



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 września 2025 r.

Poz. 3900

UCHWAŁA NR XIX/111/2025 RADY MIASTA I GMINY WIĄZÓW

z dnia 11 września 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Kłósów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 527) oraz na podstawie uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów nr III/22/2024 z dnia 18 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Kłósów po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązów zatwierdzonego uchwałą nr LX/443/2023 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 28.09.2023 r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Kłósów.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;

- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego, nie przekraczające 49% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynku;
- 6) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie;
- 7) **usługach rolniczych** – należy przez to rozumieć działalność rolniczą służącą wyłącznie produkcji rolniczej lub produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu:

- 1) granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 4. 1. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub brak problematyki:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenu,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem;

- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem RZM wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci, instalacji pozyskiwania energii oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi: dla zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem RZM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Określa się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:

- 1) należy dążyć do wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy;
- 2) w procesie inwestycyjnym należy uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 3) należy preferować działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznego założenia urbanistycznego oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 4) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących należy dążyć do nawiązania gabarytami sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej, a w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 5) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną;
- 6) budowę silosów dopuszcza się w miejscach mało wyeksponowanych;
- 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 8) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- 9) należy dążyć do usunięcia lub poddania odpowiedniej przebudowie elementów dysharmonizujących, niespełniających warunków ochrony strefy konserwatorskiej analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne;
- 10) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 11) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych z danym obiektem;
- 12) dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie.

2. Określa się, iż obszar zmiany planu położony jest w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie określonym przez organ konserwatorski, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, na obszarze opracowania zmiany planu nie występują.

4. Na obszarze opracowania zmiany planu nie występują stanowiska archeologiczne. W razie wystąpienia jakichkolwiek nowych znalezisk archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Ustala się obsługę terenu z układu komunikacyjnego poza granicami opracowania, stycznie do jego granic, od strony południowej.

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

- 1) 1,5 miejsca do parkowania na mieszkanie;
- 2) 2 miejsca do parkowania przeznaczone na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług rolniczych dopuszczonych w ramach zabudowy zagrodowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do odrębnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej: rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**: docelowo określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się realizację szamb oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, bez konieczności ich podłączania do zrealizowanej sieci;
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - docelowo siecią dystrybucyjną, na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** - zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami szczególnymi:
 - a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci,

- d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
- e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** - stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów
 - a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 7) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez sieci telekomunikacyjne, w tym radiowe;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się obsługę z alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających:

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi rolnicze,
 - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe i garaże wolnostojące,
 - d) drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 6 m.

2. W zakresie ustalenia dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość budynków liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu, do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków i obiektów gospodarczych liczona od poziomu terenu do najwyższego elementu obiektu nie może przekroczyć 12 m, dopuszcza się elementy infrastruktury technicznej wyższe;
- 3) dachy budynków mieszkaniowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35 do 45 stopni, pokryte materiałami dachówkopodobnymi;
- 4) dachy budynków i obiektów gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe;
- 5) minimalna i maksymalna, nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 40;
- 8) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 2;

9) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: Ustala się 25% stawki procentowej naliczonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiązów.

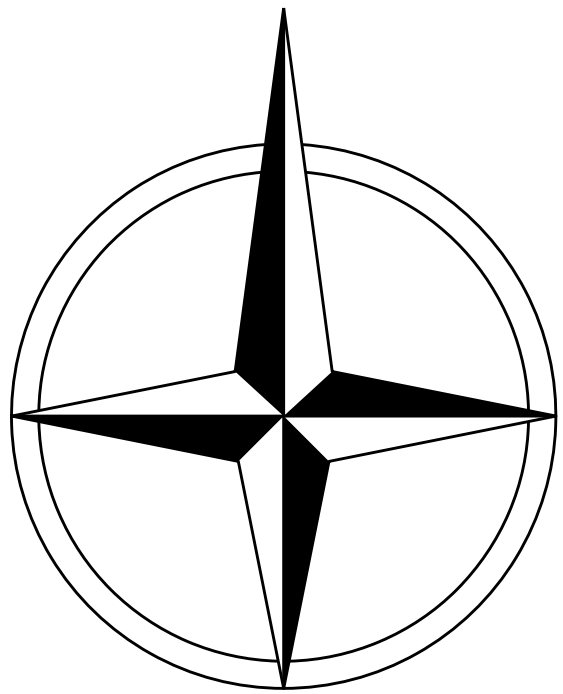
§ 13. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Wiązów:
Elżbieta Mossoń



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI KŁOSÓW

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/111/2025
Rady Miasta i Gminy Wiązów
z dnia 11 września 2025 r.



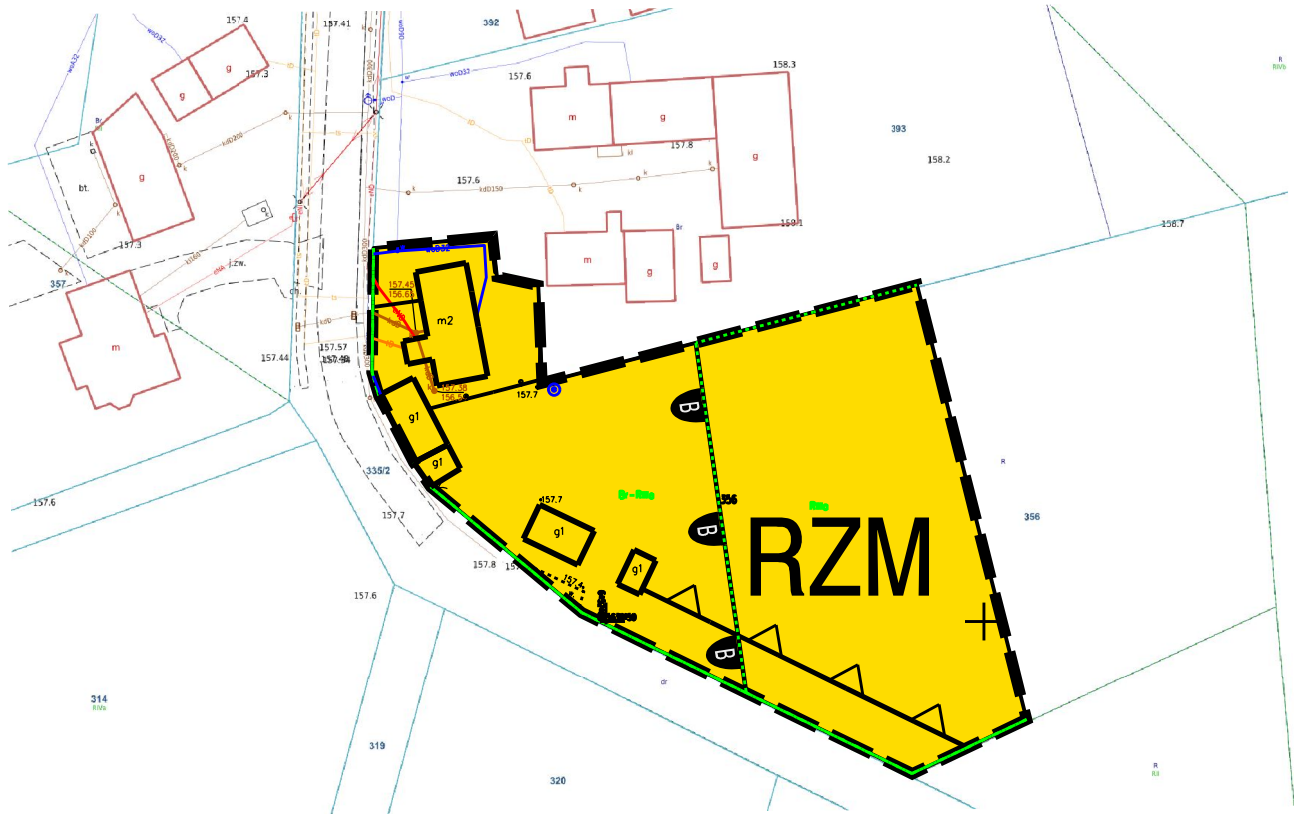
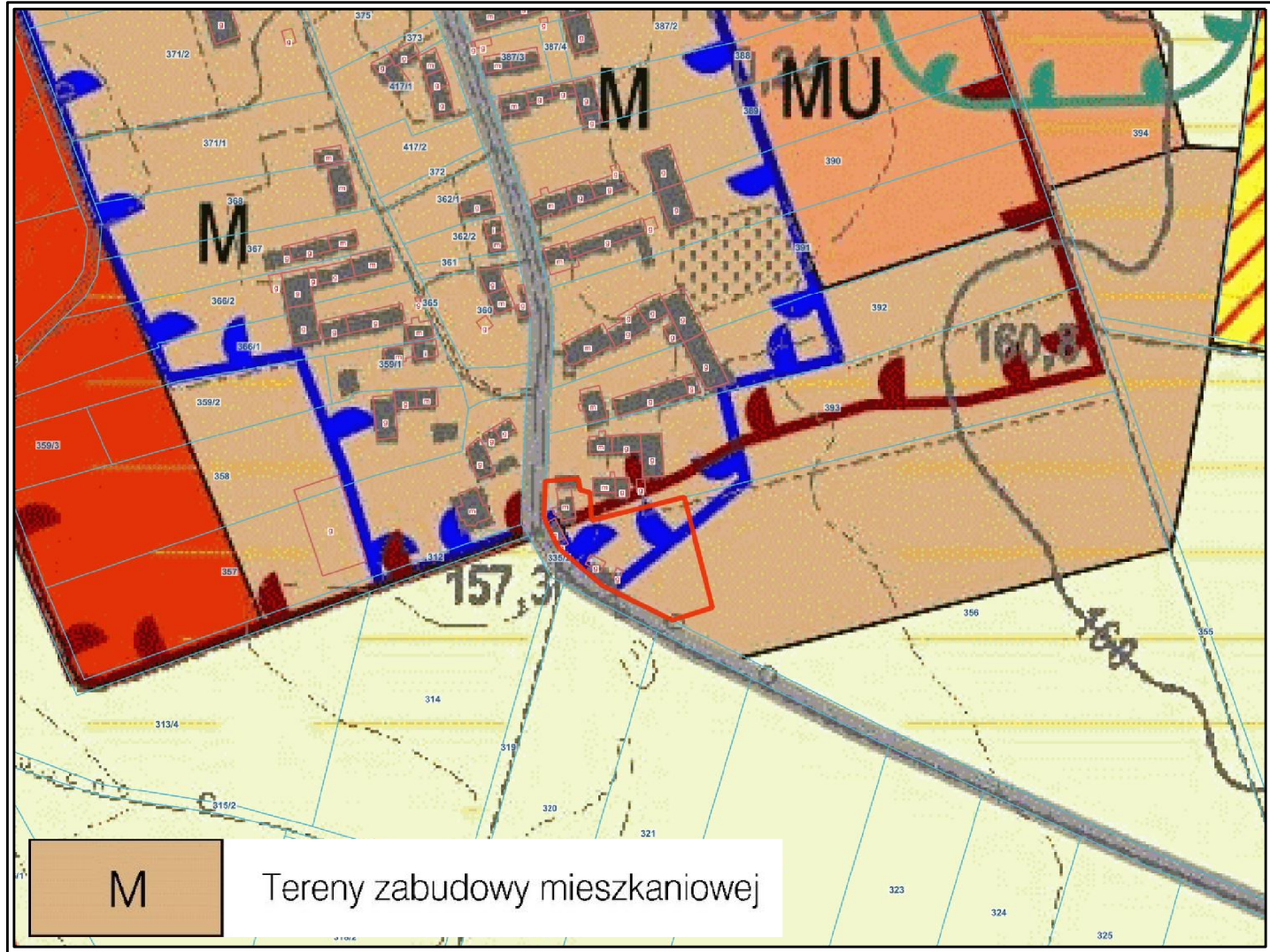
LEGENDA:

- Granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Ustalenia funkcjonalne
- RZM

Teren zabudowy zagrodowej
- Ustalenia strefowe
- Granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej

Obszar załącznika znajduje się w całości w granicach strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązów



SKALA 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/111/2025
Rady Miasta i Gminy Wiązów
z dnia 11 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 527) Rada Miasta i Gminy w Wiązowie rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Kłósów, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/111/2025

Rady Miasta I Gminy Wiązów

z dnia 11 września 2025 r.

Zalacznik3.xml

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