UCHWAŁA NR 162/IX/2025
RADY GMINY KŁODZKO

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żelazno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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.), oraz art. 67 ust. 3 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), w związku z uchwałą Rady Gminy Kłodzko nr 475/VIII.2023 z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żelazno, 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. Rada Gminy Kłodzko uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

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

2. Załącznikami Nr 1, 2 do niniejszej uchwały są rysunki planu w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu.

4. Załącznikiem Nr 4 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.

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

§ 2. Granice obszaru objętego planem określono na załączniku Nr 1 i 2 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;

5) "**usługach"** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi.

1. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – o symbolu **MNW-U**;

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – o symbolu **KR.**

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

1) granice obszaru objętego planem;

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

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

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefy ochrony konserwatorskiej:

a) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Żelazno,

b) obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi.

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

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowania, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, na obszarze objętym planem, 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 obowiązują następujące ustalenia:

1) nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak;

2) 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;

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

4) teren objęty planem podlega ochronie akustycznej jako teren mieszkaniowo-usługowy, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

5) w zakresie postępowania z odpadami ustala się:

a) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie,

b) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;

6) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

a) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,

b) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w § 11 ust. 4 i 5;

7) dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 11 ust. 11.

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

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę historycznego układu ruralistycznego wsi Żelazno, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz 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 nawiązywać 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 sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego maskowanie obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych w formie uzgodnionej ze służbą ochrony zabytków.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują następujące ustalenia:

1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega obszar szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$.

2. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią muszą być zgodne przepisami odrębnymi.

3. Dla obszaru wskazanego w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się nakaz sytuowania nowej zabudowy dłuższą krawędzią równolegle do koryta rzeki;

2) ustala się zakaz zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe budynków o innej funkcji;

3) wyniesienie poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych;

4) zastosowanie technologii budowlanej wodoodpornej lub mało wrażliwej, uwzględniającej możliwość zalania wodami powodziowymi;

5) stosowanie zabezpieczeń wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

6) ustala się zakaz trwałej zmiany ukształtowania terenu poza obrysem budowli planowanych do realizacji w granicach obszaru zagrożenia powodzią.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem 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.

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów 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 4 miejsca noclegowe,

c) 1 miejsce do parkowania na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

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 obowiązują następujące ustalenia:

1. Dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez teren objęty planem 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. Dopuszcza się wydzielenie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

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

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala 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.

8. W zakresie melioracji obowiązują przepisy odrębne.

9. 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.

10. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

11. 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.

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

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

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

15. 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) ustala się nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej rzędną zwierciadła wody $Q_{1\%}$, na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej;

3) zakaz stosowania transformatorów olejowych;

4) 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 w wysokości 30%.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U,** ustala się przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub,

b) usług handlu i/lub,

c) usług rzemieślniczych i/lub,

d) usług turystyki i/lub,

e) usług gastronomii i/lub,

f) usług sportu i rekreacji;

1) zastosowane klasy przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie;

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

a) infrastruktury technicznej,

b) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

c) miejsc do parkowania,

d) budynków gospodarczych, garaży,

e) budowli terenowych takich jak: podjazdy, rampy, mury oporowe,

f) zieleni urządzonej.

2. 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 miejscowego;

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:

a) dla budynków – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 6m,

b) dla budowli:

- wiaty 5m,

- pozostałe 9m;

6) dachy symetryczne dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, wielospadowe 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., w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych;

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

8) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących;

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

3. Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m^2.

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR, 2KR** ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej,

2) miejsc do parkowania,

3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

4) zieleni urządzonej.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe planu

§ 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.

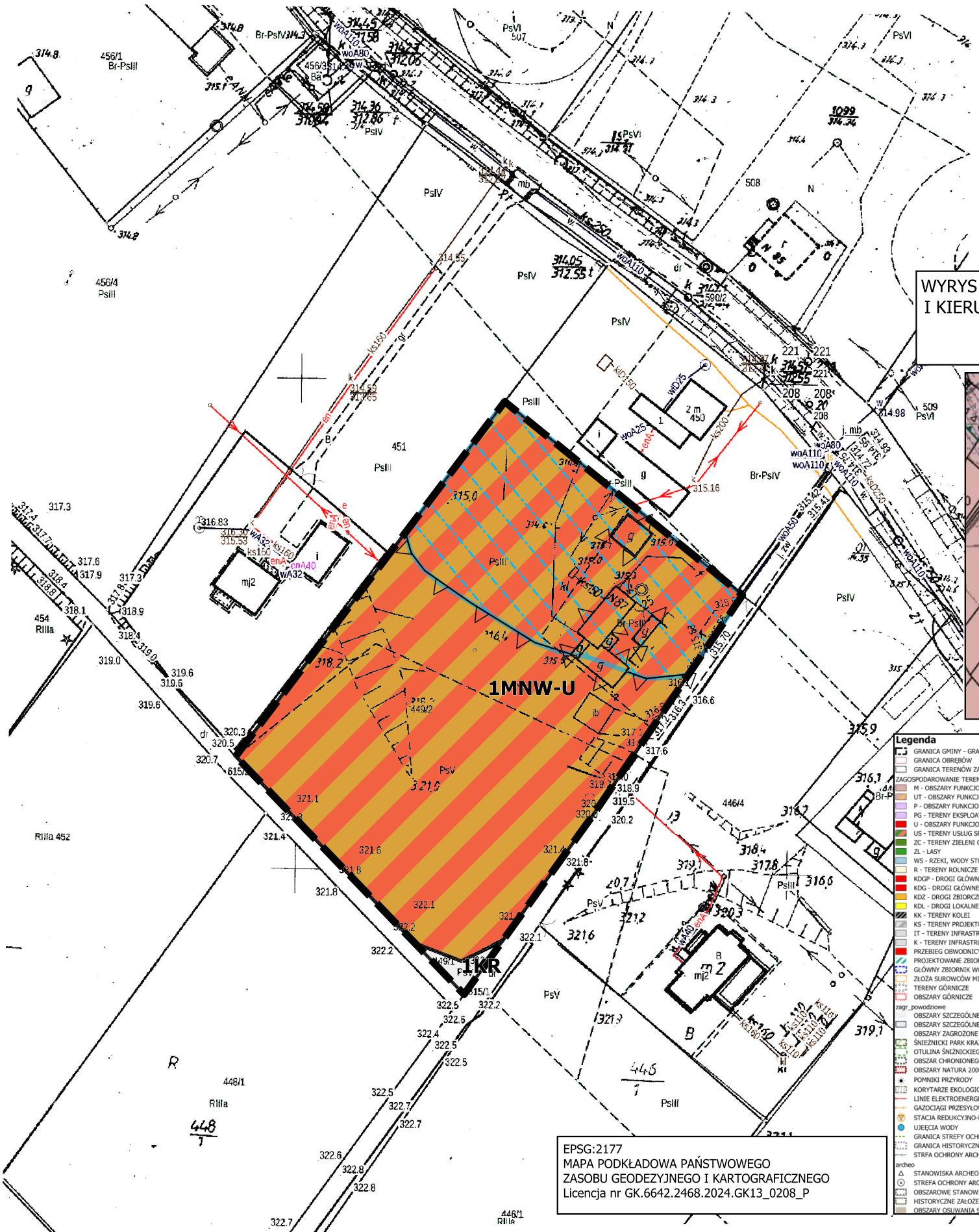
Przewodniczący Rady
Gminy Kłodzko

Ryszard Jastrzębski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU ŻELAZNO

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 162/IX/2025
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY KŁODZKO



SKALA 1:1000

0 5 10 m

0 25 50 m

Legenda

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

granica obszaru objętego planem

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:

obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%

Przeznaczenia

MNW-U-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
-historycznego układu ruralistycznego
-strefy ochrony archelogicznej "OW"

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU ŻELAZNO

SKALA 1:1000

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 162/IX/2025
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

2MNW-U

2KR

3-MNW-U

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁODZKO



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
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

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

EPSG:2177
MAPA PODKŁADOWA PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
Licencja nr GK.6642.2468.2024.GK13_0208_P

Legenda

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
- strefa ochrony ruralistycznej
- strefa obserwacji archeologicznej
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%

Przeznaczenia
- MNW-U-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE
- wymiarowanie

0 5 10 25 50 m

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 162/IX/2025
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 27 sierpnia 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 ze zm.), 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 Żelazno, 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 4 do uchwały Nr 162/IX/2025
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

ROZTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PODCZAS WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w okresie od 24 czerwca 2025 r. do 15 lipca 2025 r.

Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu upłynął w dniu 29 lipca 2025 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uchwała	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygniecie Rady Gminy Kłodzko w zakresie nieuwzględnionych uwag	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
W wyznaczonym okresie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu							

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 162/IX/2025
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 27 sierpnia 2025 r.
Zalacznik5.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 opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żelazno przystąpiono na podstawie uchwały Rady Gminy Kłodzko nr 475/VIII.2023 z dnia 27 stycznia 2023 r.

Obszar wskazany w załączniku nr 1 obejmujący działkę nr 449/2 o pow. ok. 0,6100 ha w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, usługi i dolesienie. Przez centralny teren działki przebiegają linie rozgraniczające trzech terenów o różnym przeznaczeniu, co utrudnia realizacje zabudowy. W nawiązaniu do wniosku właściciela działki konieczne jest opracowanie jednolitych i aktualnych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących przeznaczenia przedmiotowej działki. Na przedmiotowym terenie obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr 68/IV/2003 Rady Gminy w Kłodzku z dnia 29 września 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko we wsi Jaszkowa Dolna, który uchwalono na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar wskazany w załączniku nr 2 obejmujący działki, 80/6, 77/4, 543 o pow. ok. 0,7825 ha w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest m.in pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, usługi, użytki rolne itd. Część działek znajduje się zgodnie z załącznikiem graficznym miejscowego planu w strefie najwyższego ryzyka zagrożenia powodzią A10, która jednak nie pokrywa się z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne. W nawiązaniu do wniosku właścicieli działek konieczne jest zniesienie strefy zalewowej, a także korekta pozostałych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących przeznaczeń przedmiotowego terenu i dostosowanie do obowiązujących przepisów.

Plan miejscowy 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

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kłodzku

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 24 czerwca 2025 r. do 15 lipca 2025 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żelazno, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu. W ustalonym terminie do dnia 29 lipca 2025 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, do wyłożonego projektu planu. Nie zgłoszono żadnych uwag.

Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów leśnych ani gruntów rolnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada gminy Kłodzko stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko. Ustalenia projektu planu odpowiadają dyspozycjom w/w dokumentu.

1.**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym 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.

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju:

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

2) 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.

3) 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.

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

Poprzez wprowadzenie ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żelazno, ustalenie ochrony obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi, ustalenie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe wraz z ustaleniami.

5) 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.

6) 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.

7) Prawo własności:

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

8) 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.

9) 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.

10) 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.

11) 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.

12) 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.

13) 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.

14) 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.

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

Wskutek realizacji planu dojdzie do zmniejszenia użytków rolnych na poczet terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Na terenie tym nie występują jednak grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej.

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.