

Dz. U. nr 18
z. 7.04.05
poz. 236

UCHWAŁA Nr XXI/215/05
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 09 lutego 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Łośno.

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 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa,

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Łośno.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały (stanowiącej tekst planu) są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.
3. Przedmiotem opracowania są tereny (dz. 160/8) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną.

4. Zakresem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub 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, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne 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 objętym załącznikiem nr 1 ustala się podział na następujące tereny elementarne oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi lub literowymi: KD-1, KD-2, KD-3, K,ZP,E, MN-1, MN-2, MW, MN/U, ZP-1, ZP-2, ZP-3.

2. Dla wyodrębnionych terenów elementarnych określa się:

- 1) szczegółowe ustalenia tekstowe,
- 2) ustalenia graficzne zawarte na rysunku planu.

3. Dla wszystkich symboli graficznych stosuje się objaśnienia zawarte na rysunku planu.

pu 1
§ 3. Ustalenia ogólne. Ochrona przyrody. Obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalone w przepisach szczególnych w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

pu 2
§ 4. Ustalenia ogólne. Ochrona zabytków. W razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego należy wstrzymać wszystkie roboty, zabezpieczyć przed zniszczeniem i niezwłocznie powiadomić o tym przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Kłodawa.

§ 5. Ustalenia ogólne. Ustalenia dla dróg i ulic.

1. Obowiązują:

- 1) utrzymanie istniejących połączeń drogi KD-1 z powiatową zbiorczą KZ,
- 2) dojazdy do terenów działek budowlanych z dojazdowych dróg gminnych KD-1, KD-2, KD-3, do MW dopuszczony dojazd drogą wewnętrzną – nieoznaczoną wyprowadzoną na przedłużeniu KD-3 lub z KD-1, a z KZ na warunkach zarządzających drogą,
- 3) prowadzenie sieci technicznych w granicach dróg,
- 4) minimalne szerokości dróg dojazdowych KD - 10 m,
- 5) minimalne szerokości drogi wewnętrznej - 6,5 m.

2. Dopuszczone jest parkowanie w granicach dróg dojazdowych.

II § 6. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenów.

- 1) Odpady płynne - obsługa z realizacją jednego z systemów przyjętych dla miejscowości:
 - a) osadników indywidualnych na odpady płynne, funkcjonujących do czasu wprowadzenia grupowego systemu neutralizacji i z wywozem na punkt zlewny przy oczyszczalni poza obszarem miejscowości,
 - b) osadnika grupowego na terenie K,ZP,E i sieci kanalizacyjnej doprowadzającej ścieki z całego obszaru dz. o nr 160/8, 160/10 lub części z wywozem na punkt zlewny przy oczyszczalni poza obszarem miejscowości,
 - c) oczyszczalni ścieków dla potrzeb zabudowy na dz. 160/8, 160/10 i sieci kanalizacyjnej doprowadzającej ścieki, i z docelową możliwą realizacją przepompowni przetłaczającej ścieki do oczyszczalni poza obręb Łośna,
 - d) odprowadzenie wód opadowych z parkingów i dróg wg ustaleń przepisów szczególnych (strefy ochrony pośredniej ujęcia wody), a przejściowo do osadnika przez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej na własny nieutwardzony teren,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wiejskiej ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z lokalizacją ujęcia wody poza obszarem opracowania,
 - b) z utrzymaniem tras sieci magistralnej zaopatrzenia w wodę w terenie dróg,
 - c) nowymi odcinkami sieci rozdzielczych wprowadzanymi w liniach rozgraniczenia dróg KD-1, KD -2, KD-3 (publicznych) i drogi wewnętrznej (nieoznaczonej),
 - d) na cele przeciwpożarowe z hydrantów montowanych na sieci wodociągowej,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) poprzez stację transformatorową 15/0,4 kV istniejącą, z dopuszczeniem nowej słupowej lub typu miejskiego z lokalizacją stosownie do potrzeb na terenie oznaczonym K,ZP,E,
 - b) z szacunkowym zapotrzebowaniem mocy do 150 kW,
 - c) z dopuszczeniem utrzymania istniejących i projektowanej na terenie przy granicy z KZ lub MN sieci, na warunkach właściciela sieci, lub dopuszczeniem skablowania wg wymienionego przebiegu i na warunkach zarządzającego siecią,
 - d) z przebiegiem sieci innych niż określone w § 6 ust. 3. pkt 3, w liniach rozgraniczających dróg,
- 4) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o sieć kablową wprowadzoną w liniach rozgraniczenia dróg lub komórkowa,

5) gromadzenie odpadów stałych – czasowe, w pojemniku.

§ 7. Ustalenia szczegółowe

1. Na terenach dróg publicznych KD-1, KD-2, KD-3, obowiązują warunki § 5.

2. Na terenie oznaczonym symbolem K,ZP, E:

- 1) obowiązuje przeznaczenie pod urządzenia stosownie do realizowanego systemu pod oczyszczalnię, pod przepompownię oraz zielen z dopuszczeniem stacji elektroenergetycznej dostosowanej do potrzeb odbiorców, a przy rezygnacji z tych urządzeń pod zabudowę mieszkalno - usługową odpowiadającą warunkom § 7 ust. 3 pkt 4 lit. b, d e, f,
- 2) obowiązuje maksymalne zachowanie drzewostanu,
- 3) obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic działki.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami MN-1, MN-2:

- 1) obowiązuje przeznaczenie pod działki budowlane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi w zakresie określonym przepisami szczególnymi,
- 2) obowiązuje w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłocznie powiadomienie o tym przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Kłodawa,
- 3) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje zakaz wprowadzania urządzeń i instalacji wyższych niż 15 m ażurowych oraz pełnych, w tym obiektów telefonii komórkowej,
 - b) nie wprowadza się ograniczenia wysokości drzew,
 - 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują linie zabudowy oznaczone w załączniku jako nieprzekraczalne,
 - b) obowiązuje wielkość powierzchni zabudowanej nie większa niż 20% powierzchni działki,
 - c) dopuszczona jest budowa budynków głównych (mieszkalnych) i gospodarczych (typu garaż, pawilon ogrodowy),
 - d) obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki,
 - e) w odniesieniu do gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy:
 - obowiązuje wysokość do dwóch kondygnacji, a przy dwóch kondygnacjach umieszczenie jednej w poddaszu użytkowym, z dopuszczonym dodatkowym wprowadzeniem podpiwniczenia,
 - obowiązuje wysokość do kalenicy nie więcej niż 8,5 m,
 - obowiązuje wysokość dachu głównego do okapu w granicach 40% do 56% całkowitej wysokości,
 - obowiązuje posadowienie parteru nie wyżej niż 0,60 m nad poziomem terenu,
 - f) w odniesieniu do geometrii dachu:
 - obowiązuje stosowanie dwuspadowego i symetrycznego dachu głównego, a przy długości kalenicy nie mniejszej niż 1/2 długości okapu, dopuszcza się dachy wielopołaciowe,
 - obowiązuje nachylenie połaci dachowych pod kątem 30°-48°,
 - g) obowiązuje zastosowanie w pokryciach budynków dachówki ceramicznej, cementowej lub wapiennej, o barwach ciepłych i ciemnych w kolorach brązu, czerwieni lub grafitu,
 - 5) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
 - a) minimalne szerokości frontów 20 m,
 - b) minimalne powierzchnie 900 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do KD-1 i odpowiednio do KD-2, KD-3 zbliżony do 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$,

- d) wymagane przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych narożne ścięcie linii granicy działek nie mniejsze niż 5 m x 5 m,
- e) linie podziału wewnętrznego orientacyjne, można je przesuwac lub zlikwidować, oznaczone zostały w załączniku nr 1,
- 6) obowiązują ustalenia dotyczące zasad systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie komunikacji:
 - zapewnienie co najmniej dwóch miejsc parkowania w granicach działki budowlanej,
 - warunki § 5,
 - b) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej wg § 6.

4. Teren MW, na którym:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) obowiązuje mieszkalnictwo wielorodzinne z wykorzystaniem istniejących obiektów,
 - b) dopuszczone jest mieszkalnictwo zbiorowe typu hotel, pensjonat, dom opieki, lecz nie więcej niż na 100 miejsc noclegowych,
- 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, z wykluczeniem inwestycji mogącej pogorszyć stan środowiska tj. bazy noclegowej powyżej 100 miejsc noclegowych,
- 3) obowiązują w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłocznie powiadomienie o tym przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Kłodawa,
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje zakaz wprowadzania urządzeń i instalacji wyższych niż 15 m ażurowych oraz pełnych, w tym obiektów telefonii komórkowej,
 - b) nie wprowadza się ograniczenia wysokości drzew,
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują linie zabudowy oznaczone w załączniku:
 - wyznaczone obrysem istniejących budynków oraz nieprzekraczalne,
 - b) obowiązuje wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większa niż 50%,
 - c) obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki,
 - d) w odniesieniu do gabarytów, parametrów, wskaźników i wysokości:
 - utrzymuje się istniejącą zabudowę o wysokości: trzy kondygnacje mieszkalne i poddasze nieużytkowe z dopuszczoną przebudową na poddasze użytkowe oraz kondygnacja piwnic,
 - dopuszczone jest uzupełnienie zabudowy obiektami nie wyższymi niż istniejące,
 - dopuszczona jest rozbudowa, pod warunkiem przekrycia dobudówek dachami o kalenicach równoległych lub prostopadłych do kalenicy budynku głównego,
 - dopuszczona jest budowa budynku o osi podłużnej równoległej do granicy z MN/U, lub równoległej do istniejących budynków,
 - obowiązuje nachylenie połaci dachowych pod kątem 25° do 30°, a inne dopuszczone w przypadku zmiany dachu we wszystkich budynkach istniejących oraz w zabudowie określonej w § 7 ust. 4 pkt 5 lit e tiret drugi,
 - obowiązuje zastosowanie w pokryciach dachów materiałów w kolorach ciemnych: brązu, czerwieni i szarego,
- e) dopuszczony jest podział na działki po wydzieleniu drogi wewnętrznej o szerokości 6,5 m oraz :
 - przeprowadzenia przy istniejących budynkach podziału wzdłuż granic równoległych do boków dłuższych tych budynków i z domknięciem po linii rozgraniczenia drogi powiatowej (KZ),

- wydzielenia przy granicy z MN-1 nie więcej niż trzech działek zabudowy jednorodzinnej z zabudową odpowiadającą warunkom § 7 ust.3 pkt 4,
- 6) obowiązują poniższe ustalenia dotyczące zasad systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - z wjazdami istniejącymi z gminnych dróg KD-1 i KD-3,
 - z dopuszczeniem wyznaczenia stosownie do potrzeb drogi wewnętrznej o szerokości 6,5 m,
 - z parkowaniem w granicach własnej działki z zapewnieniem 2 miejsc postojowych dla samochodów na każde mieszkanie lub 1 miejsca postojowego jeśli nastąpi realizacja boksów garażowych,
 - z dopuszczeniem boksów garażowych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej w ilości 1/mieszkanie, z zaleceniem przekrycia boksów dachem dwuspadowym o kolorze jak w budynku mieszkalnym,
 - w przypadku przeznaczenia pod zabudowę usługową, z zapewnieniem miejsc parkingowych dla obsługi i użytkowników w granicach własnej działki,
 - b) infrastruktura techniczna wg § 6.

5. Teren MN/U na którym:

- 1) obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i obiekt usługowy powiązany z bryłą budynku mieszkalnego lub wolnostojący, albo samodzielne każde z wymienionych przeznaczeń (tj. tylko usługowe lub tylko mieszkalne),
- 2) obowiązują poniższe ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy oznaczone w załączniku jako nieprzekraczalne,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większa niż 25 %,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20 % powierzchni działki,
 - d) wyniesienie kalenicy nie więcej niż 8,5 m nad poziom terenu,
 - e) stosowanie dachu dwuspadowego, symetrycznego,
 - f) wysokość budynku do okapu w granicach 40% do 50% całkowitej wysokości budynku,
 - g) ustawienie kalenicy równolegle lub prostopadle do KZ,
 - h) nachylenie połaci dachowych pod kątem 40°- 45°,
 - i) zastosowanie w pokryciu dachówki cementowej wapiennej, ceramicznej i przejściowo dopuszczenie papy dachówko-podobnej,
 - j) zastosowanie w pokryciach koloru ciemnego brązu, czerwieni lub grafitu,
- 3) obowiązują poniższe ustalenia dotyczące uzbrojenia technicznego i komunikacji:
 - a) dojazd z KD-3, na której dopuszcza się parkowanie,
 - b) zapewnienie miejsc parkowania dla klientów i na potrzeby własne w granicach działki, w tym z lokalizacją wzdłuż KZ,
- 4) w zakresie uzbrojenia technicznego obowiązują ustalenia § 6.

6. Na terenach oznaczonych symbolami ZP-1, ZP-2, ZP-3:

- 1) obowiązuje przeznaczenie pod zieleni lub pod miejsca parkingowe z zielenią z zachowaniem ustaleń § 7 ust. 6 pkt 5 oraz dopuszczenie
 - a) włączenia terenu ZP-2 do MN nie objętego planem, w celu powiększenia działki budowlanej,
 - b) włączenia terenu ZP-3 do KZ nie objętego planem na poszerzenie drogi publicznej lub do terenu MW z przeznaczeniem pod zieleni niską,
- 2) obowiązuje dostęp – dojazd:
 - a) do ZP-1, i ZP-2 z terenu KD-1,

- b) do Z-3 z terenu do którego został włączony lub z MW,
- 3) obowiązuje w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłocznie powiadomienie o tym przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Kłodawa,
- 4) zakazuje się zadrzewienia w odległości co najmniej 2 m od istniejących napowietrznych i poziomych sieci technicznych terenu ZP-3,
- 5) do czasu ustalenia w przepisach szczególnych warunków odprowadzenia wód opadowych (strefy ochrony pośredniej ujęcia wody) z miejsc parkingowych, obowiązuje odprowadzenie wód do osadnika przez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych.

§ 8. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową na podstawie której uiszcza się jednorazową opłatę w wypadku zbycia działek w wysokości 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Kończak