

Uchwała Nr X/69/11
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 31 sierpnia 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Rybakowo w rejonie ulic: Sosnowej i Łąkowej

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 późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/218/09 Rady Gminy Kłodawa z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Rybakowo, działki nr 51, 52, 53/1, 53/3, 53/4, 54/1, 54/2, 54/3, 55/1, 55/2, 56, 146, 147, 148, 460 i 556

uchwała się co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa dla miejscowości Rybakowo w rejonie ulic: Sosnowej i Łąkowej – zwany dalej planem, stwierdzając 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.

PRZEPISY OGÓLNE

§2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej – oznaczone symbolem **MN**,
 - 2) teren rowu melioracyjnego – oznaczony symbolem **WS**,
 - 3) teren zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego – oznaczony symbolem **Z1**,
 - 4) teren zieleni publicznej – oznaczony symbolem **Z2**,
 - 5) tereny dojazdowych dróg publicznych – oznaczone symbolem **KDD**,
 - 6) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.
2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu,
 - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający obowiązujące elementy ustaleń oraz dodatkowe elementy informacyjne,
 - 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem a ponadto numerem porządkowym, ułatwiającym jego identyfikację,
 - 4) przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu,
 - 5) 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 1,5 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, pilastrów,

słupów oraz stref wejściowych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku,

- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny,
 - 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków określoną w metrach, liczoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu budynku lub do najwyższego elementu jego bryły,
 - 8) zasadach kształtowania zabudowy – należy przez to rozumieć zalecaną formę (kształt) zabudowy, jej usytuowanie w obrębie terenów MN, określone graficznie w rysunku planu linią przerywaną,
 - 9) dachach wysokich – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem występow, których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,
 - 10) parcelacji – należy przez to rozumieć podział terenów na działki budowlane,
 - 11) drogach publicznych – należy przez to rozumieć drogi kategorii dróg gminnych o znaczeniu lokalnym, z których może korzystać każdy, a których realizacja i utrzymanie należą do zadań własnych gminy,
 - 12) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych, których budowa, zarządzanie i oznakowanie należy do właściciela lub zarządcy terenu,
 - 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz plany ochrony przestrzennych form ochrony przyrody.
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) każdorazowego zawiadamiania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wójta Gminy Kłodawa o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót 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.
 - 3) zasadę parcelacji terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną przedstawioną w rysunku planu w formie zalecanego podziału wewnętrznego tych terenów, z jednoczesnym respektowaniem granic działek istniejących, utrzymywanych w planie,
 - 4) zakaz:
 - a) lokalizacji w obszarze objętym planem przydomowych oczyszczalni ścieków,

- b) lokalizacji ogrodzeń wzdłuż granicy terenu 6Z1 – wg ustaleń zawartych w §3 ust. 3 pkt 4a,
 - c) stosowania ogrodzeń – betonowych lub żelbetowych, a także wyższych niż 1,5 m,
 - d) o którym mowa w ust. 5 pkt 1,
- 5) przynależność terenu oznaczonego symbolem MN do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową w myśl wymogów zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska dotyczących ochrony przed hałasem.
5. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- Ustala się:
- 1) ochronę obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego ze względu na położenie w zasięgu oddziaływań różnych przestrzennych form ochrony przyrody, wyznaczonych w trybie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. 2009, Nr 151, poz. 1220) – obszar graniczy bezpośrednio, w ramach otuliny, z Barlinecko – Gorzowskim Parkiem Krajobrazowym oraz z Obszarem Chronionego Krajobrazu „2 – Puszcza Barlinecka”. Ponadto obszar ten znajduje się w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Barlinecka” PLB 080001 oraz potencjonalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Barlinecka” PLH 080048 – szczególnie poprzez konieczność ograniczenia do niezbędnego minimum emisji spalin do atmosfery związanych z realizacją funkcji mieszkaniowej oraz zakaz:
 - a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu,
 - b) intensyfikacji osadnictwa w obszarze objętym planem ponad ustalenia określone w §3 ust. 1,
 - c) zagospodarowania i zabudowy nieuwzględniających miejscowych uwarunkowań przyrodniczych, w tym implementacji gatunków roślin mogących naruszyć bioróżnorodność ekosystemów podlegających ochronie – w obrębie terenów MN,
 - d) realizacji zabudowy niezharmonizowanej z istniejącym krajobrazem osadniczym,
 - 2) w obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze ani przestrzenie narażone na niebezpieczeństwo powodzi bądź osuwania się mas ziemnych, jak również główne zbiorniki wód podziemnych,
 - b) stanowiska archeologiczne lub inne formy ochrony podlegające szczególnej ochronie konserwatorskiej w zakresie krajobrazu kulturowego miejscowości i terenów wiejskich.
6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) dopuszcza się możliwość łączenia i podziału nieruchomości, z wyłączeniem pkt. 2,
 - 2) zakazuje się podziałów nieruchomości w obrębie terenów: Z1, Z2, WS, KDD i KDW.
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) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) istniejące drogi publiczne 8KDD podlegające poszerzeniu,
 - b) układ planowanych dróg publicznych w klasie dojazdowej oraz wewnętrznych – oznaczonych odpowiednio symbolami 9KDD, 10KDW, 11KDW i 12KDW powiązanych z istniejącymi ulicami: Sosnową i Łąkową,

- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczenia – 10,0 m, z wyłączeniem o którym mowa w §3 ust. 5 pkt 3,
- 3) możliwość wykorzystania terenu 6Z1 jako ciągu pieszo – rowerowego,
- 4) obowiązek:
 - a) zapewnienia lokalizacji w obrębie każdej z działek w terenach MN co najmniej dwóch miejsc parkingowych, w tym jednego zlokalizowanego w garażu,
 - b) stosowania na skrzyżowaniach planowanych dróg, narożnych ścieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, o wymiarach 5,0 x 5,0 m,
 - c) stosowania utwardzeń dróg o obniżonych krawężnikach w celu umożliwienia swobodnego poprzecznie spływu wód opadowych na pobocza do gruntu, z zakazem odprowadzania tych wód w kierunku działek mieszkaniowych.

9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach zarządcy tej sieci,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej po jego wykonaniu na warunkach zarządcy tego systemu,
- 3) odprowadzanie wód deszczowych – do gruntu,
- 4) zaopatrzenie w gaz – w oparciu o gaz butlowy oraz docelowo z systemu gazyfikacji przewodowej na warunkach zarządcy tej sieci,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla zapotrzebowanej orientacyjnie mocy ok. 1100 kW) – z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Rybakowo Szklarnia S-1659, z dopuszczeniem możliwości realizacji dodatkowej słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV w przypadku takiej konieczności – w rejonie lokalizacji zaleconym graficznie w rysunku planu,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnych, lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub docelowo gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,
- 7) obsługę w zakresie telekomunikacji – na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej, a w przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej tak napowietrznej jak i doziemnej z planowanym zainwestowaniem, głównie drogowym – należy rozwiązać w uzgodnieniu z administratorem danej sieci,
- 8) sposób gromadzenia odpadów komunalnych – w indywidualnych dla każdej działki pojemnikach na odpady stałe, a następnie wywóz tych odpadów w ramach wiejskiego systemu za pomocą specjalistycznego transportu,
- 9) możliwość sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej, głównie w obrębie terenów komunikacji oraz terenów zielonych.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§3

1. Tereny **od 1MN do 4MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zasadę kształtowania zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) zasadę zalecanej parcelacji terenów na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200 m²,
- 3) obowiązek:
 - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym wynikającym z historycznych uwarunkowań zabudowy miejscowości i nachyleniach głównych połaci od 35° do 48° krytego dachówką ceramiczną, cementową oraz zastosowania w

- pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów czerwieni, w odniesieniu do nowoprojektowanej i przebudowywanej istniejącej zabudowy,
- b) stosowania układu głównej kalenicy w sposób określony graficznie w rysunku planu w odniesieniu do nowoprojektowanej i przebudowywanej istniejącej zabudowy,
 - c) dostosowania formy zabudowy do charakteru zabudowy historycznej wsi oraz zagospodarowania zgodnie z krajobrazem przyrodniczym form ochrony przyrody,
 - d) ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 20%,
 - e) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 50% powierzchni poszczególnych działki,
 - f) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych, w tym jednego zlokalizowanego w garażu, w obrębie poszczególnych działki,
 - g) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży w głębi poszczególnych działek,
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej:
- a) dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
 - b) do 10,5 m,
- 5) dopuszczenie:
- a) doświetlenia poddaszy lukarnami i wystawkami z możliwością zastosowania innych aniżeli określone w ust. 1 pkt 3a nachyleń połaci,
 - b) lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych w wymiarze określonym w przepisach odrębnych,
 - c) lokalizacji parterowych budynków gospodarczych i garaży w zalecanej formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej pod warunkiem zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwupołaciowym, nachyleniach, pokryciu i barwach tego pokrycia – wg ustaleń zawartych w ust. 1 pkt 3a,
 - d) możliwości sytuowania budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 3g na granicy działki w przypadku realizacji takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - e) możliwości łączenia i podziału istniejących działek, w tym w odniesieniu do terenu 1MN,
 - f) stosowania kolektorów słonecznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,
 - g) możliwości przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 1 pkt 3, 4, 5a, 5b i 5f,
 - h) stosowania kondygnacji podziemnej,
- 6) zakaz:
- a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na tej samej działce, w tym również adaptacji na cele mieszkaniowe budynków gospodarczych i garaży,
 - b) wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom terenu powyżej 0,5 m, co odnosi się również do budynków podpiwniczonych,
 - c) stosowania w wykończeniach elewacji budynków blachy lub paneli PCV,
 - d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4a,
- 7) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu od strony dróg i terenów zielonych, z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
- 8) dojazdy – z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

2. Teren **5WS** – teren rowu melioracyjnego

Ustala się:

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

- a) grodzenia terenu do strony terenu 6Z1,
 - b) o którym mowa w §2 ust. 6 pkt 2.
3. Teren **6Z1** – teren zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego
Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
 - 2) przeznaczenie terenu – pas dojazdu konserwacyjnego do rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 2,
 - 3) możliwość:
 - a) sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - b) wykorzystania terenu jako ciągu pieszo – rowerowego,
 - 4) zakaz:
 - a) grodzenia od strony przyległego rowu melioracyjnego 5WS oraz dróg 8KDD,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) o którym mowa w §2 ust. 6 pkt 2.
4. Teren **7Z2** – teren zieleni publicznej
Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
 - 2) możliwość sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszczenie utrzymania istniejącego dojazdu z ul. Sosnowej do posesji nr 39 oraz lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV – wg zalecenia graficznego w rysunku planu,
 - 4) zakaz:
 - a) grodzenia terenu od strony dróg,
 - b) wycinki istniejącego drzewostanu z wyłączeniem cięć pielęgnacyjnych,
 - c) lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń małej architektury,
 - d) o którym mowa w §2 ust. 6 pkt 2.
5. Tereny **8KDD i 9KDD** – tereny dróg publicznych
Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów poszczególnych dróg – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - 2) klasę dróg – drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
 - 3) regulacje (poszerzenie) granic poszczególnych istniejących dróg gminnych, w tym dodatkowo w odniesieniu do terenu 8KDD, pozyskanie na cele komunikacyjne fragmentów terenów leśnych zawartych w działce nr ewid. 460 wzdłuż północno – zachodniej granicy obszaru objętego planem – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu, z wyłączeniem fragmentu terenu 8KDD przylegającego zewnętrznie do działki leśnej nr ewid. 453, niepodlegającego poszerzeniu,
 - 4) szerokość jezdni – min. 5,0 m,
 - 5) obniżenie krawędzi jezdni ze względu, o którym mowa w §2 ust. 8 pkt 4c,
 - 6) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 8 pkt 4b,
 - 7) dopuszczenie:
 - a) możliwości wbudowywania sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji chodników,
 - 8) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do gruntu,
 - 9) zakaz, o którym mowa w §2 ust. 6 pkt 2.
6. Tereny **od 10KDW do 12KDW** – tereny dróg wewnętrznych
Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
- 3) szerokość jezdni:
 - a) min. 5,0 m – w odniesieniu do terenu 10KDW,
 - b) min. 3,5 m – w odniesieniu do terenów 11KDW i 12KDW,
- 4) obniżenie krawędzi jezdni ze względu, o którym mowa w §2 ust. 8 pkt 4c,
- 5) obowiązek:
 - a) zakończenia dróg w obrębie terenów 11KDW i 12KDW placem nawrotowym,
 - b) o którym mowa w §2 ust. 8 pkt 4b,
- 6) dopuszczenie:
 - a) możliwości wbudowywania sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji chodników,
- 7) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do gruntu,
- 8) zakaz, o którym mowa w §2 ust. 6 pkt 2.

§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:

- 1% – dla terenów: Z1, Z2, WS i KDD,
- 30% – dla terenów: MN i KDW.

PRZEPISY KOŃCOWE

§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.