

Uchwała Nr XXVIII/211/08
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 29 grudnia 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa
dla ośrodka przywodnego nad jeziorem Nierzym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/216/05 Rady Gminy Kłodawa z dnia 9 lutego 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla obszaru ośrodka przywodnego nad jeziorem Nierzym oraz XVI/99/07 Rady Gminy Kłodawa z dnia 31 października 2007 r. s sprawie zmiany uchwały Nr XXI/216/05 Rady Gminy Kłodawa z dnia 9 lutego 2005 r.

uchwała się co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ośrodka przywodnego w gminie Kłodawa nad jeziorem Nierzym – zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w § 2, 3 i 4, rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu – stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

§2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) teren usług turystycznych oraz związanych z obsługą rekreacji przywodnej – oznaczony symbolem **UT**,
 - 2) teren rekreacji przywodnej (plaży publicznej) – oznaczony symbolem **ZR**,
 - 3) teren leśny – oznaczony symbolem **ZL**,
 - 4) teren oczyszczalni ścieków sanitarnych i drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **NO**,
 - 5) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**,
 - 6) teren parkingu – oznaczony symbolem **KS**,
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. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, 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) obowiązek:
 - a) zachowania istniejącej rzeźby terenu ZR oraz odpowiedniego zabezpieczenia istniejących skarp przed erozją,
 - b) każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wójta Gminy Kłodawa 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) zastosowania przepuszczalnych (ażurowych) nawierzchni parkingów w terenach UT i KS w celu ułatwienia infiltracji wód opadowych do gruntu, a tym samym wykluczenie spływów tych wód do jeziora,
 - d) zapewnienia pełnej dostępności linii brzegowej jeziora poprzez wykluczenie wszelkiego typu ogrodzeń ograniczających swobodne poruszanie się pieszych wzdłuż tej linii,
 - 3) ograniczenie wycinki istniejącego drzewostanu do niezbędnego minimum,
 - 4) zalecenie ujednolicenia pod względem architektonicznym istniejącej zabudowy usługowej w obrębie terenu UT,
 - 5) zakaz wzajemnego grodzenia terenów: ZL, ZR i UT, z dopuszczeniem ogrodzenia tych terenów jako całości z wyłączeniem linii brzegowej,
 - 6) dopuszczenie ogrodzenia terenu KS,
5. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

Obszar objęty planem położony jest w otulinie Barlinecko – Gorzowskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują ustalenia zawarte w stosownym rozporządzeniu Wojewody Lubuskiego. Szczególnej ochronie podlegają kompleksy wilgociolubnej i unikalnej roślinności, w tym stanowiska rośliny chronionej o nazwie „kłoc wiechowata”.
6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W obszarze objętym planem wyklucza się możliwość podziału nieruchomości.
7. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się możliwość utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów, jako ich tymczasowego zagospodarowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu przewidzianych do etapowej realizacji.
8. Ustalenia w zakresie komunikacji.

Ustala się:

 - 1) dojazdy do terenów UT, ZR i KS – z drogi krajowej nr 22 poprzez drogę wewnętrzną KDW,
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na samochody osobowe dla obsługi terenu UT w obrębie tego terenu,
 - 3) dopuszczenie ruchu pieszego w obrębie drogi wewnętrznej KDW do czasu realizacji pomostu pieszego w miejscu jego dotychczasowej lokalizacji,
9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej i lokalnego ujęcia wody w obrębie terenu UT,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do istniejącej lokalnej oczyszczalni ścieków w terenie NO poprzez wewnętrzne sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzanie wód deszczowych – powierzchniowe do gruntu, z wyłączeniem wód deszczowych uznanych w świetle przepisów odrębnych za ścieki, dla których dopuszcza się odprowadzanie po uprzednim oczyszczeniu,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną dla zapotrzebowanej orientacyjnej mocy ok. 150 kW – z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Nierzym S-1120 – na warunkach administratora systemu elektroenergetycznego,
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą obiektów tego wymagających – z własnych, lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej,
- 6) obsługę w zakresie telekomunikacji – na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej,
- 7) sposób usuwania odpadów komunalnych – w ramach gminnego systemu za pomocą specjalistycznego transportu,
- 8) dopuszczenie lokalizacji stacji przekątnikowej telefonii komórkowej w terenie KS.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§3

1. Teren **UT** – teren usług turystycznych oraz związanych z obsługą rekreacji przyrodniczej

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu – lokalizacja usług turystycznych oraz usług i urządzeń związanych z obsługą rekreacji przyrodniczej,
- 3) możliwość przebudowy, rozbudowy i wyburzeń istniejącej zabudowy oraz budowy nowych obiektów usługowych związanych z funkcją terenu z jednoczesnym zaleceniem ujednolicenia charakteru tej zabudowy pod względem architektonicznym, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 4 i 5a,
- 4) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w poddaszu oraz do 9,0 m liczona od poziomu istniejącego terenu do najwyższego elementu konstrukcji tej zabudowy,
- 5) obowiązek:
 - a) zastosowania konstrukcji dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 30° do 45°, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - b) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej terenu w wymiarze nie mniejszym niż 30%,
 - c) zapewnienia w obrębie terenu miejsc parkingowych na samochody osobowe oraz stanowisk postojowych dla rowerów, przy uwzględnieniu nawierzchni, o której mowa w §2 ust. 4 pkt 2c,
 - d) zapewnienia dojazdu do terenu NO,
 - e) zastosowania oświetlenia typu parkowego,
 - f) zachowania odległości nie mniejszej niż 12,0 m od terenów leśnych w odniesieniu do stałej zabudowy,
 - g) ochrony istniejącego ujęcia wody,
- 6) dojazd do terenu – z drogi wojewódzkiej nr 22 poprzez drogę wewnętrzną KDW, z dopuszczeniem możliwości awaryjnego dojazdu z kierunku północno – zachodniego poprzez istniejącą drogę leśną,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń §2 ust. 9,

8) dopuszczenie:

- a) grodzenia terenu ogrodzeniem do wysokości 1,80 m typu ażurowego, wykluczając zastosowanie ogrodzenia z elementów prefabrykowanych, betonowych lub żelbetowych,
- b) lokalizacji domków campingowych oraz campingów.

2. Teren **ZR** – teren rekreacji przyrodnej (plaży publicznej)

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) trzy strefy funkcjonalne terenu:
 - a) strefa rekreacji plażowej – oznaczona w rysunku planu symbolem „a” w obrębie, której ustala się:
 - utrzymanie dwóch rodzajów plaż: piaszczystej – przyrodnej oraz trawiastej – w przestrzeniach stoków częściowo zadrzewionych, opadających w kierunku jeziora wraz wykształconymi dotychczas umocnieniami i zejściami pieszymi,
 - utrzymanie istniejącego pomostu nawodnego z dopuszczeniem możliwości jego przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu z jego zarządcą,
 - zakaz stosowania ogrodzeń wzdłuż granicy ze strefami „b” i „c” oraz jeziora,
 - zakaz lokalizacji wszelkich trwałych i tymczasowych budynków oraz parkingów,
 - zakaz podziału terenu,
 - wymóg zapewnienia powiązań pieszych z pozostałymi strefami przyległymi oraz z terenami zawartymi w obszarze objętym planem – wg zasad określonych w rysunku planu jako ciągi pieszo – rowerowe,
 - zalecenie zastosowania oświetlenia typu parkowego,
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń zabawowo – rekreacyjnych dla dzieci, w tym przyrodnych,
 - b) strefa lokalizacji sportów rekreacyjnych i urządzeń zabawowych w zieleni – oznaczona w rysunku planu symbolem „b” w obrębie, której ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń granicznych z terenem strefy „a”,
 - zakaz lokalizacji wszelkich trwałych budynków nie związanych z funkcją terenu,
 - zakaz podziału terenu,
 - ograniczenie wycinki istniejącego drzewostanu do niezbędnego minimum,
 - zalecenie wprowadzenia elementów małej architektury,
 - zalecenie zastosowania oświetlenia typu parkowego,
 - zalecenie lokalizacji urządzeń zabawowo – rekreacyjnych dla dzieci oraz sportów plażowych (boiska do plażowej piłki siatkowej, badmintonu itp.),
 - c) strefa lokalizacji urządzeń związanych z kąpieliskiem – oznaczona w rysunku planu symbolem „c” w obrębie, której ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń na granicy ze strefą „a” oraz jeziorem,
 - zakaz podziału terenu,
 - dopuszczenie utrzymania istniejącego hangaru na sprzęt pływający oraz jego przebudowy lub rozbudowy w granicach dopuszczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w zabudowie o wysokości do 5,0 m ponad poziom przyległego terenu,
 - ograniczenie wycinki istniejącego drzewostanu do niezbędnego minimum,
 - dopuszczenie utrzymania istniejącego budynku administracyjno – usługowego oraz jego przebudowy z prawem do rozbudowy w rozmiarach do 15% obecnej powierzchni zabudowy,
 - dopuszczenie lokalizacji pojedynczych stanowisk parkingowych dla samochodów służbowych i funkcyjnych (do 10 stanowisk), o nawierzchniach ażurowych,
 - wymóg zapewnienia powiązań pieszych z terenami stref „a” i „b” – wg zasad określonych w rysunku planu jako ciągi pieszo – rowerowe,

- zalecenie wprowadzenia elementów małej architektury,
- zalecenie zastosowania oświetlenia typu parkowego,
- dojazd z drogi KDW,
- obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

3. Teren **ZL** – teren leśny

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy.

4. Teren **NO** – teren oczyszczalni ścieków i drogi dojazdowej

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) utrzymanie oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy w granicach terenu,
- 3) zalecenie wyгородzenia terenu oczyszczalni ogrodzeniem ażurowym z siatki stalowej powlekanej o wysokości do 1,80 m,
- 4) dojazd do oczyszczalni – o ustabilizowanym podłożu i nawierzchni gruntowej lub utwardzonej nawierzchni ażurowej.

5. Teren **KDW** – teren drogi wewnętrznej

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) zalecenie:
 - a) przebudowy dotychczasowej nawierzchni drogi z jednoczesnym wyeliminowaniem „wysokich krawężników” oraz zastosowania ograniczników krawędziowych utrzymanych w płaszczyźnie jezdni w celu umożliwienia swobodnego, poprzecznego i obustronnego spływu wód opadowych do gruntu na całej długości drogi KDW, a tym samym wykluczenia gwałtownego spływu wód opadowych z drogi do jeziora,
 - b) utrzymania dotychczasowych zatok mijankowych jezdni,
 - c) utrzymania z dopuszczeniem przebudowy, istniejącego oświetlenia drogi.

6. Teren **KS** – teren parkingu

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) obowiązek zastosowania przepuszczalnych nawierzchni utwardzonych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) pętli autobusowej, w części wschodniej terenu,
 - b) stacji przekątnikowej telefonii komórkowej, z możliwością wykorzystania przez różnych operatorów,
- 4) zalecenie zastosowania oświetlenia typu parkowego,
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji obiektów związanych z funkcją terenu jako sezonowych obiektów przenośnych nie związanych na stałe z gruntem,
 - b) ogrodzenia terenu,
 - c) lokalizacji jednego obiektu gastronomicznego.

§4

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% w odniesieniu do wszystkich terenów.

§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.