



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 grudnia 2024 r.

Poz. 6536

UCHWAŁA NR 83/IX/2024 RADY GMINY KŁODZKO

z dnia 11 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach: Szalejów Dolny, Szalejów Górny

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. 1456 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Kłodzko nr 418/VIII/2022 z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Szalejów Dolny, Szalejów Górny, Żelazno, Krosnowice zmieniona uchwałą nr 439/VIII/2022 z dnia 28 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr 418/VIII/2022 Rady Gminy Kłodzko z dnia 30 sierpnia 2022 r. po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko” uchwalonego uchwałą nr 277/VIII/2021 z dnia 27 maja 2021 r. ze zm. Rada Gminy Kłodzko uchwała, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Szalejów Dolny, Szalejów Górny zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objęte planem, o którym mowa w ust. 1, wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, które stanowią załączniki od nr 1 do nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym obszarze;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

- 4) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi i miejsca postojowe, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz budowli naziemnych. 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. Przebieg linii nie jest wiążący dla sieci infrastruktury technicznej;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi lub obsługi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określającej przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granice terenu i obszaru górniczego „Polanica-Zdrój”, złoża wód leczniczych „Polanica Zdrój”.

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

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów dla obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szczegółowo w § 12 ust. 2, i § 13 ust. 2 uchwały.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu MNW-U w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

2. Wyznacza się na załącznikach graficznych planu obszary historycznego układu ruralistycznego dla którego obowiązują ustalenia:

- 1) nową zabudowę dostosować należy do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej w tym kształtu i wysokości dachu;

- 2) lokalizacji w obrębie działki, nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej oraz kształtować tak, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi;
- 3) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, blachy falistej i blachy trapezowej jako pokryć dachowych;
- 4) jako pokrycie dachowe stosować dachówkę ceramiczną w kolorystyce naturalnej dla ceramiki lub inne materiały uwarunkowane historycznie;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów masztowych; montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych od strony przestrzeni publicznych elewacjach budynków;
- 6) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej odbywać się powinna z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru.

2. Wyznacza się na załącznikach graficznych planu strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych. Na całym obszarze planu ustala się ochronę zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub pozyskanych jako znaleziska przypadkowe, które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków i gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
- 8) zakazuje się budowy nowych sieci przesyłowych;
- 9) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych.

§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna szerokość dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5 m;
- 3) dojazd ustala się od przyległych dróg znajdujących się poza obszarem planu;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. Tereny określone na załączniku graficznym nr 1 są zlokalizowane w granicach obszaru i terenu górniczego „Polanica Zdrój” oraz złoża „Polanica Zdrój” w obrębie których nie mogą być podejmowane działania mogące powodować niekorzystną zmianę ilościową i jakościową wód leczniczych.

2. Lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Określa 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 przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wskazanych w załącznikach nr 1 i nr 2

§ 12. 1. Na załączniku nr 2, w miejscowości Szalejów Górny oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające: teren usług gastronomii i usług kultury i rozrywki.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o spadkach do 45°;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zgodną z załącznikiem graficznym.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości miejsc do parkowania, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsce do parkowania na jeden obiekt usługowy lub lokal usługowy;
- 2) liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej i hydrotechnicznej oraz przejścia i przejazdu przez rowy melioracyjne oraz ich częściowe ich zarurowanie.

§ 13. 1. Na załączniku nr 2, w miejscowości Szalejów Dolny dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MNW-U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług wraz urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o spadkach do 45°;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi w odległości 6 m od granicy z działką drogową.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości miejsc do parkowania, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce do parkowania na jeden budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce do parkowania na jeden obiekt usługowy lub lokal usługowy;
- 3) liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

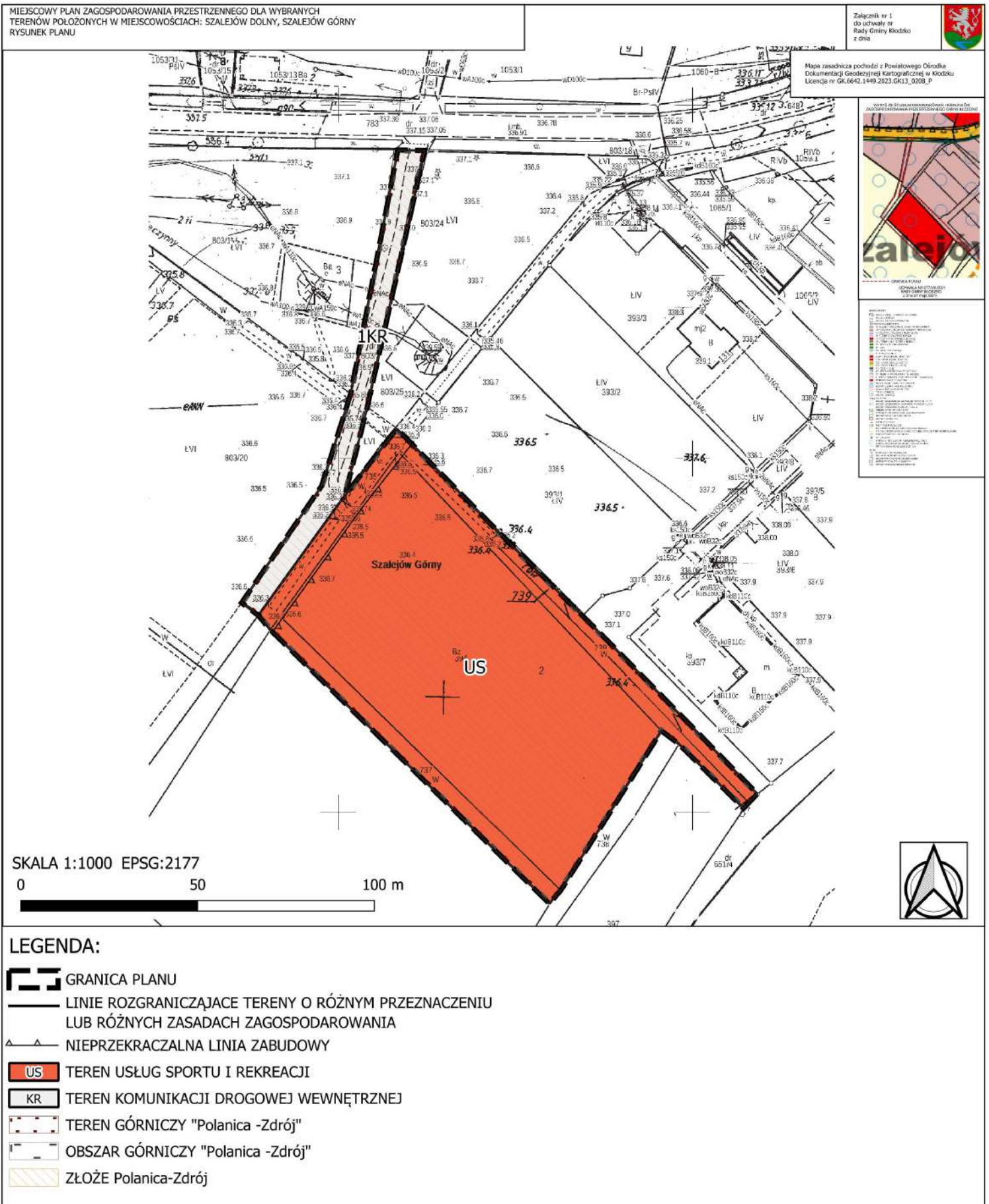
4. Teren znajduje się w częściowo obszarze historycznego układu ruralistycznego i w strefie „OW” obserwacji archeologicznej.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodzko.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kłodzko:
Ryszard Jastrzębski

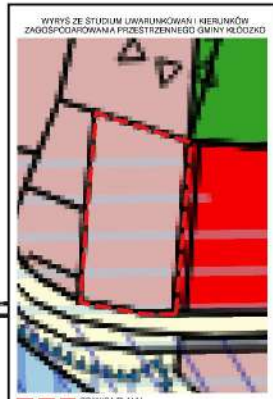
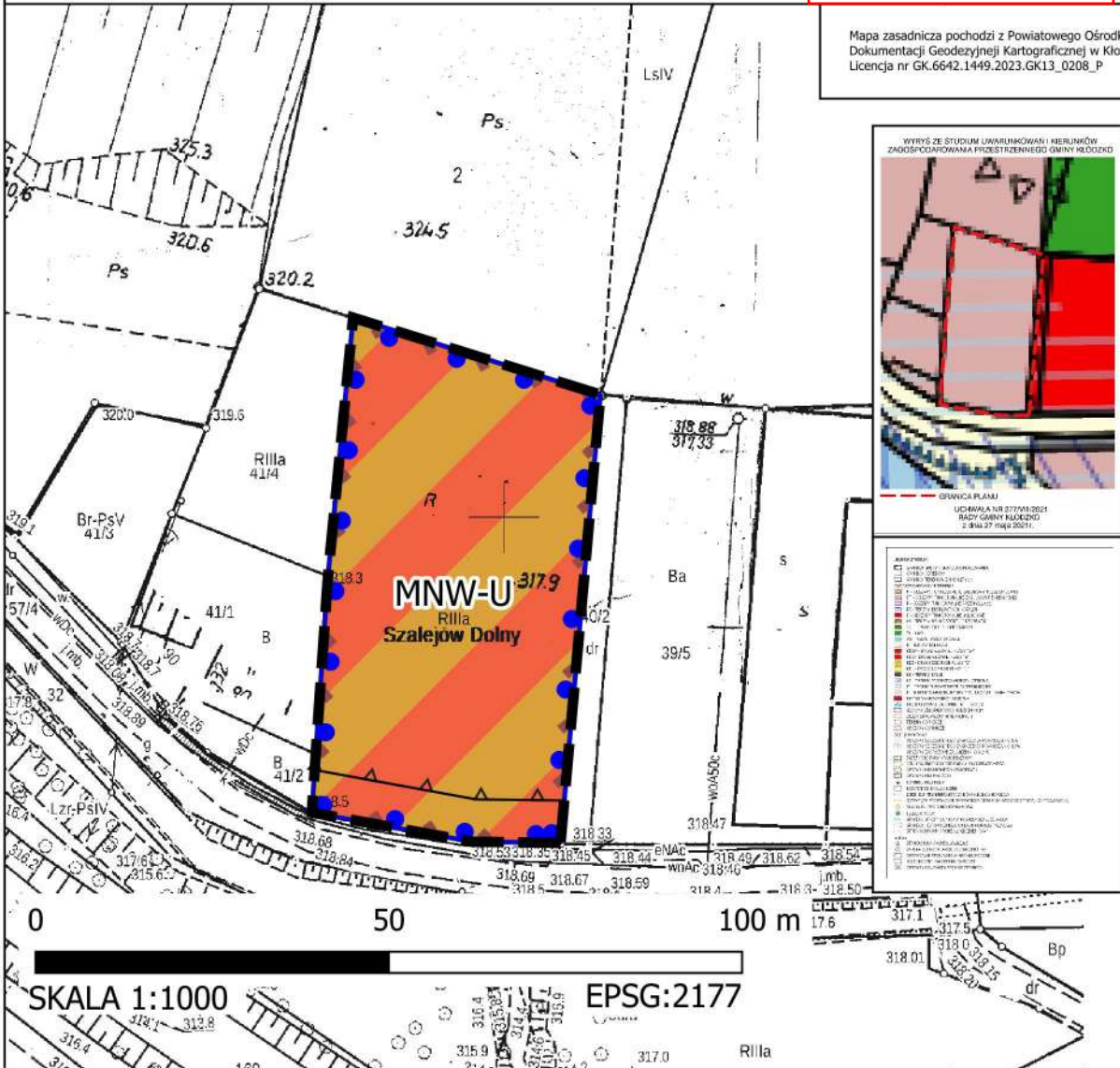


Załącznik nr 2
do uchwały nr 83/IX/2024
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 11.12.2024 r.



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH: SZALEJÓW DOLNY, SZALEJÓW GÓRNY
 RYSUNEK PLANU







Mapa zasadnicza pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kłodzku Licencja nr GK.6642.1449.2023.GK13_0208_P



OSIĄGNIĘCIA
 UCHWAŁA NR 277/VI/2021 RADY GMINY KŁODZKO z dnia 27 marca 2021 r.

1	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
2	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ WOLNOSTOJĄCĄ
3	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ
4	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWĄ
5	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-USŁUGOWĄ
6	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
7	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
8	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
9	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
10	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
11	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
12	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
13	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
14	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
15	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
16	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
17	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
18	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
19	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
20	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
21	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
22	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
23	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
24	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
25	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
26	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
27	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
28	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
29	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
30	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
31	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
32	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
33	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
34	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
35	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
36	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
37	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
38	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
39	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
40	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
41	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
42	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
43	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
44	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
45	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
46	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
47	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
48	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
49	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY
50	TERENY PRZEZNACZONE NA ZABUDOWĘ PRZEMISŁOWO-ROZBUDOWIANY

LEGENDA:

-  GRANICA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  **MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
-  OBSZAR HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
-  STREFA "OW" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 83/IX/2024
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 11 grudnia 2024 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.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 83/IX/2024
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 11 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach: Szalejów Dolny, Szalejów Górny nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 83/IX/2024

Rady Gminy Kłodzko

z dnia 11 grudnia 2024 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