

Dz.U. Woj. Lub. z 25.04.06
Nr 28, poz. 599

**Uchwała Nr XXIX/289/06
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 1 marca 2006r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w gminie Kłodawa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. 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)

uchwała się co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Kłodawa w **miejscowości Chwałęcice przy ul.Łąkowej** (działki nr ewid.: 86/1, 86/2, 87/1, 87/2), wyznaczony uchwałą Nr XVI/168/ 2004 Rady Gminy Kłodawa z dnia 30 czerwca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Kłodawa w miejscowości Chwałęcice, - zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa – wg załączonego w rysunku planu wyrysu.
2. Plan o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w §2 i §3, rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, rozstrzygnięć w sprawie sposobu realizacji i finansowania infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, oraz rozstrzygnięcia dotyczącego rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

USTALENIA OGÓLNE PLANU

1. Przedmiotem planu są:
 - 1) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – - oznaczone symbolem **MN**;
 - 2) teren stacji transformatorowej – oznaczony symbolem **E**;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami **KD1** i **KD2**;
 - 4) poszerzenia terenów istniejących dróg – oznaczone symbolami **KD3** i **KD4**;
 - 5) zasada:
 - a) sytuowania zabudowy mieszkaniowej oraz wymagany układ kalenicy dachowej,
 - b) przebiegu planowanych systemów infrastruktury technicznej.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo dopuszczalnym, na warunkach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia,

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 5) wielkości wymiarowe.

4. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami w rysunku planu;
- 2) wymóg:
 - a) zachowania istniejącej topografii obszaru poprzez ograniczenie do niezbędnego minimum zmian w jej ukształtowaniu,
 - b) każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wójta Kłodawy w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem, po uprzednim wstrzymaniu wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, oraz zabezpieczeniu go i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - c) zapewnienia ochrony archeologicznej w obrębie oznaczonego w rysunku planu stanowiska archeologicznego nr 33 (nr 40 na obszarze AZP 44-11) poprzez przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych na warunkach konserwatora zabytków przed przystąpieniem do prac ziemnych,
 - d) prowadzenia uporządkowanej gospodarki wodno-ściekowej w oparciu o komunalne, systemy w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych,
 - e) zapewnienia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikający z przepisów szczególnych.
- 3) zasadę sytuowania zabudowy mieszkaniowej wraz z wymaganym układem kalenicy dachowej – wg określenia graficznego w rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

W części północno-wschodniej obszaru objętego planem obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dotyczące ochrony występującego tam stanowiska archeologicznego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 4 pkt 2c.

W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, ani narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź osuwania się mas ziemnych.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W obszarze objętym planem przewiduje się podział istniejących nieruchomości na samodzielne parcele, na zasadach i warunkach określonych w § 3 ust. 1 pkt 3 i 7, z jednoczesnym ustaleniem zasady dążenia do prostopadłego układu granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych pasów planowanych dróg.

7. Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania poszczególnych terenów, oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zawarto w ust. 4 pkt 2a oraz w § 3.

8. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się możliwość utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania jako tymczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów, do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu przewidzianych do etapowej realizacji, bez konkretyzacji terminowej z zakazem lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją mieszkaniową.

9. Ustalenia w zakresie komunikacji.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczające oraz klasyfikację techniczną zawartych w planie terenów komunikacji kołowej, oznaczonych odpowiednim symbolem i powiązanych z istniejącym układem komunikacyjnym gminy w sposób zapewniający prawidłową organizację ruchu kołowego;
- 2) wymóg regulacji granic działek nr ewid.: 86/1 i 87/2, polegający na przeznaczeniu części tych działek na poszerzenia istniejących dróg – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu oraz ustaleń zawartych w §3 ust.4.

10. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego w sąsiedztwie systemu wodociągowego poprzez istniejącą oraz planowaną w liniach rozgraniczenia ulic sieć wodociagową o zakładanej średnicy od 90 do 110mm – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu, oraz w oparciu o warunki techniczne administratora systemu dopuszczając możliwość lokalnych ujęć wody;
- 2) wymóg zaopatrzenia systemu wodociągowego w punkty hydrantowe usytuowane w obrębie terenów komunikacyjnych;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącego w sąsiedztwie systemu kanalizacji sanitarnej poprzez istniejącą oraz planowaną w liniach rozgraniczenia ulic sieć kanalizacji sanitarnej o zakładanej średnicy $\varnothing 200$ mm – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu, oraz w oparciu o warunki techniczne administratora systemu kanalizacji sanitarnej dopuszczając zastosowanie lokalnych szczelnych zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu zrealizowania systemu kanalizacji;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe do gruntu;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną dla zapotrzebowanej mocy ok. 550 KW- z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV „Chwałęcice pod lasem” S-1793 poprzez linie kablowe średniego i niskiego napięcia oraz planowaną dodatkowo stację transformatorową w terenie o symbolu E – na warunkach administratora sieci;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego systemu gazu ziemnego poprzez istniejącą i planowaną w liniach rozgraniczenia ulic sieć gazową o zakładanej średnicy $\varnothing 110$ mm – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu, oraz w oparciu o warunki techniczne administratora systemu;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnych ekologicznych źródeł z zaleceniem wykorzystania do tego celu energii elektrycznej lub gazu;
- 8) obsługę w zakresie telekomunikacji – na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej;
- 9) utylizację odpadów komunalnych – w ramach ogólnowiejskiego systemu za pomocą specjalistycznego transportu.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

1. Tereny **MN** – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego.
Ustala się:
 - 1) linie rozgraniczenia terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
 - 2) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych wbudowanych usług;
 - 3) zasadę podziału terenów na samodzielne parcele – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu z dopuszczeniem zmian w tym podziale;
 - 4) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub mieszkaniowe;
 - 5) wymóg:
 - a) zastosowania więźbowej konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwupołaciowym i nachyleniach połaci od 25° do 40° krytego dachówką lub blachą dachówkopodobną, oraz o wymaganym układzie głównej kalenicy - zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu,
 - b) zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciepłych i ciemnych wyłącznie kolorów brązu i czerwieni,
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 35%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 30% powierzchni poszczególnych działek;
 - 6) dopuszczenie możliwości:
 - a) doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi,
 - b) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w częściach zapleczych poszczególnych działek,
 - 7) szerokość frontu pojedynczej parceli nie mniejszą niż 25,0 m i nie większą niż 50,0 m;
 - 8) minimalną powierzchnię działki – 1200 m²;
 - 9) zakaz wynoszenia poziomego parterów budynków nad poziom terenu powyżej 50 cm;
 - 10) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel od strony dróg dojazdowych o wysokości do 1,50 m nad poziom chodnika z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych i betonowych;
 - 11) dojazdy – z przyległych istniejących oraz planowanych dróg oznaczonych w planie symbolem KD.
2. Teren **E** – teren stacji transformatorowej.
Ustala się:
 - 1) linie rozgraniczenia terenu o wymiarach 5,0 x 5,0 m – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu, w przypadku lokalizacji stacji typu kontenerowego;
 - 2) dopuszczenie:
 - a) zastosowania stacji typu słupowego,
 - b) możliwości włączenia terenu do powierzchni przyległej działki oraz zmianę jego przeznaczenia na mieszkaniowe w przypadku zastosowania stacji typu słupowego.
3. Tereny **KD1 i KD2** – tereny planowanych dróg wewnętrznych.
Ustala się:
 - 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;

- 2) klasyfikację techniczną dróg – ulice dojazdowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczenia poszczególnych dróg - 12,0m i 10,0m – wg oznaczenia wymiarowego w rysunku planu;
- 4) szerokość jezdni o krawędziach bezkrawężnikowych lub krawężnikach obniżonych - nie mniejszą niż:
 - a) 5,0 m – dla dróg o symbolu KD1,
 - b) 3,5 m – dla dróg ślepych tzw. sięgaczy o symbolu KD2;
- 5) zasady przebiegu planowanych systemów infrastruktury technicznej - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 6) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe do gruntu.

4. Tereny **KD3 i KD4** – tereny przeznaczone na poszerzenie istniejących dróg publicznych.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu;
- 2) przeznaczenie terenów na poszerzenie:
 - a) istniejącej drogi (działka nr ewid. 88/1) - w odniesieniu do terenu KD4,
 - b) istniejącego skrzyżowania dróg (działki o nr ewid. 462 i 469) - w odniesieniu do terenu KD3.
- 3) dopuszczenie możliwości:
 - a) wbudowywania i przebudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów planowanych określonych graficznie w rysunku planu,
 - b) przebudowy układu drogowego zawartego w obu terenach w dostosowaniu do zamierzeń administratora drogi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowe do gruntu.

§4

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

§ 6

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



Przewodniczący Rady Gminy
Józef Konczak