UCHWAŁA NR 52/IX/2024
RADY GMINY KŁODZKO

z dnia 27 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie, dla części obszaru położonego przy ulicach Kłodzkiej i Fabrycznej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 609 ze zm.) oraz 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) w związku z uchwałą Rady Gminy Kłodzko nr 283/VII/2017 z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko, dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie, dla terenu zawartego w granicach działki ewidencyjnej nr 519, AM 10, uchwałą Rady Gminy Kłodzko nr 433/VII/2018 z dnia 27.04.2018 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Kłodzko nr 283/VII/2017 z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko, dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie, dla terenu zawartego w granicach działki ewidencyjnej nr 519, AM 10, uchwałą Rady Gminy Kłodzko nr 291/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko, dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie dla części obszaru wsi położonego przy ul. Kłodzkiej i ul. Fabrycznej i uchwałą nr 317/VII/2017 z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Kłodzko nr 291/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko, dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie dla części obszaru wsi położonego przy ul. Kłodzkiej i ul. Fabrycznej oraz po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kłodzko”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Kłodzko nr 277/VIII/2021 z dnia 27 maja 2021 r. Rada Gminy Kłodzko uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie, dla części obszaru położonego przy ulicach Kłodzkiej i Fabrycznej.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 w skali 1:1000;

2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne - załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1) **planie -** należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie dla części obszaru położonego przy ulicach Kłodzkiej i Fabrycznej,

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu,

3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

4) **przeznaczeniu terenu -** należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren,

5) **wskaźniku zabudowy -** należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczoną dla nowej zabudowy linię, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m.

7) **usługach -** należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, stacji paliw, działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, a także myjni samochodowych, usług blacharskich, wulkanizacyjnych, pogrzebowych.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dla terenów MN/U, MW/U, U/P, US/ZP, ZN/U realizacja poszczególnych przeznaczeń samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach,

2) zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,

3) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej,

4) stosowanie do pokryć dachowych obiektów dachówki ceramicznej lub cementowej;

5) stosowanie kolorystyki dachów w kolorze ceglastym lub zbliżonym do naturalnej czerwieni;

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, możliwe naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0 o symetrycznym układzie;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi: wojewódzką nr 392 – ulica Kłodzka, KDW zlokalizowane w granicach i poza granicami opracowania planu.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) ograniczenie uciążliwości wynikających z charakteru prowadzonej działalności do granicy nieruchomości, na której prowadzona jest działalność,

2) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

3) zakaz lokalizacji inwestycji o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

4) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) dopuszczalne poziomy hałasu:

a) dla terenów MN/U, MW/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

b) dla terenów ZN/U, US/ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

2. Na obszarze objętym planem występują pomniki przyrody – topola kanadyjska, klon jawor i grupa żywotników olbrzymich, objętye ochroną na podstawie Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 11 z dnia 08.08.2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody znajdujących się na terenie województwa dolnośląskiego, dla których obowiązują zapisy rozporządzenia.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2, 3, 4 i 5:

1) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi,

2) obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi,

3) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, położonych w strefie i na obszarze wymienionych w ust. 1 pkt 2,

4) dla obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 1:

a) zachowanie historycznego rozplanowania, w tym układu dróg i sposobu zagospodarowania nieruchomości

b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy, bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

c) prowadzenie działalności inwestycyjnej uwzględniającej istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

d) nakaz nawiązania nową zabudową gabarytami i sposobem kształtowania bryły, stosowanymi materiałami wykończeniowymi do miejscowej tradycji architektonicznej,

e) wysokość nowej zabudowy nieprzekraczającej wysokość zabudowy otaczającej,

f) dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy otaczającej oraz walorów otaczającego krajobrazu kulturowego,

g) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy i bryły zabudowy, materiałów wykończeniowych

h) dostosowania nowej zabudowy do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

i) zachowanie historycznego układu ruralistycznego w zakresie lokalizacji zabudowy, form zaprojektowanej zieleni, przebiegu ulic i sieci dróg,

j) zachowanie i konserwację historycznych elementów kompozycji przestrzennej,

k) likwidację elementów dysharmonijnych,

l) zakaz wznoszenia elementów dysharmonijnych oraz nowych dominant architektonicznych,

5) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie iż są zabytkami odkryte w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych na obszarze objętym planem lub odkryte jako przypadkowe znalezisko.

6) obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie zapisów planu:

a) budynek biurowy, ul. Fabryczna 1,

b) łaźnia w zespole zakładu przemysłu lniarskiego, ul. Fabryczna 1,

c) mur z bramami otaczającymi park pałacowy, ul. Kłodzka 24 – 25,

d) zespół przemysłowy, ul. Fabryczna 1,

e) zapora i śluzy kanału w zespole zakładu przemysłu lniarskiego

7) dla obiektów i obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 6 wymóg dostosowania planowanych działań inwestycyjnych do wartości zabytkowej obiektów i obszarów.

2. Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem występują:

1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% o poziomie zalewu wodami powodziowymi do 0,5 m

2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% o poziomie zalewu wodami powodziowymi od 0,5 m do 2 m

3) park pałacowy wpisany do rejestru zabytków - nr rejestru A/4462/844/Wł z dnia 14.09.1981 r.

4) pałac, obecnie klasztor wpisany do rejestru zabytków – nr rejestru A/4461/692/Wł z dnia 30.03.1978 r.

5) budynek gospodarczy w zespole wpisany do rejestru zabytków - nr rejestru A/4461/692/Wł z dnia 30.03.1978 r.

6) Dwa pawilony parkowe w zespole pałacowym wpisane do rejestru zabytków - nr rejestru A/4461/692/Wł z dnia 30.03.1978 r.

7) budynek produkcji, magazyn i biura wpisane do rejestru zabytków - nr rejestru A/4460/1239/Wł z dnia 19.07.1988 r.

8) budynek przędzalni wpisany do rejestru zabytków - nr rejestru A/4460/1239/Wł z dnia 19.07.1988 r.

2. Dla zabudowy realizowanej na terenie wymienionym w ust.1 pkt 1 ustala się:

1) wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych,

2) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych

3) obowiązek zabezpieczenia sieci, urządzeń i instalacji przed powodzią oraz stosowanie materiałów wodoodpornych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się zakaz zabudowy oraz rozbudowy obiektów istniejących.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, dla urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii ustala się nakaz ich montażu ponad poziomem wód powodziowych oraz zakaz realizacji transformatorów olejowych.

5. Dla obiektów i obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne.

6. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania województwa.

§ 7. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60^0 do 120^0,

2) minimalną powierzchnię działki - 0,12 ha,

3) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,

2. Zapisy ust. 1 nie stosuje się do wydzielenia działek pod zieleń urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,12 ha.

§ 9. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasach technologicznych wzdłuż istniejących i planowanych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych:

   a) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii)

   b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nN - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii)

   c) dla linii kablowych SN i nN - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

2) strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od granic cmentarza klasztornego zlokalizowanego poza granicami opracowania planu, w których obowiązują ograniczenia związane z lokalizowaniem zabudowy oraz ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Oznacza się istniejący gazociąg średniego ciśnienia 0,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości i ograniczeniach w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi i poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;

3) zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do istniejących cieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej; dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii;

5) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy,

6) modernizację i rozbudowę sieci rozdzielczych w postaci kabla doziemnego.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych dojazdowych i wewnętrznych podłączonych do istniejącego układu komunikacyjnego,

2) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./lokal mieszkalny,

b) mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 m.p./lokal mieszkalny,

c) usługowej i produkcyjnej – 1 m.p./na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej.

2. Minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenu **MN/U** ustala się z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 3 i 4, § 6 ust. 2, 3, 4 i 5:

1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków innych niż wymienione w pkt 2 lit. b i budowli – 11 m,

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 7 m,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01; max. 0,5

d) wskaźnik zabudowy – max. 0,25

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%

§ 13. Dla terenów **1MW/U, 2MW/U** ustala się z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 3, 4 i 7, § 6 ust. 2, 3, 4 i 5:

1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi.

2) Dla terenu 1MW/U realizacja usług tylko w parterze istniejącej zabudowy.

3) Dla terenów 1MW/U zakaz lokalizacji nowej zabudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków innych niż wymienione w pkt 4 lit. b i budowli – 12 m,

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 7 m,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01; max. 0,5

d) wskaźnik zabudowy – max. 0,25

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

§ 14. Dla terenu **U/P** ustala się z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 3, 4 i 7, § 6 ust. 2, 3, 4 i 5:

1) Przeznaczenie terenu: usługi, produkcja.

2) Zakaz lokalizacji nowej zabudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących.

3) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

§ 15. Dla terenu **U** ustala się z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 3 i 4, § 6 ust. 2, 3, 4 i 5:

1) Przeznaczenie terenu: usługi.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków i budowli – 11 m,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01; max. 0,6

c) wskaźnik zabudowy – max. 0,3

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

§ 16. 1. Dla terenu **ZN/U** ustala się z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 3 i 4, § 6 ust. 2, 3, 4 i 5:

1) Przeznaczenie terenu: zieleń zabytkowa (park pałacowy), usługi.

2) Dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, altan.

3) Zakaz lokalizacji nowej zabudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków o funkcji podstawowej i budowli – 12 m,

b) maksymalna wysokość budynków o funkcjach pomocniczych - 6 m,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01; max. 0,3

d) wskaźnik zabudowy – max. 0,1

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%

§ 17. Dla terenu **US/ZP** ustala się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2, 3, 4 i 5:

1) przeznaczenie terenu: usługi sportowe, zieleń urządzona,

2) zakaz lokalizacji zabudowy; dopuszcza się lokalizację altan i obiektów małej architektury.

§ 18. Dla terenu **WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe.

§ 19. Dla terenów **1KDW, 2KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

§ 20. Dla terenu **KS** ustala się przeznaczenie: parking terenowy.

§ 21. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych.

§ 22. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii posadowionych na gruncie.

§ 23. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 24. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodzko.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Kłodzko

Ryszard Jastrzębski

Barbara Nisdalska
Kierownik Referatu
Rozbiórek Granic i Podziałów
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru

skala 1:1000

0 10 30 50 100

podziałka liniowa

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 52/IX/2024 Rady Gminy Kłodzko z dnia 27.09.2024
w sprawie miejscowego planu zagospdarowania przestrzennego Gminy Kłodzko
dla wsi Oldrzychowice Kłodzkie, dla części obszaru wsi położonego przy ulicach Kłodzkiej i Fabrycznej

1MW/U
KS
1KDW
U/P
WS
2MW/U
2KDW
ZN/U
MN/U
US/ZP
U
KDW
Kłodzka
Fabryczna

LEGENDA

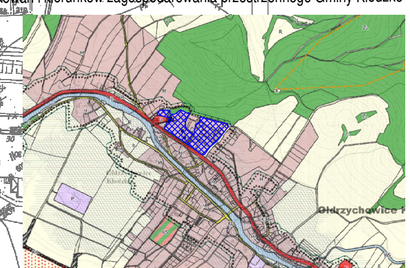
ustalenia planu

- granica opracowania planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług
- MW/U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług
- U — teren usług
- U/P — teren usług i/lub produkcji
- ZN/U — teren zieleni zabytkowej, usługi
- US/ZP — teren usług sportowych i/lub zieleni urządzonej
- WS — teren wód powierzchniowych
- KDW — teren dróg wewnętrznych
- KS — teren parkingu
- obszar historycznego układu ruralistycznego wsi tożsamy ze strefą obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi
- zespół przemysłowy objęty ochroną na podstawie planu miejscowego
- mur z bramami objęty ochroną na podstawie planu miejscowego
- obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu
- linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach

oznaczenia informacyjne

- strefa ochrony sanitarnej od cmetarza - 50 m
- strefa ochrony sanitarnej od cmetarza - 150 m
- park palacowy wpisany do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- pomnik przyrody
- istniejący gazociąg 0,5 MPa
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią 1% poziom zalewu wodami powodziowymi od 0,5 m do 2 m
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią 1% poziom zalewu wodami powodziowymi do 0,5 m

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko



obszar objęty planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 52/IX/2024
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 27 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko wsi Ołdrzychowice Kłodzkie, dla części obszaru położonego przy ulicach Kłodzkiej i Fabrycznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko wsi Ołdrzychowice Kłodzkie był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.07.2024 r. do 09.08.2024 r. z możliwością wnoszenia do dnia 23.08.2024 r. uwag do projektu planu.
W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu nie wniesiono uwag do planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 52/IX/2024
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 27 września 2024 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko wsi Ołdrzychowice Kłodzkie, dla części obszaru położonego przy ulicach Kłodzkiej i Fabrycznej.

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Ołdrzychowicach Kłodzkich wyposażony jest w sieci sieć wodociągową i kanalizacyjną. Rozbudowa sieci w Ołdrzychowicach Kłodzkich oraz systemu komunikacji następować będzie stopniowo w zależności od uruchomiania terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Plan miejscowy dopuszcza także, w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Rozbudowa pozostałych sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną nie należy do zadań własnych gminy i będzie realizowana przez zarządców sieci.

3. Finansowanie ewentualnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie z budżetu gminy, dotacji, funduszy i z programów celowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 52/IX/2024
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 27 września 2024 r.
_Zalacznik4.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

Rada Gminy Kłodzko podjęła uchwały nr 283/VII/2017 z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie dla terenu zawartego w granicach działki nr 519 AM 10, nr 433/VII/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. zmieniająca uchwałę nr 283/VII/2017 z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie dla terenu zawartego w granicach działki nr 519 AM 10, nr 291/VII/2017 r. z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie, dla części obszaru wsi położonego przy ulicy Kłodzkiej i ulicy Fabrycznej, nr 317/VII/2017 z dnia 16 maja 2017 r. zmieniającą uchwałę nr 291/VII/2017 r. z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko dla wsi Ołdrzychowice Kłodzkie, dla części obszaru wsi położonego przy ulicy Kłodzkiej i ulicy Fabrycznej. Miejscowy plan obejmuje swoim zakresem zmianę przeznaczenia terenów przeznaczonych pod tereny składów, magazynów i hurtowni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, usług, usług sportowych i zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne i parking oraz z terenu usług kultury na teren zieleni zabytkowej i usług.

Sporządzony projekt planu wyczerpuje określony w ustawie za dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju przedmiotowego terenu, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Kłodzko. Dla przedmiotowych terenów Studium określa obszary funkcjonalne zabudowy mieszkaniowej – obszar zabudowany i przeznaczony na zabudowę lub zagospodarowanie o mieszanych funkcjach wynikających ze struktur osadniczych obszarów zainwestowani wiejskiego, w ramach której najczęściej występują; zabudowa mieszkaniowa o różnych formach i różnej intensywności, podstawowe usługi (handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu rekreacji), obiekty produkcyjne lub związane z działalnością rolniczą, a także tereny zieleni (parki, skwery, cmentarze). Dopuszczalnymi kategoriami przeznaczenia terenu są: kategoria dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i zagrodowa, kategoria uzupełniająca: mieszkalnictwo zbiorowe, zabudowa letniskowa, usługi komercyjne i publiczne, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m2, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji, działalność gospodarcza, usługi publiczne lub inne obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, parkingi, zieleń publiczna, zieleń izolacyjna, sady, ogrody w tym ogrody działkowe, obiekty

i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i obsługą rolnictwa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną.

Gmina nie przyjęła Analizy aktualności studium i planów miejscowych, w związku z czym nie oceniono zgodności z tym dokumentem.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Ustalono także linie zabudowy od dróg.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały spełnione poprzez zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, ustalenie geometrii dachów, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz linii zabudowy. W związku z położeniem obszaru objętego planem na obszarach objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zbytkami uwzględniono także zapisy wynikające ze złożonego przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami

i ochrony gruntów rolnych leśnych

Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, uregulowanie gospodarki ściekowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W zakresie gospodarowania wodami ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Teren objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały spełnione poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi, strefę ochrony zabytków archeologicznych „OW" oraz objęcie ochroną obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono wnioskowane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu zapisy. Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,

a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały spełnione poprzez zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnych z przepisami odrębnymi. W planie ustalono także tereny wymagające ochrony przed hałasem. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały spełnione poprzez zapewnienie zgodnie z przepisami odrębnymi minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo - usługową terenów byłej fabryki „Lech", co pozwoli racjonale wykorzystanie terenu i rehabilitacje istniejącej zabudowy. Obszar objęty planem przylega do obszarów zainwestowanych i dróg publicznych.

Prawo własności.

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zapisy planu miejscowego nie wpływają na nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a przede wszystkim na drogi publiczne, linie kolejowe, wodne szlaki komunikacyjne, obiekty wojska, policji, straży granicznej.

Potrzeby interesu publicznego.

Zapisy planu miejscowego nie mają wpływu na cele publiczne o znaczeniu ponad lokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym), a w szczególności na wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, ich budowę i utrzymywanie, budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowę obiektów ochrony zdrowia. Zapisy planu umożliwiają realizację inwestycji z zakresu usług publicznych o znaczeniu lokalnym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały spełnione poprzez dopuszczenie realizacji na terenie objętym planem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa zostało spełnione poprzez możliwość składania wniosków do planu miejscowego. Wnioski do planu miejscowego składać można było do 30 listopada 2017 r. Projekt planu miejscowego wyłożony był do publicznego wglądu w dniach 5 listopada 2018 r. do 4 grudnia 2018 r. z możliwością składania uwag do 27 grudnia 2018 r. W wyznaczonym terminie nikt nie złożył uwag. Projekt planu ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.07.2024 r. do 09.08.2024 r. W trakcie wyłożenia planu zorganizowana w dniu 29.07.2024 r. została dyskusja publiczna, w której nikt nie wziął udziału. Uwagi do planu miejscowego można składać było do 23.08.2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody,

do celów zaopatrzenia ludności.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar objęty planem jest terenem w dużej części należącym do Gminy Kłodzko przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo - usługową jest zgodne z zamierzeniami gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodzko. Realizacja ustaleń planu pozwoli na zagospodarowanie niezagospodarowanego terenu pofabrycznego. W terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Kłodzko w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie zostały złożone żadne wnioski do planu.

Zgodnie z art. 17, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, która wykazała wzrost dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu.

Sporządzona została również prognoza oddziaływania planu miejscowego na środowisko, która nie wykazała negatywnego oddziaływania.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Wyznaczone planem tereny przeznaczone pod zabudowę są terenami przylegającymi do terenów już zainwestowanych i przeznaczonych w planie miejscowym pod zainwestowanie, w związku z czym nie będą powodować rozproszenia zabudowy oraz zapewnią w sposób maksymalny wykorzystanie istniejących i projektowanych dróg. Teren objęty planem jest w pełni uzbrojony.

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Obszaru objęty planem położony jest przy drogach gminnych publicznych i wewnętrznych. Na terenie Gminy Kłodzko prowadzony jest transport publiczny przez powiat kłodzki– PKS oraz przez prywatne firmy. Częściowo utrzymywana jest przez Gminę Kłodzko komunikacja zastępcza funkcjonująca na trasie kolejowej Kłodzko – Stronie Śląskie.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Ustalone przeznaczenia nie będą powodowały ograniczeń w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów.

Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan ustala pod zabudowę tereny posiadające dostęp do dróg publicznych z dobrym dostępem do sieci infrastruktury technicznej. Wyznaczone tereny pod zabudowę znajdują się w obszarze zainwestowania wiejskiego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie planu miejscowego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy głównie z powodu wzrostu podatku od nieruchomości.