interesu publicznego:**

Przez „interes publiczny” – należy rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych
z zagospodarowaniem przestrzennym. Uchwalenie planu wynika z realizacji potrzeb zgłaszanych przez właściciel nieruchomości objętych przedmiotowa uchwałą. Realizacja ta nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

11) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Poprzez określenie sposobu komunikacji terenu objętego planem oraz dopuszczenie budowy, przebudowy
i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej, W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego.

12) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Poprzez zapewnienie udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, przeprowadzeniu konsultacji społecznych oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

13) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie opracowywania planu miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość

procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia plany określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z dokumentacji plac planistycznych sporządzona została dokumentacja prac planistycznych.

14) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Poprzez określenie warunków zaopatrzenia w wodę. Teren objęty planem nie jest związany z terenami ujęć wody.

15) **Potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:**

Ustalenia zawarte w planie nie przewidują możliwości wystąpienia poważnej awarii w związku z czym nie zachodzi potrzeba formułowania ustaleń jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

16) **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:**

Wskutek realizacji planu dojdzie do zmniejszenia użytków rolnych na poczet terenów zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolną.

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, przed wysłaniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Przeznaczenie terenu objętego planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie realizacji nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach wsi, w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wzdłuż dróg i na ich przecięciach.

3. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania**

Gmina Kłodzko nie przyjęła analizy aktualności studium i planów miejscowych w związku z czym nie oceniano zgodności z tym dokumentem.

5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ocena skutków finansowych uchwalenia planu, wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią żadne nowe pozycje. W niewielkim stopniu mogą wzrosnąć natomiast potencjalne dochody z tytułu podatków lokalnych.