

Uchwała Nr XLIV/324/10
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 17 marca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w miejscowości Kłodawa nad jeziorem Kłodawa**

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 XI/53/07 Rady Gminy Kłodawa z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa – ul. Jeziorna (działki nr: 100/5 i 100/6)

uchwała się co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Kłodawa nad jeziorem Kłodawa, stanowiący w granicach działki nr 100/5 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kłodawa Nr IV/26/03 z dnia 5.02.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa – ul. Jeziorna (działka nr 100/5) – zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kłodawa Nr XXXIII/296/2002 z dnia 24.04.2002 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Rady Gminy Kłodawa Nr VII/72/03 z dnia 25.06.2003 r.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w § 2, 3 i 4, rysunku planu w skali 1:500 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 rekreacji przywodnej (plaży publicznej) – oznaczony symbolem **ZR**,
 - 2) teren usług handlu, małej gastronomii itp. związanych z obsługą rekreacji przywodnej – oznaczony symbolem **UT1**,
 - 3) teren usług turystycznych – oznaczony symbolem **UT2**,
 - 4) teren usług kultury – oznaczony symbolem **UK**,
2. Ilekroć w ustaleniach uchwały jest mowa o:
 - 1) przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu,
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację obiektów kubaturowych; bez prawa jej przekraczania oraz z dopuszczeniem tolerancji 0,3 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, pilastrów, słupów oraz stref wyjściowych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku,

- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem a ponadto numerem porządkowym, ułatwiającym jego identyfikację,
 - 4) dachach wysokich – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe i łamane, z zachowaniem symetrycznego kąta spadku połaci dachowych oraz z dopuszczeniem występow, których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,
 - 5) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z obsługą turystyki, np.: hotel lub motel z gastronomią, z dopuszczeniem usług sportowo – rekreacyjnych, odnowy biologicznej itp.,
 - 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%.
3. 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.
 4. 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,
 5. 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) maksymalnego zachowania istniejącej rzeźby terenu 4ZR oraz odpowiedniego zabezpieczenia istniejących skarp przed erozją, szczególnie w przestrzeniach oznaczonych graficznie w rysunku planu,
 - b) każdorazowego zawiadamiania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt,
 - c) 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,
 - d) zabezpieczenia z jednoczesnym wyeksponowaniem istniejącego w środkowej części terenu 4ZR źródła wody podziemnej – wg oznaczenia w rysunku planu,
 - e) wzbogacenia pod względem architektonicznym zabudowy usługowej w obrębie terenu 1UT1, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §3 ust. 1,
 - f) zastosowania przepuszczalnych (ażurowych) nawierzchni parkingów w terenach 2UT2 i 3UK w celu ułatwienia infiltracji wód opadowych do gruntu, a tym samym wykluczenia spływów tych wód do jeziora,
 - g) zapewnienia pełnej dostępności linii brzegowej jeziora poprzez wykluczenie wszelkiego typu ogrodzeń ograniczających swobodne poruszanie się pieszych wzdłuż tej linii,
 - h) ochrony konserwatorskiej istniejącego stanowiska archeologicznego AZP 44-11/122 (cmentarzysko) oznaczonego w rysunku planu poprzez zapewnienie

archeologicznych badań ratowniczych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

3) zakaz:

- a) likwidacji istniejącego wartościowego drzewostanu, z dopuszczeniem wycinki w uzasadnionych rozwiązaniach przestrzennymi przypadkach w uzgodnieniu z właścicielem terenu oraz gminą Kłodawa,
- b) podziału terenów.

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

W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie.

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.

8. Ustalenia w zakresie komunikacji.

Ustala się:

- 1) dojazdy do terenów 1UT1, 2UT2 i 3UK – z przylegającej ul. Jeziornej,
- 2) obowiązek:
 - a) zapewnienia miejsc parkingowych na samochody osobowe dla obsługi terenów 2UT2 i 3UK w obrębie tych terenów, w tym w wymiarze nie mniejszym niż 1 miejsce na 1 pokój hotelowy lub każde 10 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla konsumentów części gastronomicznej – w odniesieniu do terenu 2UT2,
 - b) utrzymania istniejących oraz dopuszczenie lokalizacji dodatkowych miejsc parkingowych w obrębie terenu 1UT1, dostępnych bezpośrednio z ul. Jeziornej,
- 3) zasadę przebiegu komunikacji pieszo-rowerowej – wg oznaczenia w rysunku planu,

9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej w ul. Jeziornej sieci wodociągowej na warunkach administratora tej sieci,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do istniejącej w ul. Jeziornej kanalizacji sanitarnej na warunkach administratora tej sieci,
- 3) odprowadzanie wód deszczowych – powierzchniowe do gruntu,
- 4) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego w ul. Jeziornej gazociągu na warunkach administratora tej sieci,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną dla zapotrzebowanej orientacyjnej mocy ok. 200 kW z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Kłodawa PGR S – 1089 – na warunkach administratora systemu elektroenergetycznego,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą obiektów tego wymagających – z własnych, lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu,
- 7) obsługę w zakresie telekomunikacji – na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej,
- 8) sposób usuwania odpadów komunalnych – w ramach gminnego systemu za pomocą specjalistycznego transportu.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§3

1. Teren **1UT1** – teren usług handlu, małej gastronomii itp. związanych z obsługą rekreacji przyrodniczej:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym,
 - b) grodzienia terenu, z wyłączeniem uzasadnionych przypadków akceptowanych przez gminę Kłodawa,
 - c) wykończenia elewacyjnego oraz pokrycia dachowego z płyt panelowych, blach fałdowych itp.,
 - d) wynoszenia poziomu parteru powyżej 30,0 cm ponad poziom przyległego chodnika ul. Jeziornej w rejonie wejść głównych do budynku,
- 3) możliwość przebudowy i wyburzeń istniejącej zabudowy oraz wprowadzania nowej zabudowy usługowej związanej z funkcją terenu na warunkach, o których mowa w pkt od 4 do 6,
- 4) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w poddaszu oraz do 9,0 m liczona od poziomu istniejącego chodnika ul. Jeziornej do najwyższego elementu konstrukcji tej zabudowy,
- 5) obowiązek:
 - a) kompleksowego opracowania projektowego dla całego zespołu zabudowy w formie trwałego, pełnosezonowego obiektu usługowego,
 - b) jednoczesnej realizacji całego zespołu zabudowy,
 - c) zastosowania konstrukcji dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25° do 35°, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym, z dopuszczeniem innych konstrukcji i rozwiązań pokryć oraz doświetleń dachowych, z uwzględnieniem zakazu, o którym mowa w pkt 2c,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej terenu w wymiarze nie mniejszym niż 20%,
 - e) przeprowadzenia ciągu pieszo – rowerowego zgodnie z oznaczeniem w rysunku planu,
 - f) zastosowania oświetlenia typu parkowego,
- 6) dopuszczenie:
 - a) funkcji hotelowej jako towarzyszącej w drugiej kondygnacji,
 - b) zastosowania otwartych tarasów widokowych, nadwieszonych wspornikowo nad koroną istniejących stoków, o wysięgu nie przekraczającym 3,0 m liczonym od granicy terenu w kierunku strefy „b” terenu 4ZR,
 - c) zastosowania wpisanych w ukształtowanie skarpy schodów – w ilości nie przekraczającej 2 szt.,
 - d) podpiwniczenia zabudowy,
- 7) dojazd do terenu – z istniejącej drogi publicznej (ul. Jeziornej),
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń §2 ust. 9,
- 9) miejsca parkingowe dla obsługi terenu – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 8 pkt 2b.

2. Teren **2UT2** – teren usług turystycznych:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu oraz forma zabudowy – lokalizacja usług hotelowo – gastronomicznych w formie jednego obiektu,

- 3) wysokość zabudowy:
 - a) do 3-ch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz do wysokości 12,0 m od poziomu terenu chodnika do najwyższego elementu konstrukcji – od strony ul. Jeziornej, z dopuszczeniem 3-ch kondygnacji w wymiarze nie przekraczającym 30% powierzchni zabudowy całego obiektu hotelowo – gastronomicznego, na styku z ul. Jeziorną,
 - b) jedna kondygnacja nadziemna – w części południowej terenu,
- 4) obowiązki:
 - a) zastosowania konstrukcji dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25° do 35°, 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 w ilości wynikającej z ustaleń §2 ust. 8 pkt 2a,
 - d) zastosowania nawierzchni parkingów – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 5 pkt 2f,
- 5) dojazd do terenu – z istniejącej drogi publicznej (ul. Jeziornej),
- 6) dopuszczenie:
 - a) grodzienia terenu ogrodzeniem o wysokości do 1,50 m typu ażurowego, wykluczając zastosowanie ogrodzenia z elementów prefabrykowanych, betonowych lub żelbetowych,
 - b) doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami lub oknami połaciowymi,
 - c) wprowadzenia elementów małej architektury,
 - d) zastosowania oświetlenia terenu typu parkowego,
 - e) lokalizacji podziemnych parkingów na samochody osobowe,
 - f) sytuowania tarasów naziemnych na granicy południowej działki,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń §2 ust. 9,
- 8) zalecaną zasadę kształtowania zabudowy – w formie kaskadowo opadających w kierunku południowym kondygnacji, z wykorzystaniem dachów niższych kondygnacji jako tarasów widokowych w kierunku jeziora,
- 9) zakaz wnoszenia poziomu parteru powyżej 30,0 cm ponad poziom przyległego chodnika ul. Jeziornej w rejonie wejść głównych do budynku.

3. Teren **3UK** – teren usług kultury:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu – lokalizacja wielofunkcyjnego obiektu z zielenią towarzyszącą oraz parkingiem na samochody osobowe,
- 3) wysokość zabudowy – do 3-ch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a ponadto do wysokości 13,0 m nad poziom terenu chodnika, przy ul. Jeziornej,
- 4) obowiązki:
 - a) zastosowania w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku bądź budowy nowych obiektów konstrukcji dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25° do 35°, 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, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §2 ust. 8 pkt 2a,
 - d) zastosowania ażurowej, przepuszczalnej nawierzchni parkingów,
- 5) dojazd do terenu – z istniejącej drogi publicznej (ul. Jeziornej),
- 6) dopuszczenie:

- a) przebudowy, rozbudowy oraz wyburzenia istniejącego budynku lub budowy nowych budynków związanych z funkcją terenu,
- b) doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami lub oknami połaciowymi,
- c) grodzenia terenu ogrodzeniem o wysokości do 1,50 m typu ażurowego, wykluczając zastosowanie ogrodzenia z elementów prefabrykowanych, betonowych lub żelbetowych,
- d) wprowadzenia elementów małej architektury,
- e) zastosowania oświetlenia terenu typu parkowego,
- f) miejsc noclegowych i zaplecza gastronomicznego,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń §2 ust. 9,
- 8) zakaz wynoszenia poziomu parteru powyżej 30,0 cm ponad poziom przyległego chodnika ul. Jeziornej w rejonie wejść głównych do budynku.

4. Teren **4ZR** – teren rekreacji przyrodniczej (plaża publiczna):

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) trzy strefy funkcjonalne terenu:
 - a) strefa rekreacji plażowej i urządzeń zabawowych – oznaczona w rysunku planu symbolem „a” w obrębie, której ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń wzdłuż granicy ze strefą „b” oraz jeziora Kłodawa, o którym mowa w §2 ust. 5 pkt 2g,
 - zakaz lokalizacji innych trwałych i tymczasowych budynków oraz parkingów,
 - zakaz podziału terenu strefy,
 - możliwość lokalizacji urządzeń zabawowo – rekreacyjnych dla dzieci oraz urządzeń sportu plażowego (boiska do plażowej piłki siatkowej, badmintona itp.) wzbogaconych elementami małej architektury,
 - dopuszczenie powiązań pieszych z terenami o symbolach 1UT1, 2UT2 i 3UK oraz z przyległym od północnego – zachodu terenem istniejącej plaży,
 - zalecenie zastosowania oświetlenia typu parkowego,
 - ochronę istniejącego źródła wody podskórnej – oznaczonego w rysunku planu symbolem „Zr”, o którym mowa w §2 ust. 5 pkt 2d,
 - b) strefa zieleni parkowej i ciągów spacerowych – oznaczona w rysunku planu symbolem „b” w obrębie, której ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń granicznych z terenem 1UT1,
 - zakaz lokalizacji wszelkich trwałych i tymczasowych budynków nie związanych z funkcją terenu,
 - zakaz podziału terenu strefy,
 - wymóg ochrony istniejącego drzewostanu, w przestrzeniach skłonów oznaczonych graficznie w rysunku planu oraz zabezpieczenia istniejących skarp, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §2 ust. 5 pkt 3a,
 - dopuszczenie lokalizacji pomostów łączących teren 4ZR z jeziorem, pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu spacerowego wzdłuż linii brzegowej jeziora,
 - dopuszczenie lokalizacji tarasów widokowych, nadwieszonych nad koroną stoków, wzdłuż granicy z terenem 1UT1 – wg ustaleń, o których mowa w ust. 1 pkt 6b,
 - dopuszczenie schodów terenowych,
 - zalecenie wprowadzenia elementów małej architektury,
 - zalecenie zastosowania oświetlenia typu parkowego,

- zagospodarowanie części północno – zachodniej strefy w formie urządzonego skweru z elementami małej architektury, jako punkt widokowy w kierunku jeziora,
 - przeprowadzenie ciągu pieszo – rowerowego – wg oznaczenia w rysunku planu,
- c) strefa lokalizacji hangaru na sprzęt pływający oraz amfiteatru przywodnego – oznaczona w rysunku planu symbolem „c” w obrębie, której ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń od strony jeziora,
 - możliwość lokalizacji hangaru na sprzęt pływający o wysokości do 3,50 m, z zastosowaniem lekkiej konstrukcji i wykorzystaniem stropodachu w formie tarasu widokowego z dopuszczeniem połączenia z terenem 3UK oraz wykorzystania dla potrzeb sezonowej gastronomii,
 - możliwość lokalizacji amfiteatru przywodnego z zalecanym wykorzystaniem istniejących skłonów,
 - zakaz lokalizacji innych, trwałych i tymczasowych budynków i parkingów,
 - zakaz podziału terenu strefy,
 - przeprowadzenie ciągu pieszo – rowerowego – wg oznaczenia w rysunku planu,
 - dopuszczenie schodów terenowych, wkomponowanych w skłon skarpy.

§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% – dla terenu 1UT1 oraz 2UT2,
- 1% – dla pozostałych terenów.

§5

Traci moc uchwała Nr IV/26/03 Rady Gminy Kłodawa z dnia 5.02.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa w miejscowości Kłodawa, ul. Jeziorna, działka nr 100/5 o pow. 1,62 ha.

§6

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

§7

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