

UCHWAŁA NR XX/210/04

Rady Gminy Kłodawa

z dnia 29 grudnia 2004

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa przy ul. Leśnej działki nr 205, 206/3, 206/5, 206/6, 206/7, 206/8, 206/9 i 211/5.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

uchwala się, co następuje

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa przy ul. Leśnej obejmujący działki nr: 205, 206/3, 206/5, 206/6, 206/7, 206/8, 206/9 i 211/5, wyznaczony uchwałą Rady Gminy Kłodawa Nr X/119/03 z dnia 10.12.2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z:

- 1) ustaleń zawartych w §2 - §12;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr1 do niniejszej uchwały;
- 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Przedmiotem opracowania są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

4. Zakresem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2. Ustalenia ogólne.

1. W obszarze określonym w załączniku graficznym do planu, ustala się podział na następujące tereny oznaczone symbolami:
 - 1) MN – zabudowa o funkcji podstawowej - mieszkaniowa jednorodzinna, z uzupełnieniem wg oznaczeń na rysunku planu funkcjami: ZP – tereny zieleni i KDW – drogi wewnętrzne;
 - 2) KD – rezerwa pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej do szerokości 10m.
2. Dla wyodrębnionych terenów określa się:
 - 1) szczegółowe ustalenia tekstowe;
 - 2) ustalenia graficzne zawarte na rysunku planu.

§3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W obszarze określonym w granicach planu obowiązuje zakaz wprowadzania urządzeń wyższych niż 12m (ażurowych i pełnych) w tym wież telefonii komórkowej.
2. Zakaz realizacji napowietrznych sieci nowo projektowanego uzbrojenia terenu z wyłączeniem sieci tymczasowych i oświetleniowej.
3. Minimalna dopuszczalna wielkość działki budowlanej powstałej w wyniku podziału – 900m².
4. Zaleca się zastosowanie materiałów pokrycia dachów w kolorze ceglasto-czerwonym.
5. Zaleca się zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach naturalnych.

§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – teren nie jest objęty żadną z form ochrony. W przypadku dokonania podczas prac ziemnych odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt niezwłocznie powiadomić o tym Wojewodę i Wójta Gminy Kłodawa.

§5. Ochrona zabytków.

W razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego, należy wstrzymać wszystkie roboty, zabezpieczyć przed zniszczeniem i niezwłocznie powiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wójta Gminy Kłodawa.

§6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczy.

§7. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu.

1. Obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych KDW.
2. Odpady płynne.
 - 1) odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej w drodze publicznej;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów – powierzchniowe do gruntu;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej na własny, nie utwardzony

teren;

4) nowe odcinki sieci kanalizacyjnej prowadzić w liniach rozgraniczenia dróg KDW.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) z sieci wiejskiej ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z ujęcia poza obszarem opracowania;

2) nowe odcinki sieci wodociągowej prowadzić w pasach dróg KDW;

3) woda na cele przeciwpożarowe – z hydrantów montowanych na sieci wodociągowej prowadzonej w drogach wewnętrznych.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1) poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV poza obszarem opracowania;

2) szacunkowe zaopatrzenie mocy do 400 kW;

3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło przy zastosowaniu energii elektrycznej, paliw płynnych, gazu oraz innych.

6. Obsługa telekomunikacyjna w oparciu o sieć kablową.

7. Gromadzenie odpadów stałych – czasowe, w pojemnikach.

§8.1. Ustalenia szczegółowe zasad zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, o funkcji podstawowej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi określonymi przepisami szczególnym, z uzupełnieniem funkcją ZP – teren zieleni.

2. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

2) gabaryty nowych, projektowanych obiektów:

-budynek mieszkalny do trzech kondygnacji, w tym piwnica, parter i poddasze użytkowe;

-poziom posadzki parteru wyniesiony maksymalnie do 50cm ponad otaczający teren;

-dach główny budynku mieszkalnego dwuspadowy, o kącie nachylenia 40°-50°, w układzie kalenicy głównej równoległe do drogi publicznej. Dopuszcza się niższe kąty nachylenia dachu nad dodatkowymi częściami budynku jak: garaż wbudowany, elementy wejściowe, lukarny itp.;

-możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej jak garaże wolno stojące, budynki gospodarcze, altany i.t.p. dostosowane formą do zabudowy mieszkaniowej;

-zakaz wykończenia elewacji budynków z paneli elewacyjnych;

3)istnieje możliwość modernizacji, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, z zachowaniem ograniczeń określonych w punkcie 2;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

-obowiązuje nieprzekraczalna wielkość powierzchni zabudowy w wysokości 25% w stosunku do wielkości działki;

-obowiązuje minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40% w stosunku do wielkości działki.

5)istnieje możliwość podziału działki, z wjazdem dla nowo powstałej działki z drogi publicznej.

6)istnieje możliwość modernizacji i rozbudowy oraz budowy systemów infrastruktury technicznej.

§9. 1. Ustalenia szczegółowe zasad zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 2MN o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi określonymi przepisami szczególnymi.

2. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

2) gabaryty nowych, projektowanych obiektów:

-budynek mieszkalny do trzech kondygnacji, w tym piwnica, parter i poddasze użytkowe;

-poziom posadzki parteru wyniesiony maksymalnie do 50cm ponad otaczający teren;

-dach główny budynku mieszkalnego dwuspadowy, o kącie nachylenia 40° - 50° , w układzie kalenicy głównej równoległy do drogi publicznej. Dopuszcza się niższe kąty nachylenia dachu nad dodatkowymi częściami budynku jak: garaż wbudowany, elementy wejściowe, lukarny itp.;

-możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej jak garaże wolno stojące, budynki gospodarcze, altany i.t.p. dostosowane formą do zabudowy mieszkaniowej;

-zakaz wykończenia elewacji budynku panelami elewacyjnymi.

3)wskaźniki intensywności zabudowy:

-obowiązuje nieprzekraczalna wielkość powierzchni zabudowy w wysokości 25% w stosunku do wielkości działki;

-obowiązuje minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40% w stosunku do wielkości działki.

4)istnieje możliwość łączenia działek w celu uzyskania jednej działki budowlanej. W przypadku połączenia, istnieje możliwość podziału działki na dwie;

5)wjazd na teren zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem 2MN - z drogi publicznej.

§10. 1. Ustalenia szczegółowe zasad zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 3MN, o funkcji podstawowej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi określonymi przepisami szczególnym, z uzupełnieniem funkcją ZP – teren zieleni i KDW - droga wewnętrzna.

2. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązują obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Dopuszcza się zbliżenia zabudowy do granic sąsiedniej działki na odległość do 1,5m. Dopuszcza się sytuowanie ścian budynków gospodarczych lub garażowych bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, jeśli na sąsiedniej działce na całej długości ściany lokalizuje się podobną funkcję;

2) gabaryty nowych, projektowanych obiektów:

-budynki mieszkalne do trzech kondygnacji, w tym piwnica, parter i poddasze użytkowe;

-poziom posadzek parteru wyniesiony maksymalnie do 50cm ponad otaczający teren;

-dachy główne budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia 40° - 50° . Dopuszcza się niższe kąty nachylenia dachu nad dodatkowymi częściami budynków jak: garaże wbudowane, elementy wejściowe, lukarny itp.;

-możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej jak garaże wolno stojące, budynki gospodarcze, altany i.t.p. dostosowane formą do zabudowy mieszkaniowej;

-zakaz wykończenia elewacji budynków panelami elewacyjnymi.

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

-obowiązuje nieprzekraczalna wielkość powierzchni zabudowy w wysokości 25% w stosunku do wielkości działki;

-obowiązuje minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40% w stosunku do wielkości działki.

4) istnieje możliwość podziału i łączenia działek w celu uzyskania maksymalnie 8 działek budowlanych oraz drogi wewnętrznej – wg rysunku planu;

5) zasady kształtowania komunikacji dla terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem 3MN:

-wjazd na teren zabudowy mieszkaniowej poprzez wyznaczoną obowiązującymi liniami podziału drogę wewnętrzną KDW o szerokości 10m - z drogi publicznej;

-wjazdy na teren działek budowlanych – z drogi wewnętrznej KDW;

-drogę wewnętrzną KDW rozwiązać jako ciąg pieszo – jezdny lub jako drogę z ciągiem pieszym. Dopuszcza się parkowanie w granicach drogi wewnętrznej;

-należy zapewnić miejsce parkingowe w ramach każdej działki budowlanej.

§11. 1. Ustalenia szczegółowe zasad zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolami 4MN i 5MN, o funkcji podstawowej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi określonymi przepisami szczególnym, z uzupełnieniem funkcją KDW – droga wewnętrzna.

2. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązują obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2) gabaryty projektowanych obiektów:

-budynki mieszkalne do trzech kondygnacji, w tym piwnica, parter i poddasze użytkowe;

-poziom posadzek parteru wyniesiony maksymalnie do 50cm ponad otaczający teren;

-dachy główne budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia 40°-50°. Dla zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy ul. Leśnej (droga publiczna) – kalenica główna w układzie równoległym do drogi. Dopuszcza się niższe kąty nachylenia dachu nad dodatkowymi częściami budynku jak: garaże wbudowane, elementy wejściowe, lukarny itp.;

-możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej jak garaże wolno stojące, budynki gospodarcze, altany i.t.p. dostosowane formą do zabudowy mieszkaniowej;

-zakaz wykończenia elewacji budynków panelami elewacyjnymi.

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

-obowiązuje nieprzekraczalna wielkość powierzchni zabudowy w wysokości 25% w stosunku do wielkości działki;

-obowiązuje minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40% w stosunku do wielkości działki.

4) istnieje możliwość podziału działek w celu uzyskania maksymalnie 3 działek budowlanych w ramach terenu 4MN, 5 działek budowlanych w ramach terenu 5MN oraz drogi wewnętrznej KDW – wg rysunku planu. W przypadku podziału terenu 4MN przed wydzieleniem drogi wewnętrznej KDW na terenie 5MN, nakłada się obowiązek ustanowienia służebności drogowej w celu zapewnienia dojazdu do wydzielanych działek;

5) zasady kształtowania komunikacji dla terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolami 4MN i 5MN:

-w przypadku podziału działek, wjazd na teren zabudowy mieszkaniowej poprzez wyznaczoną obowiązującymi liniami podziału drogę wewnętrzną KDW o szerokości 10m - z drogi publicznej. Ogrodzenie terenu zabudowy mieszkaniowej 4MN wykonać ze skosem umożliwiającym prawidłowe warunki widoczności przy zjeździe na drogę publiczną;

-drogę wewnętrzną KDW rozwiązać jako ciąg pieszo – jezdny lub jako drogę z ciągiem pieszym. Dopuszcza się parkowanie w granicach drogi wewnętrznej;

-wjazdy na teren działek budowlanych – drogi wewnętrznej KDW i drogi publicznej;

-należy zapewnić miejsce parkingowe w ramach każdej działki budowlanej

-wprowadza się pas oznaczony KD stanowiący rezerwę terenu pod poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi publicznej do szerokości 10m.

§12. Postanowienia końcowe.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę uiszczaną w wypadku zbycia działek w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

§14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Kończak